



HÅLLBARHETSRAPPORT PARTILLEBO

2022

INNEHÅLL

VD har ordet	3
Vår affärsmodell och koppling till Agenda 2030	4
Våra väsentliga frågor	5
Våra intressenter	5
Våra fokusområden	6
Riskbeskrivning	7
Positiv klimatpåverkan	9
Goda och hälsofrämjande livsmiljöer	14
Den goda arbetsplatsen	16
Engagerad samhällsutvecklare	19
Klimatbokslut	21
Yttrande från Partillebo AB:s styrelse	21

VD har ordet

Hållbarhetsfrågorna blir ett allt mer naturligt inslag i vår vardag, men kräver fortsatt ett starkt fokus för att vi skall fortsätta utvecklas i rätt riktning. För att det skall fortsätta vara en ledstjärna i Partillebo har vi valt ut fyra områden som vi följer i bolagets affärsplan. Positiv klimatpåverkan, Goda och hälsofrämjande livsmiljöer, Den goda arbetsplatsen och Engagerad samhällsutvecklare. Dessa har också en stark koppling till FN:s globala hållbarhetsmål.

I samband med att vi tog beslut om att bygga enligt Miljöbyggnad Silver skapade vi en hållbarhetsplan som har för avsikt att leva upp till kraven i Miljöbyggnad. Dessutom väddes Boverkets krav på klimatdeklaration in i hållbarhetsplanen. Nu går vi igenom planen tillsammans med respektive entreprenör vilket ska borga för att vi lever upp till våra ambitioner om att uppnå en fossilfri verksamhet 2030. Vi är mitt i den första entreprenaden som kommer klassas enligt Miljöbyggnad silver.

Vi har ett mål att minska vår energianvändning från 2012 till 2030 med 30%. Fram till idag har vi minskat användningen med 20 %, vilket är ett stort steg i rätt riktning. I detta arbete arbetar vi tillsammans med Partille Energi.

Partillebo äger fyra vindkraftverk, ett vattenkraftverk samt ett flertal mindre solcellsinstallationer. Detta innebär att Partillebo producerar mer förnybar el än vad bolaget förbrukar.

I delar av bolagets bestånd av hyreslägenheter ingår el i hyran. Vi har förberett för IMD¹ i ett pilotprojekt, där kunderna bara kommer betala för den egna förbrukningen av varm- och kallvatten samt el. Liknande projekt hos andra bolag har visat att detta kan ge stora förbrukningsminskningar och ger en reducerad klimatpåverkan.

Vi genomför en avfallspilot på ett våra miljörum. Rummet har utrustats med kärl för alla fraktioner. Vi kan se att våra hyresgäster har blivit mycket bättre på att sortera sitt avfall nu när möjlighet ges.

För att främja den goda arbetsplatsen har vi i bolaget börjat med pulsmätningar under året. Dessa syftar till att vi kontinuerligt får en mätning kring medarbetarengagemang och upplevd arbetsmiljö. Denna satsning kommer utvärderas i början av nästa år för att se om vi skall revidera arbetssättet kring mätningen.

Under hösten har vi även tagit fram en arbetsmiljöutbildning som kommer köras för samtliga chefer och skyddsombud i organisationen, första halvåret 2023.

I början av året inrättade vi den nya tjänsten Boendeutvecklare. Uppdraget är att främja den sociala hållbarheten, via att vara en länk mellan hyresgäster, områdeskontor och ett flertal förvaltningar i kommunen. Hittills har denna satsning varit väldigt framgångsrik.

Bolaget kommer även vara aktiva deltagare i kommunens grupp som skall arbeta med en handlingsplan utifrån den trygghetsmätning som gjordes under året.

Jag är stolt över att kunna skriva att även 2022 varit ett bra hållbarhetsår, där Partillebo fortsätter bidra till ett hållbart Partille.



Mats Nilsson
VD Partillebo

¹ Individuell mätning och debitering

Vår affärsmodell och koppling till Agenda 2030

Affärsmodell

Partillebo verkar i Partille, på en konkurrensutsatt geografiskt begränsad marknad med närhet till både natur och storstadens utbud. Med över 70-års erfarenhet kan vi Partille – en kommun som inte vill vara som alla andra kommuner. Det finns en stolthet och stor lokalkännedom. Med ett högt kund- och medarbetarfokus bygger och utvecklar vi starka relationer i kombination med tydlig gränssättning om vad som är rättigheter och skyldigheter.

Vår konkurrensstrategi är differentierad fokusering. Det innebär att vi anpassar vårt fastighetsbestånd efter kunden och dess behov genom livets alla skeenden. För att kunna kvalificera sig för en lägenhet måste den bostadssökande ha tillräcklig betalningsförmåga och vi följer Konsumentverkets rekommendation. Några undantag i form av förturer till ekonomiskt svaga hushåll görs i samarbete med kommunen, där så kallad hyresgaranti tillämpas. Få uppsägningar på grund av störningar och vräkningar på grund av låg betalningsmoral är ett kvitto på stabilitet. Känslan av trygghet i lägenheten, övriga utrymmen och i bostadsområdet är grunden för en god boendemiljö. Ingen utom hyresgästen själv har nyckel till sin lägenhet och som alla är utrustade med säkerhetsdörrar.

Alla fastigheter ska ha en Partillebostandard, på en nivå som ligger högre än snittet hos konkurrenterna i Storgöteborg och vi strävar efter en "bostadsrättstandard". Standarden bibehålls genom kontinuerlig tillsyn och underhåll och vi har som målsättning att detta ska vara effektivare än hos våra konkurrenter. En lägenhet ska upplevas bra inte bara för första hyresgästen utan även för kommande hyresgäster. Vår unika och uppskattade modell för hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll, kallad HLU, är ett konkret exempel på hur vi arbetar med boendeflytande. Från det att en lägenhet är sju år har hyresgästen möjlighet att tidigarelägga sitt underhåll mot en kostnad eller välja en hyresrabatt i stället för att en planerad underhållsåtgärd genomförs.

Från och med 2022 följer vi Miljöbyggnad silvernivå enligt Sweden Green Building Councils i alla våra kommande nyproduktioner.

Agenda 2030

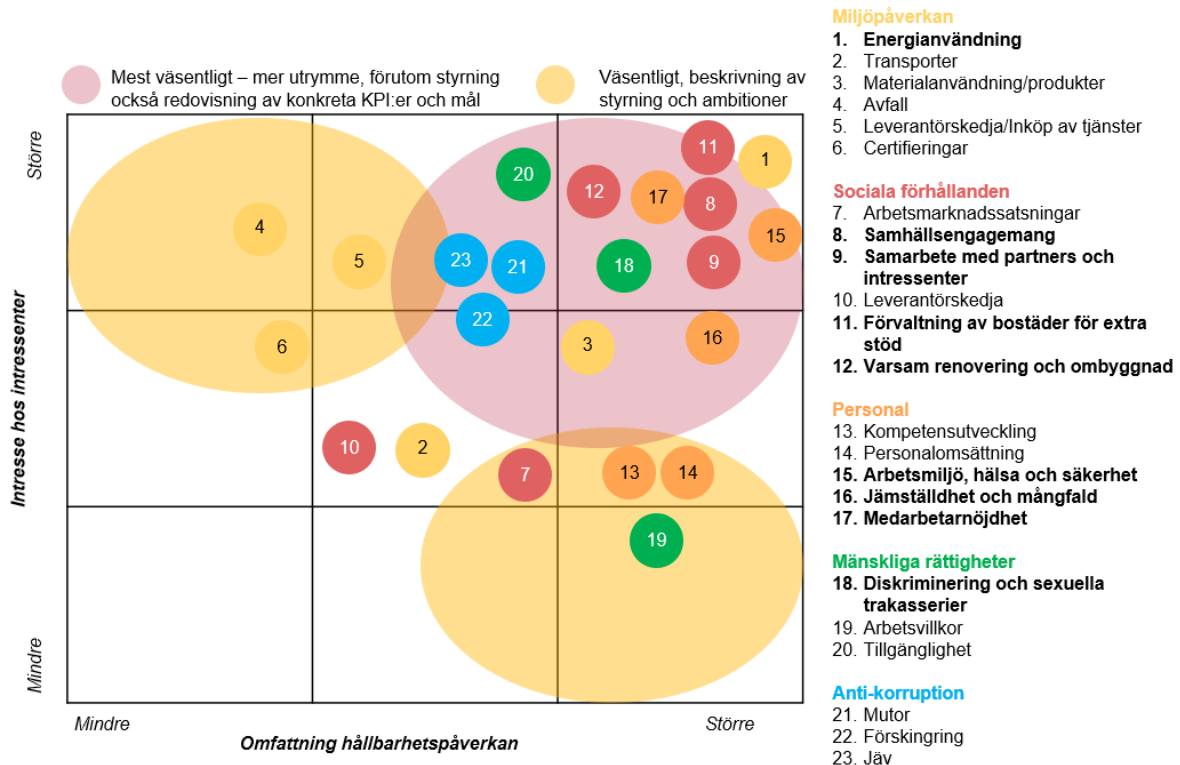
Brundtlandrapportens definition om hållbar utveckling som säger att en *"Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov"* är en viktig kompass och inspirationskälla för vårt hållbarhetsarbete. Agendan syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

De globala målen ska ses som integrerade och odelbara. Med det menas att det behövs balans i arbetet med att nå målen och för att kunna hantera målkonflikter och stimulera synergier som kan finnas mellan miljö, ekonomi, sociala värden och samhällsplanering, vilket är en förutsättning för att nå en hållbar utveckling. Regeringen har som ambition att Sverige ska vara ledande i arbetet med att genomföra Agenda 2030. För att konkretisera ambitionen finns en nationell handlingsplan med ett antal centrala åtgärder för hållbar utveckling. I handlingsplanen framhålls att kommuner och regioner har centrala roller i genomförandet av Agenda 2030 och behöver integrera arbetet med hållbar utveckling och Agenda 2030 i sin ordinarie styrning och ledning.

För att vi ska lyckas uppnå de globala målen för hållbar utveckling måste arbetet ske på lokal, regional och nationell nivå. Alla kan bidra i arbetet och ingen ska lämnas utanför.

Våra väsentliga frågor

Väsentlighetsanalysen genomför vi i syfte att identifiera viktiga hållbarhetsfrågor. Det vill säga de områden som det är särskilt viktigt att arbeta med. Utgångspunkten är vår egen och analysen hjälper till att identifiera de frågor som är viktigast inom hållbarhetsarbetet på ett strukturerat sätt.



Våra intressenter

Med stöd av väsentlighetsanalysen har vi sedan fördjupat analysen genom intressentanalyser. Att arbeta med fastigheter och bostäder innebär att vi verkar i förtroendebanschen. Genom tillit skapar vi en förtroendefull relation som bidrar till att vi på ett mer träffsäkert sätt kan möta våra kunder och intressenters behov, krav och förväntningar på oss.

Genom en löpande och fortgående dialog med våra kunder och viktigaste intressenter får vi reda på deras behov och förväntningar på oss. Nedan beskrivna nyckelintressenter har vi identifierat genom analys i ledningsgrupp och de har alla det gemensamt att de antingen påverkas av /eller att de själva påverkar vår verksamhet.

Forum intressentdialog	Hur vi skapar värde
Hyresgäster i våra bostadsområden <ul style="list-style-type: none"> Vardagliga kontakter, kundaktiviteter och dialog/information till våra befintliga hyresgäster/nyinflyttade. Kundenkäter. Vår kundtidning På Tapeten. 	<ul style="list-style-type: none"> Ett tryggt och trivsamt boende med hög och prisvärd standard. Egen förvaltarorganisation som underhåller och skapar personliga möten och relationer. God tillgång till kommunal service och kollektivtrafik. Möjlighet att uppgradera sitt boende genom Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). Trygghet i att kunna bo kvar efter en renovering och ombyggnation utan att hyran höjs.
Storkunden Partille kommun <ul style="list-style-type: none"> Verksamhetsutvecklingsmöten NöjdKundIndex-möten Omvärldsbevakning Ingår i kommunens lokalförsljningsorganisation, strategiskt och operativt. Gemensamma & regelbundna mötesforum med slutkund. 	<ul style="list-style-type: none"> Framtagna och kommunicerade underhållsronder och planer för att underlätta dialogen kring förväntningar från slutkund (t.ex. skola). Tydligt samarbete och gränssnitt mellan områdeschef och servicechef. Tydliga rutiner för hur ett ärende tas om hand och hur det återkopplas. Underhållsplaner, ärendehanteringssystem, rutin för garantiärenden.
Kommersiella lokalkunder <ul style="list-style-type: none"> Kundmöten. 	<ul style="list-style-type: none"> Seriös fastighetsägare med prisvärd hyra och kundanpassade lokaler.
Medarbetare <ul style="list-style-type: none"> Två årliga bolagsövergripande arbetsplatsträffar med alla medarbetare samt regelbundna och frekventa lokala arbetsplatsträffar. Kompetensutvecklingsinsatser och årliga medarbetarsamtal. Möten över funktionsgränser i gemensamma verksamhetsprocesser. 	<ul style="list-style-type: none"> Personliga möten, utvecklingssamtal, möjlighet att kunna kompetensutveckla sig genom att påta sig rollen som processägare. Arbetsmiljöronder, medarbetarundersökningar, samverkan med fackliga organisationer avseende arbetsmiljö och hälsa.
Ägare och styrelse <ul style="list-style-type: none"> Ägardialog och styrelsemöten som leder till god koncernkultur. 	<ul style="list-style-type: none"> Bokslut, finansiella rapporter, bolagsstämmor, styrelsemöten. Vi ska uppfattas som en affärsmässig samhällsbyggare och samhällsutvecklare som attraktivt långsiktigt gynnar Partille.
Myndigheter och samhälle <ul style="list-style-type: none"> Regelbunden kontakt såväl i förebyggande som i kontrollerande syfte. Vårt signum är engagemang, etik och moral samt transparens. 	<ul style="list-style-type: none"> Hållbar och seriös verksamhet med ett korrekt etiskt och transparent uppträdande. Pågående dialog med Naturskyddsföreningen.
Leverantörer och entreprenörer <ul style="list-style-type: none"> Uppförandekoder och efterlevnad av säkerhetskultur för entreprenör. Leverantörs- och entreprenörsgodkännanden. De arbetar i Partillebos namn. E-skola med Partillebos värdegrundsarbete är ett krav vid nyproduktion och för ramavtalskunder. 	<ul style="list-style-type: none"> Engagerad beställare med tydliga hållbarhetskrav vid upphandlingar.
Hyresgästföreningen <ul style="list-style-type: none"> Dialogmöten Hyresförhandlingar 	<ul style="list-style-type: none"> Insyn, transparens och förtroende för motparten Bygga på en fortsatt bra relation/samarbetsprojekt.

Våra fokusområden

Vi är det självklara valet av fastighetsbolag för våra kunder och nästa generations hyresgäster. Detta uppnår vi genom ett starkt kundfokus, struktur i vår verksamhetsstyrning och processer med fokus på ständiga förbättringar samt ett högt hållbarhetsengagemang. Partillebos affärsplan utgör grundfundamentet i vårt hållbarhetsarbete och de fyra fokuserade hållbarhetsområden är de pelare kring vilken affärsplanen i sin tur vilar på.



Affärsplanen innehåller såväl mål som indikatorer vilka regelbundet och systematiskt följs upp. Vår ambition är att ständigt förbättra oss genom att ta små och regelbundna steg med stöd av Partillebos förbättringshjul. Det gör vi genom att utmana det traditionella sättet att producera och förvalta bostäder och lokaler. Och, inte minst, hur vi lever upp till våra kunders högt ställda förväntningar på oss.



Riskbeskrivning

Kraven i ÅRL	Risk	Riskhantering
Miljöpåverkan	<ul style="list-style-type: none"> Klimatpåverkan från byggvaror i bärande konstruktionsdelar (grund och stomme), klimatskärm och innerväggar behäftade till projektering, ny-, om- och tillbyggnation. 	<ul style="list-style-type: none"> Genomföra LCA-analys. Väga ekologiska intressen mot ekonomiska kostnader. "Veta vad vi väljer bort".
Extremväder ras, värme, kyla och andra klimat-	<ul style="list-style-type: none"> Risk för översvämningar, erosion, ras, värme, kyla och andra klimatrelaterade risker på grund av extremväder. Risk för att uttryckningsåtgärder fordon inte kan ta sig fram 	<ul style="list-style-type: none"> Ta del av kommunens klimat- och ras, värme, kyla och andra klimat- och hyresgästerna samt infrastruktur.
Miljöpåverkan	<ul style="list-style-type: none"> Genererade byggavfallsmängder 	<ul style="list-style-type: none"> Bygga upp en effektiv logistikkedja för insamling, sortering och transport av avfall. I större byggprojekt i tidigt skede anlita an avfallsspecialist som stöd i att värdera vilka resurser som finns i avfallet och bestämma hur dessa bäst tas om hand. Stöd med att rapportera in farligt avfall till Naturvårdsverket.
Miljöpåverkan	<ul style="list-style-type: none"> Energikrävande byggvärme och uppvärmning av byggbodar 	<ul style="list-style-type: none"> Hitta lösningar att ersätta fossillösningar med fjärrvärme
Miljöpåverkan	<ul style="list-style-type: none"> Fossildriven fordonsflotta, arbetsmaskiner och arbetsutrustning 	<ul style="list-style-type: none"> Ställa krav i samband med upphandling om omställning till fossilfri fordonsflotta arbetsmaskiner och arbetsutrustning
Miljöpåverkan Mänskliga rättigheter	<ul style="list-style-type: none"> Energikrävande belysning på byggarbetsplats Med dålig belysning ökar olycksrisken 	<ul style="list-style-type: none"> Ställa krav i samband med upphandling om att arbetsplatsen enbart ska belysas med LED-belysning. Fördelar: Bättre ljus kvalitet, längre brinntid och behov av underhåll. Lägre energikostnader samt klarar stötar och slag.
Miljöpåverkan Mänskliga rättigheter	<ul style="list-style-type: none"> Användning av miljöfarliga och hälsomässigt riskfyllda kemikalier 	<ul style="list-style-type: none"> Ställa krav i samband med upphandling att kemikaliehanteringssystem är ett SKALL-krav.
Miljöpåverkan	<ul style="list-style-type: none"> Bristande kompetens om hållbarhet 	<ul style="list-style-type: none"> Genomföra workshops med nyckelpersonal. Utbilda i kritiska ramverk och standards inom området såsom t.ex. GHG-protokollet, FN:s Global Compact, Scienced Based Targets. Breda begreppet avseende hållbarhet och göra en mental förflyttning från att uppfylla lagkrav till perspektivet shared value. Att våga vara agil i förhållande till affärsmodell. Kartlägga vårt klimatavtryck i våra huvudprocesser Utbilda och informera våra hyresgäster

Kraven i ÅRL	Risk	Riskhantering
Miljöpåverkan Mänskliga rättigheter	<ul style="list-style-type: none"> Stigande priser för klimatkompensation, ursprungsgarantier och vissa råvaror 	<ul style="list-style-type: none"> Utföra noggrann omvärldsbevakning och justera priser och prognoser efter utvecklingen. Nära dialog med kunder i Prisdialogen för fjärrvärme för acceptans för prisjusteringar.
Sociala förhållanden	<ul style="list-style-type: none"> Anonymitet och otrygghet i våra boendemiljöer Ökad kriminalitet 	<ul style="list-style-type: none"> Efterleva våra utarbetade rutiner för matchning mellan bostadskö och bostadserbjudande, vilket gör att vi kan starta en bra relation med den nyinflyttade kunden. Samla våra resurser för att ge kunden en bra inflyttningskänsla under den viktiga första perioden. Samverka med viktiga samhällsaktörer för att förebygga och motarbeta kriminalitet Stärka civilsamhället.
Personal	<ul style="list-style-type: none"> Ökade kundkrav som följer på snabbare samhällsförändringar Snedfördelad personalstruktur (många äldre ute i våra områdeskontor) med stora pensionsavgångar som väntar 	<ul style="list-style-type: none"> Det pågående kvalitetsarbetet ger vägledning för vilken kompetens som kommer att behövas framåt. Bolaget behöver ta fram en strategisk kompetensförsörjningsplan för flera yrkeskategorier som bygger på morgondagens arbetsflöden och organisation, inte enbart för ledare/chefer. Personalomsättningen är generellt låg men vid varje rekrytering bör en strategisk inriktning på rollen uppnås och återspeglas i kravprofilen.
Personal	<ul style="list-style-type: none"> Hårdare samhällsklimat leder till ökad risk för våld och hot 	<ul style="list-style-type: none"> Genomföra utbildning avseende hot och våld i syfte att minimera riskerna för all personal. Följa upp det genom att anmäla händelser i IA-appen och prata om det på verksamheternas APT samt under arbetsmiljöveckorna i april och september.
Mänskliga rättigheter Anti-korruption	<ul style="list-style-type: none"> Oegentligheter och lagbrott i samband med upphandling av entreprenörer och leverantörer 	<ul style="list-style-type: none"> Revidera och följ upp efterlevnad av befintlig obligatorisk E-utbildning för entreprenörer och leverantörer. Revidera gällande uppförandekod samt kommunicera ut denna tillsammans med rutin "Rapport av oegentlighet eller lagbrott".

Positiv klimatpåverkan

Sett ur ett livscykelperspektiv står svensk bygg- och fastighetssektor för en dryg femtedel² av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Dessutom står svenska byggnader för ungefär 40 % av Sveriges energianvändning³. Energi som går till el och uppvärmning. Genom att välja arbetssätt och material med lågt co₂-utsläpp och bygga energieffektiva hus kan vi göra stora skillnader för vår påverkan på klimatet och miljön. Avfallstrappan och hur vi styr hur vårt avfall ska tas om hand är ytterligare en viktig parameter. Vi vill ju helst av allt befinna oss i de högre trappstegen i trappan vilket innebär att minimera, återanvända och återvinna på bekostnad av deponi av vårt avfall.



100 % fossilfri verksamhet

30 % lägre energianvändning per m² senast år 2030

Hållbar projektering och byggande

Miljöbyggnad Silver

För att säkerställa målet med ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd är från i år målsättningen att all nyproduktion skall certifieras enligt miljöbyggnad på minst Nivå silver. Vid all nybyggnation skall fokus ligga på hållbara material av hög kvalitet och långsiktigt hållbar förvaltning. Byggvaror i bärande konstruktionsdelar (grund och stomme), klimatskärm och innerväggar ska ha ett lågt klimatavtryck. För att uppnå detta krävs att vi i vissa fall tillåter en högre investeringskostnad för att därmed uppnå en långsiktigt bättre fastighetsekonomi och/eller en minskad miljöbelastning. Livscykelanalys skall genomföras där tveksamhet råder.

Hållbarhetsplanen som projektenheten använder sig av i alla nybyggnadsprojekt och i den utsträckning det går även i ombyggnadsprojekt består bland annat av:

Byggvarubedömningen

Loggbok ska användas i alla projekt enligt Hållbarhetsplanen. En representant utses från respektive disciplin som blir inbjuden till loggboken och ansvarar för att lägga in föreskrivna produkter. Alla produkter som föreskrivs läggs in i projektets loggbok på Byggvarubedömningen samt att dessa uppfyller kraven i projektets Hållbarhetsplan. Dokumenterad och godkänd materialmotivering tas fram för avvikande produkter. Alternativ ska ha undersökts. För produkter som kräver omdömd eller ej är bedömda gäller att projektören kontaktar leverantör och försöker få varan bedömd i Byggvarubedömningen.

Krav enligt Hållbarhetsplan på utfasning av Farliga ämnen ger Miljöbyggnad Guld.

Hållbarhetsplanen är anpassad efter de Miljöbyggnadsbetyg som finns i fliken "Betyg" i hållbarhetsplanen. Partillebo vill ligga i framkant och de betyg som är i hållbarhetsplanen är målet. Om det sker ändringar är det avsteg från hållbarhetsplanen. Inför upphandling av totalentreprenör anpassas hållbarhetsplanen.

Miljö- och energisamordnare är med under alla skeden i ett projekt. En lista med krav och dokumententreprenören ska ta fram bör göras för att det ska vara tydligt.

Redovisning

I projekten görs en rapport där det framgår hur varje del av hållbarhetsplanen har uppfyllts och vilket arbete som har gjorts. Resultat från beräkningar redovisas här också. I rapporten tar vi också med oss lärdomar inför kommande projekt. En ny miljöbyggnadsmanual, Miljöbyggnad 4.0, kommer snart att lanseras och från årsskiftet 2023/2024 kommer vi att anpassa Hållbarhetsplanen efter de förändringar som genomförts.

² Källa: Boverket <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/>

³ Källa: Fastighetsägarna https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/handledning/graont_hyresavtal_170216.pdf?bustCache=1675417266797

Påbörjade projekt enligt Miljöbyggnad Silver

Vi har börjat med de första projekten som går mot Miljöbyggnad och dessa är Åkanten 3, Jonsereds Trädgårdar, Gökegård Västra Höjden och Puketorps förskola. Vad det gäller Energiberäkning uppnår projekten motsvarande Miljöbyggnad Guld.

Hållbara upphandlingskriterier

Under 2022 har Partillebo utvecklat arbetssätt för utvärdering av anbud inom hållbarhet. Jonsereds Trädgårdar där Partillebo bygger nya lokaler i form av, café, trädgårdsbutik och verksamhetslokaler i fyra byggnader var först ut att ha med hållbarhet som utvärdering med fördjupade frågor i ämnet. Arbetet med att utvärdera och bedöma tar aldrig slut och vår ambition är att förbättra våra arbetssätt med fler och skarpare krav under 2023.

I våra arbetssätt för hållbar upphandling är vi också kravställande avseende mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och antikorrupcion. Även detta kommer utvärderas och förbättras under 2023. Vi vill också att upphandlad entreprenör ska kunna erbjuda praktikplatser för gymnasielever från Partille kommun varför vi har med det som ett krav i våra administrativa föreskrifter.

Markförvärv

Vid markförvärv samt ny-, till- och ombyggnad har vi ytterligare hållbarhetspåverkan där vi arbetar systematiskt med förbättringar genom dess värdekedja som omfattar:

- att hushålla med mark för nyproduktion genom bland annat tillbyggnad av bostäder i befintliga hus och på befintliga fastigheter
- att genomföra utredningar av biologisk mångfald och ekosystemtjänster vid markförvärv
- ansvarsfulla affärer, upphandling och uppföljning av exempelvis kravställa kring mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och antikorrupcion
- nyproduktion till rimliga kostnader
- en byggnads klimatpåverkan är lika stor i själva byggskedet som under 50 års drift⁴, vi strävar därav att använda insatsmaterialet på ett resurseffektivt sätt, att tänka igenom transporterna och säkerställa en låg energiförbrukning för det färdiga huset
- Alla relevanta upphandlingar ska ha klimatkrav och redovisas i enlighet med scope 3, GHG-protokollet

Materialanvändning

- I Jonsereds trädgårdar återbrukas teglet som används och solceller integreras i taket.
- I Brattåskärr och Furulundsdagcentral pågår arbete med återbruk respektive livscykelanalys vid ombyggnation.
- Vid ombyggnationen av Sävedalens Områdeskontor har golvet återbrukats och taket har försetts med sedumtak.
- I flera projekt utreds val av stomme till ett mer hållbart alternativ.

Antura projects

Antura är ett nytt system för projekt-, portfölj och riskhantering som projektenheten nu har implementerat för sina projekt. Riskanalyser, bland annat med fokus på hållbarhetsdimensionerna, har under 2022 integrerats mer i vårt arbete i och med implementering av Antura i byggprojekten.

⁴ Källa: IVL

Hållbar förvaltning

Individuell mätning och debitering (IMD)

Under 2022 togs beslut om att installera IMD på varmvatten i all vår nyproduktion. Det innebär att våra hyresgäster själva har möjligheten att påverka sina kostnader kopplat till tappvarmvatten. På detta sätt skapar vi incitament som alla parter kan vinna på.

Bostäder förbrukning vatten	Lokaler förbrukning vatten	Mål 2030
Utfall 2019 (m ³ /m ²)	Utfall 2019	20 % ⁵
1,52	0,82	
Utfall 2020	Utfall 2020	
1,56	0,65	
Utfall 2021	Utfall 2021	
1,54	0,63	
Utfall 2022	Utfall 2022	

Partillebos Miljöhuskoncept

I januari 2023 träder "förordning 2022:1274 om producentansvar för förpackningar" i kraft. Lagen ska bidra till en enklare insamling och sortering av förpackningsavfallet. Från och med 1 januari 2024 tar kommunerna enligt denna förordning över ansvaret för insamling av hushållens förpackningsavfall. Från och med 1 januari 2026 tar kommunerna över ansvaret för insamling av förpackningsavfall "på torg, i parker och på andra populära platser utomhus". De fraktioner som avses är pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar. Ansvaret för insamling av verksamhetens förpackningsavfall kommer dock ligga kvar producenterna. Enda undantaget är "verksamheter vars avfallshantering är samlokaliserad med hushållens, om verksamheten har valt kommunal insamling". Kravet på insamling från hushållen innebär att det från och med 1 januari 2024 ska finnas en fastighetsnära insamling alternativt insamling via lättillgängliga insamlingsplatser. Från och med 1 januari 2027 ska all insamling vara fastighetsnära.

Under 2022 genomförde vi en inventering av alla befintliga miljörum i syfte att identifiera behov av anpassning till den nya lagen. Lagkraven innebär att senast 2027 ska alla fastighetsägare tillhandahålla hushållsnära avfallssortering. Detta resulterade i åtgärdsförslag inom Partillebo som kommer att realiseras i en första etapp 2023. Miljörum görs om för att kunna ta emot alla fraktioner samtidigt som vi också satsar på trygghetshöjande åtgärder genom att sätta in helglasade dörrar och förbättrad belysning. Detta arbete fortsätter till och med 2027.

Under året har vi också tagit fram ett Miljöhuskoncept för nybyggnation av Miljörum. Detta kommer att utgöra vår standard och vägledning för ny- och ombyggnation av miljöhus och miljörum. Dokument är framtaget som en vägledning för arkitekter, projektledare, projektörer och förvaltare och innehåller framförallt beskrivningar om placering, övergripande utformning, dimensionering samt hur det ska förvaltas.

Partillebo ligger efter vad det gäller att erbjuda sina boende möjlighet att sortera sitt avfall. Under 2023 fortsätter arbetet med att redan nu där det är möjligt byta ut restavfallskärl mot en fullskalig sortering där 6–9 fraktioner finns att välja bland.

Laddplatser

Under 2021 installerades 16 stycken laddplatser för elbilar i Partillebos områden. De nya platserna började att hyras ut under 2021 till hyresgäster med el- och hybridbilar. Under 2022 har vi fortsatt vår utbyggnad av laddplatsinfrastruktur. Första kvartalet 2022 stod 30 laddplatser för besökare klara och i andra kvartalet ytterligare 32 publika laddplatser.

Partillebo har nu färdigställt 32 publika laddplatser och 56 laddplatser avsedda för våra hyresgäster. I våra ny och ombyggnadsprojekt byggs alltid minst 50% av parkeringsplatserna till elbilsplatser.

⁵ Sänka H₂O-förbrukningen med 20 % räknat från 2014-års totalförbrukning.



Otto Natt och Dag, styrelseordförande i Partillebo och Partille Energi, klipper band. Foto Staffan Bertne.

Klimatkompensation

Vi klimatkompenserar våra utsläpp i samband med inköp av fjärrvärme enligt såväl kraven avseende CER (Carbon Emission Reductions) samt de högre kraven för Gold Standard. Gold Standard supporteras av bl.a. Världsnaturfonden och Fair Trade. Vi väljer även ut projekt inom förnybar energi och det projekt vi stöttar i år är ett vindkraftsprojekt i Maharashtra, en delstat i västra Indien

Energieffektiviseringar

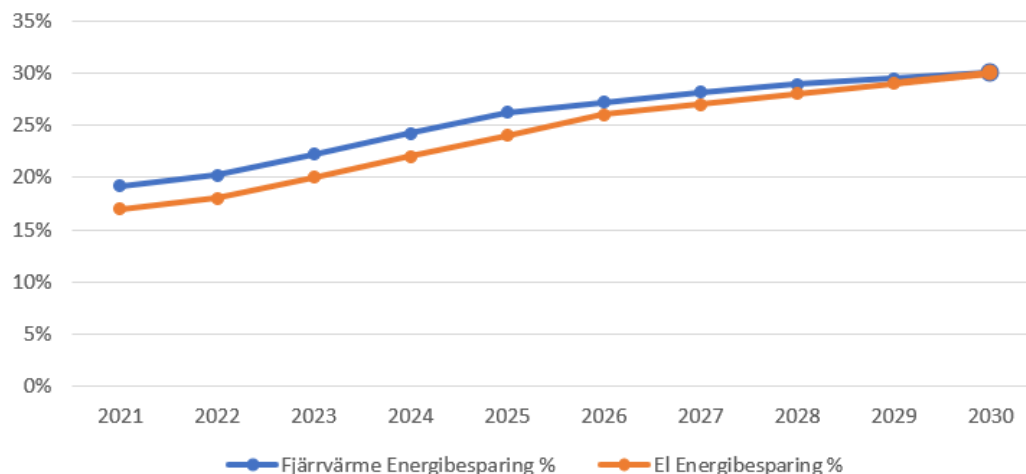
Fastigheter står för drygt 30 procent av energianvändningen i Sverige. Därför strävar vi efter att reducera vårt energibehov genom driftoptimering av våra befintliga fastigheter och ställa mycket höga krav på energiprestanda när vi bygger om eller nytt.

Idag kommer 100 % av fastighetselen från våra vindkraftverk, våra solpaneler samt vårt vattenkraftverk. Vi producerar mer än vad vi förbrukar och överskottet täcker Partille Energi Nätets nätförluster.

Partillebo har sedan några år tillbaka anslutit sig till Sveriges Allmännyttas "Klimatinitiativ" vilket innebär att vi ska minska vår energianvändning med 30 % fram till 2030 med basår 2012.

Vi har under perioden minskat energiförbrukningen med 20 % och motsvarande utfall för Sverige i stort är 10 %. Att vi har lyckats nå detta utfall har bland annat sin förklaring i olika former av tekniska investeringar. Det har handlat om tekniska uppdateringar av ventilation och att vi har fokuserat på åtgärder från gjorda energideklarationer såsom förbättringar av våra fastigheters klimatskal.

Prognos energibesparingar



Enligt vår prognos kan vi göra energibesparingar motsvarande dryga 60 Mkr vid måluppfyllelse. Det gäller såväl för el som för värme. För att lyckas behöver vi lägga än mer fokus genom att göra annorlunda i förhållande vad vi gör idag. Vi kommer att förändra våra arbetssätt och samtidigt arbeta för att skapa ett ökat intresse för frågan hos såväl våra egna medarbetare som bland våra hyresgäster. Ett viktigt incitament att påverka våra hyresgästers beteende är, som nämnts, införandet av individuell mätning och debitering (IMD).

För vår storkund, Partille kommun, har vi för avsikt att skapa ett Grönt avtal som kommer att biläggas vårt övergripande Huvudavtal. Det gröna avtalet bygger på principen "delat värde" vilket innebär att vi har gemensamt intresse och incitament strategier i syfte att förbättra miljöaspekterna i våra fastigheter och lokaler. Ett arbete som påbörjades under 2022 och kommer att slutföras under 2023.

Ett annat arbetssätt vi kommer att tillämpa på prov i en "pilot" är BELOKS Totalmetodik vilket kan bli aktuellt för såväl bostads- som lokalhyresgäster. Förutsättningarna för Totalmetodiken är att byggnadens kvalitet och användbarhet bibehålls eller förbättras samt att vi får största möjliga besparingseffekt av de resurser som satsas. För största möjliga besparingseffekt beslutas om samtliga möjliga energitåtgärder på en gång – som ett lönsamt åtgärdspaket.

Elbilar

Partillebos egna fossildrivna bilar har fasats ut och alla servicetekniker använder nu elbilar i sitt vardagliga arbete. Detsamma gäller nu även vår Driftavdelning.

Vindkraftverk

Att vi var framsynta och tidigt investerade i förnyelsebar energi gynnar oss väsentligt i dessa bistra energitider. Vi äger fyra vindkraftverk och vattenkraftverket i Jonsered och producerar, helt och hållet, vår egen el. Vi är helt självförsörjande av elproduktion för hela fastighetsbeståndet.

Bostäder förbrukning el	Lokaler förbrukning el	Mål 2030	Utfall 2012
Utfall 2019	Utfall 2019	> 30 %	44,04 (kWh/m ²)
42,10 (kWh/m ²)	84,30 (kWh/m ²)		
Utfall 2020	Utfall 2020		
40,72 (kWh/m ²)	73,51 (kWh/m ²)		
Utfall 2021	Utfall 2021		
44,29 (kWh/m ²)	71,40 (kWh/m ²)		
Utfall 2022	Utfall 2022		
39,50 (kWh/m ²)	71,40 (kWh/m ²)		
Bostäder förbrukning värme	Lokaler förbrukning värme	Mål 2030	Utfall 2012
Utfall 2019	Utfall 2019	> 30 %	117,60 (kWh/m ²)
115 (kWh/m ²)	78,50 (kWh/m ²)		
Utfall 2020	Utfall 2020		
111,60 (kWh/m ²)	66,89 (kWh/m ²)		
Utfall 2021	Utfall 2021		
119,19 (kWh/m ²)	74,39 (kWh/m ²)		
Utfall 2022	Utfall 2022		
109,80 (kWh/m ²)	68,40 (kWh/m ²)		
Bostäder förbrukning vatten	Lokaler förbrukning vatten	Mål 2030	Utfall 2012
Utfall 2019	Utfall 2019	20 % ⁶	
1,52 (m ³ /m ²)	0,82 (m ³ /m ²)		
Utfall 2020	Utfall 2020		
1,56 (m ³ /m ²)	0,65 (m ³ /m ²)		
Utfall 2021	Utfall 2021		
1,54 (m ³ /m ²)	0,63 (m ³ /m ²)		
Utfall 2022	Utfall 2022		
1,59 (m ³ /m ²)	0,52 (m ³ /m ²)		

⁶ Vi har som mål att sänka H²O-förbrukningen med 20 % räknat från 2014-års totalförbrukning.

Goda och hälsofrämjande livsmiljöer

Goda och hälsofrämjande livsmiljöer är viktiga förutsättningar för en god och jämlik hälsa. En god och jämlik hälsa ökar livskvaliteten hos individer och bidrar till i sin tur till en känsla av trygghet och välmående, något som vi på Partillebo strävar efter att kunna bidra till.



Mål 2035

Topp 3 nöjd hyresgäst

Trygghetsskapande förvaltning

En välfungerande förvaltning av våra fastigheter och bostadsområden är en given grundbult i trygghetsarbetet. För våra bostadskunder och kommersiella lokalhyresgäster utförs i princip all fastighetservice i egen regi. Genom egen förvaltning finns vi alltid nära kunden och skapar trygghet genom att vara synliga i våra bostadsområden.

Våra servicetekniker utgör en stor del av vårt trygghetsarbete genom att de har ansvar för ett eget område och på så sätt blir ett personligt ansikte för våra hyresgäster. Varje servicetekniker har god kännedom om sitt område och kan genom en hög tillgänglighet och närvaro bidra till en ökad trygghetskänsla.

Trygga utemiljöer

Utemiljön har varit i särskilt fokus genom översyn av belysning samt beskärning av växtlighet och har lett till stora insatser i bland annat Björndammen.

Syftet har varit att bidra till ökad trygghet och trivsel i våra gemensamma utemiljöer. I samarbete med polis, väktarbolag och Partille kommun ses behoven över kontinuerligt för att snabbt kunna åtgärda eventuella platser som kan upplevas som otrygga och följa upp resultatet snabbt och effektivt. Insatserna har gett goda resultat och är en del av ett ständigt pågående förbättringsarbete.



Genom att vi under 2022 förstärkt organisationen med en boendeutvecklare har det övergripande trygghetsarbetet också intensifierats i samverkan med polisen, Partille kommun, våra hyresgäster samt hyresgästföreningen.

I den kundundersökning som genomfördes 2020 upplevde 81,8 % av våra bostadshyresgäster att de kände sig trygga i sitt bostadsområde under kvällar och nätter. Nästa kundundersökning kommer genomföras hösten 2023.



Partillebo bidrar till biologisk mångfald i Partille kommun

Under året har ett arbete påbörjats för att ytterligare öka den biologiska mångfalden i våra områden. Bland annat har möjligheten att omvandla gräsmattor till ängsmark setts över. Skyltar har tagits fram med information om biologisk mångfald och varför det är så viktigt och kommer markera ut ängsmarkerna på våra områden framöver.

Stadskupans två bikupor på huvudkontorets tak har även under 2022 bidragit till den biologiska mångfalden. Miljontals blommor pollinerades och det blev hela 40 kg honung.

Hållbar livsstil

Under december 2022 mottog cirka 1800 av våra bostadshyresgäster en digital enkät i syfte att undersöka intresset för delningstjänster. Hela 69 % av hyresgästerna besvarade enkäten och engagemanget i dessa frågor får därför anses vara högt. Resultatet kommer analyseras och ligga till grund för införandet av eventuella delningstjänster som efterfrågas.

Samarbete med Reningsborg

Under våren 2022 har ett samarbete inletts med Reningsborg som tar hand om övergivna cyklar efter våra förrådsrensningar. Våra hyresgäster ha även fått möjlighet att redan vid märkningen av cyklarna välja om de vill spara cykeln eller skänka den till välgörenhet. Reningsborg är en ideell förening med second hand-butiker och sociala företag till förmån för sociala insatser. Övergivna cyklar som är i gott skick säljs till välgörande ändamål men även cyklar i sämre skick kommer till nytta i deras cykelverkstad. På Reningsborg får personer möjlighet att arbetsträna vilket sker i samarbete med bland annat Partille kommun. På så sätt bidrar vi till både en bättre miljö, social hållbarhet och mer trivsamma gemensamma utrymmen för våra hyresgäster.

Bostäder för olika behov

Genom att erbjuda boendeformer för olika målgruppers behov kan vi bidra till vårt uppdrag som allmännyttigt bolag och tillgodose kommuninvånarnas behov. Partillebo har seniorboenden (55+) och trygghetsboenden (70+) men också lägenheter för gymnasie studerande och föreningslivet. För våra hyresgäster som på grund av ändrade fysiska förutsättningar inte kan bo kvar i sin lägenhet erbjuds medicinsk förtur till bostad på markplan eller med hiss. Partillebo äger och förvaltar även majoriteten av Partille kommuns bostäder med särskild service (BmSS).

Antal lägenheter i trygghetsboende 70+	174
Antal bostäder 55+	40
Antal lägenheter för gymnasieelever och föreningsliv	70

Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll (HLU)

Genom att erbjuda ett hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll har hyresgäster hos Partillebo möjlighet att påverka sin boendemiljö, både till utseende och kostnad. Målet är att erbjuda en hög nivå av både standard och valmöjligheter. HLU påverkar inte hyresnivån och utgör en hållbar modell för både människa och plånbok.

Dialogmöten

Årets tältmöte 2022 hölls i Partille centrum och innehöll både information till hyresgästerna och möjlighet för Partillebo att ta emot synpunkter och önskemål från hyresgästerna.

Dialogmöte har också hållits med berörda hyresgäster i Björndammen inför start av ett pilotprojekt. Projektet avser individuell mätning och debitering (IMD) av hushållsel och vatten.



Mötet gav tillfälle för våra hyresgäster att få information samt ställa frågor. Hyresgästföreningen närvarade också vid mötet för att lyssna in hyresgästerna och ta del av informationen från Partillebo.

Den goda arbetsplatsen

Den goda arbetsplatsen kännetecknas av att den skapar förutsättningar för att våra medarbetare ska kunna påverka sitt arbete och verksamheten i sin helhet. Att de känner stark tillhörighet till verksamheten, har hög kompetens relativt sina arbetsuppgifter och att samtliga medarbetare känner till och tar till sig verksamhetens övergripande syfte.

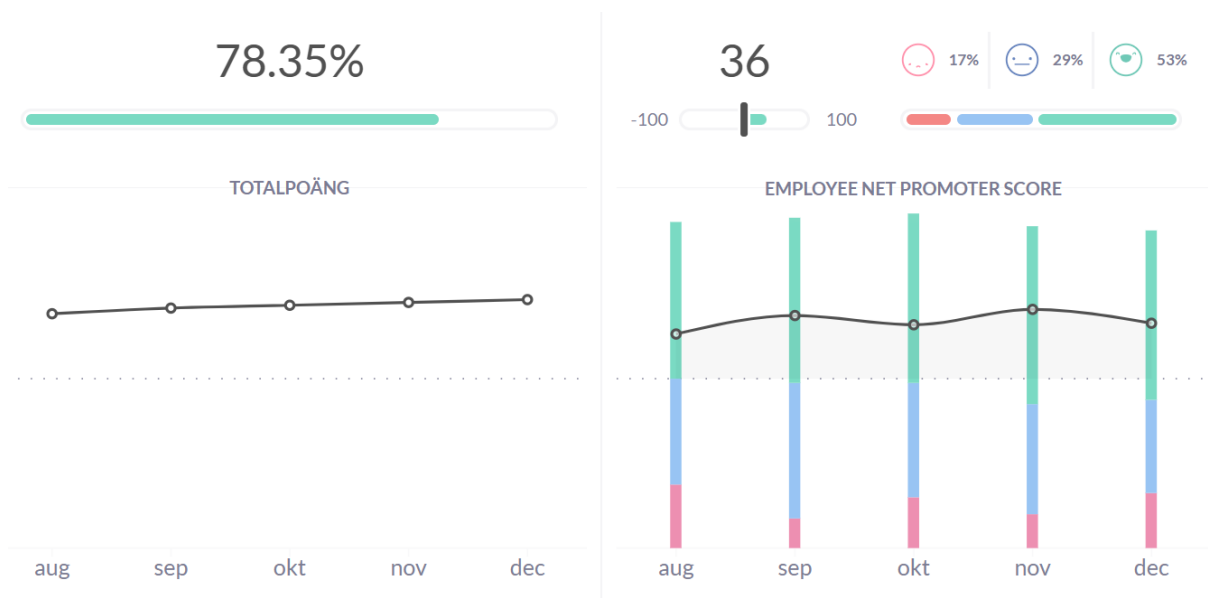


> 90 % engagerade medarbetare

Engagemang

Vårt långsiktiga mål är att ha 90 % eller fler verkligt engagerade medarbetare. 2022 har präglats av att hitta tillförlitliga metoder och arbetssätt att börja mäta detta vilket sedan blir utgångspunkten vad vi tillsammans behöver göra för att uppnå ett så pass högt engagemang. Med start i april 2022 började vi genomföra vi månatliga digitala undersökningar av hur våra medarbetare upplever sin arbetsmiljö. Vi kallar dem för pulsmätningar vars resultat utgör utgångspunkt för avdelningens förbättringsarbete.

Vårt utfall för året blev att 78,35 % av alla våra medarbetare upplever ett högt engagemang på arbetsplatsen och med sina arbetsuppgifter. I Employee Net Promoter Score hamnar vi med ett utfall på 38 %. Nyckeltalet mäter i vilken grad man som medarbetare skulle rekommendera Partillebo till en vän eller kollega. Ett utfall på > 33 % betraktas som mycket bra och > 50 % innebär världsklass. Metoden kommer att utvärderas under 2023.



Kompetensförsörjning

En av de viktigaste faktorerna för Partillebos förmåga att långsiktigt nå våra mål handlar om hur framgångsrika vi är i vårt kompetensförsörjningsarbete. Kompetensförsörjningsarbetet omfattar hela "livscykeln". Från att attrahera, behålla, utveckla till att på ett hållbart sätt avveckla/ställa om befintlig kompetens.

I samband med att medarbetare väljer att sluta hos oss genomför vi alltid ett "avslutningssamtal" där det visar sig att ett av våra största förbättringsområden är just introduktionen av ny medarbetare. I samverkan mellan fack och arbetsgivare har vi under 2022 arbetat igenom ett introduktionsprogram. Introduktionen sträcker sig från den dagen en ny medarbetare har signerat sitt anställningsavtal och pågår åtminstone 3 månader efter det att medarbetaren har arbetat på Partillebo. Vi har valt att kalla det för Partillebos "onboardingprocess". Under 2023 kommer vi att fokusera än mer på vår introduktionsprocess för att sedan fokusera på övriga delar av kompetensförsörjningsprocessen.



Arbetsmiljö och hälsa

2022 har gått i arbetsmiljön och hälsans tecken och har gett oss själva väldigt bra förutsättningar att få till ett välintegrerat systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) framöver. I samverkan, skyddsombud/arbetsmiljöombud och arbetsgivare, har vi skapat och fastställt ett årskalendrium för SAM. Ett arbete som regelbundet kommer att följas upp på såväl arbetsplatsnivå som på Partillebos arbetsmiljökommitté.

I övrigt har vi under 2022 bland annat kraftsamlat kring:

- "Daglig tillsyn". Partillebo vill att alla medarbetare anmäler händelser och platser som kan utgöra en grund för skada eller ohälsa. Vi kallar det för riskobservationer och har också satt mål på att få in 30 stycken per år. Under året fick vi in endast 5 stycken vilket gör att detta kommer att vara ett område vi kommer att prioritera även under 2023.
- Sjukfrånvaron har ökat med 1 % jämfört med 2021. Mycket av detta är orsakat av den pandemivåg som drabbade stora delar av samhället i januari och februari. Dessutom har vi flera medarbetare som varit helt eller delvis långtidssjukfrånvarande vilket har haft stor påverkan på sjukstatistiken. Under 2023 kommer vi att ta fram statistik som särskiljer kort-, medel- och långtidssjukfrånvaro.

Riskobservationer		Sjukfrånvaro	
Utfall 2018	Mål 2018	Utfall 2018	Mål 2018
0	0 ⁷	4,8 %	4 %
Utfall 2019	Mål 2019	Utfall 2019	Mål 2019
7	30	3 %	4 %
Utfall 2020	Mål 2020	Utfall 2020	Mål 2020
5	30	5,5 %	4 %
Utfall 2021	Mål 2021	Utfall 2021	Mål 2021
12	30	5,7 %	4 %
Utfall 2022	Mål 2022	Utfall 2022	Mål 2022
5	30	6,7 %	4 %

- Månatliga digitala undersökningar av hur våra medarbetare upplever sin arbetsmiljö. Alla medarbetare svarar via en app och resultatet utgör utgångspunkt för avdelningens förbättringsarbete. Metoden kommer att utvärderas under 2023.
- Utbildning i att förstå och hantera våld och hotfulla situationer. Utbildningen har vänt sig till alla våra medarbetare och har varit mycket uppskattad. Konkreta verktyg har lärts ut som kan användas i vardagen.
- I övrigt genomför vi en ergonomikartläggning samt HLR-utbildning vart tredje år.

⁷ Detta mål har reviderats då vi från och med 2019 har implementerat ett webbaserat verktyg att få in avvikelser i arbetsmiljön. Istället för att mäta tillbud mäter vi inrapporterade riskobservationer.

Mångfald, diskriminering & sexuella trakasserier

Under 2022 fastställde vi två övergripande och strategiskt viktiga dokument i våra policyer kring mångfald samt kränkande särbehandling och trakasserier. Ordet mångfald har idag egentligen ingen tydlig definition. Vi inom Partillebo översätter dock ordet till att omfatta "Allas lika värde" och handlar till stor del om likheter och olikheter. Mångfald är allt som gör oss medarbetare unika och är ett begrepp som beskriver den variation av egenskaper hos alla våra medarbetare och som kommer till uttryck i alla de sammanhang vi dagligen verkar i.

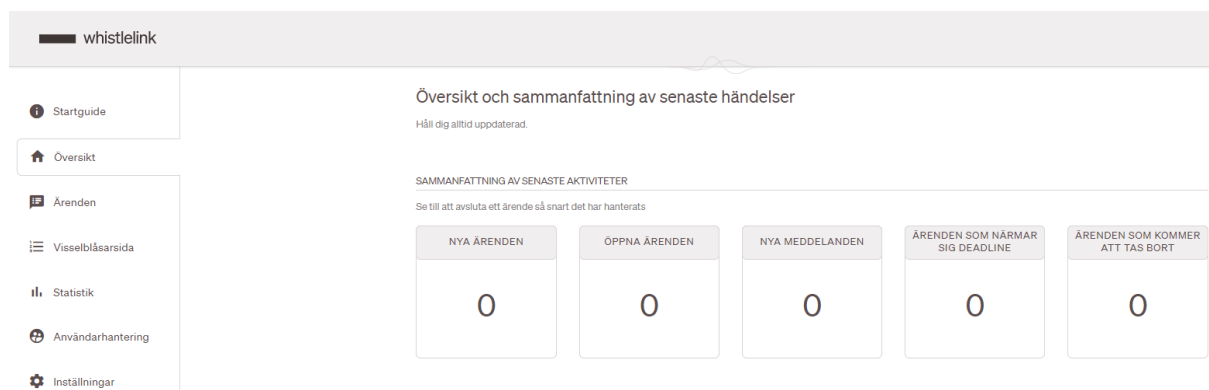
Mångfald skapar hållbara verksamheter då det ger oss perspektiv. Det gynnar arbetsmiljön. Genom att beakta och ta vara på varje medarbetares unika förmågor, identitet och erfarenhet skapar vi en såväl organisatorisk som individuell hälsa. Det är oerhört viktigt för oss att spegla det samhälle vi verkar och bor i för att på så sätt kunna möta upp våra kunder och intressenters krav och förväntningar på ett optimalt sätt.

Under 2023 kommer vi att lägga kraft på att implementera dessa två policyer in i kritiska verksamhetsprocesser såsom rekrytering och onboarding. Vi har också beslutat att i vårt systematiska arbetsmiljöarbete även uppmana våra medarbetare att anmäla trakasserier och kränkande särbehandling via vår IA-app och alla händelser kommer att gå till HR för åtgärd och uppföljning.

Mänskliga rättigheter & antikorrupcion

God affärsmoral är en grundförutsättning för Partillebos trovärdighet och vi har nolltolerans mot oegentligheter och brott i vår egen verksamhet. Under 2022 inrättade vi en visseblåsarfunktion samtidigt som vi också fastslog riktlinjer för densamma. Rapportering av missförhållanden kan göras muntligt (personligt möte), via brev, telefon eller via elektroniskt formulär – partillebo.whistlelink.com. Alla inkomna rapporter tas alltid emot av extern aktör, Whistleblowing Solutions AB ("Whistlelink") som har i uppdrag att som oberoende part granska och inledande sortera dem.

Vid misstanke, iakttagande eller erhållande av information uppmuntrar vi alla våra medarbetare att använda funktionen. Det gäller också alla arbetsökande till Partillebo samt våra samarbetspartners såsom leverantörer, underleverantörer och entreprenörer. Inga ärenden rapporterades in under 2022.



Vår E-utbildning utgör vår Code of Conduct. Fram till september månad hade vi en interimslösning på VD-posten och då det är VD som ansvarar för att uppdatera utbildningen har detta inte mäktats med under året. Det har i sin tur inneburit att vi inte har utbildat nya entreprenörer eller leverantörer.

Personalförmåner

Vi erbjuder systematiska och regelbundna hälsoundersökningar (arbetsmiljöinriktad företagshälsövård) för alla våra medarbetare och samtliga har en privat sjukvårdsförsäkring. Vi erbjuder också friskvårdsbidrag, elcykelförmån samt möjlighet att hyra bil i en bilpool. Allt i syfte att gynna hälsan såväl som miljön.

Engagerad samhällsutvecklare

Partillebo nyproducerar och förvaltar bostäder på ett sätt som bidrar till en positiv utveckling i Partille. Som samhällsutvecklare tar vi ansvar och vill tillsammans med våra hyresgäster och andra aktörer bidra till välmående och attraktiva områden.



Mål 2035

>90 % i alla områden i Partille ska känna att det är tryggt att bo i

Vräkningsförebyggande arbete

Det vräkningsförebyggande arbetet är viktigt för att främja kvarboende och i så stor mån det är möjligt förhindra att en vräkning sker. Vi arbetar för att fånga upp konflikter och svårigheter kopplat till boendemiljön i ett tidigt skede och samarbeta med våra hyresgäster för ökad trygghet och trivsel. Med ett sådant förhållningssätt har vi individen och långsiktiga lösningar i fokus vilket leder till trygghet för samtliga parter.

Det vräkningsförebyggande arbetet har intensifierats under 2022 både i samverkan med kommunen och internt inom bolaget i form av nya rutiner. En tjänst som boendeutvecklare har tillsatts under året som har i sitt uppdrag att arbeta vräkningsförebyggande. Detta har möjliggjort att sena betalare söks upp aktivt i ett tidigt skede för att etablera kontakt och eventuellt kunna lotsas till kommunens stödsatser vid behov.

På kvällar och helger kan våra hyresgäster kontakta störningsjouren, övrig tid kontaktas respektive områdeskontor. Tillsammans med våra hyresgäster kan vi skapa ännu mer trivsamma bostadsområden.

Praktikplatser och sommarjobb

Partillebo har flera samverkansparter och bereder plats för praktik och arbetsträning löpande under året. Genom ett samarbete med Jonsereds trädgårdar kan personer under utbildning inom trädgårdsarbete träna sina färdigheter och bidra till grönskan ute i våra bostadsområden. Under året tar vi även emot studenter från Fastighetsakademin som Partillebo är delägare i. Studenterna från skolan är under utbildning till yrken inom fastighetsbranschen.

Under sommarmånaderna hjälper ungdomar till med vår fastighetsskötsel och får en ingång till arbetsmarknaden samt meriter att ta med sig framåt. 2022 har Partillebo även påbörjat ett samarbete med Partille kommun som förmedlat sommarjobb till ungdomar som bor i kommunen.



Under året har Partillebo tagit emot 11 praktikanter samt 28 ungdomar som haft anställning under sommarmånaderna.

Varsam renovering

Partillebo har som mål att ingen ska behöva flytta på grund av höga hyreskostnader till följd av renovering eller standardhöjning i sin befintliga bostad. Vid standardhöjande åtgärder i befintlig bostad bor därför hyresgästerna kvar med en hyresrabatt som motsvarar hela hyreshöjningen.

Detta bidrar till att minska social utsatthet i våra bostadsområden och innebär en trygghet för våra hyresgäster.

Systematiskt arbete mot oriktiga hyresförhållanden

Partillebo jobbar aktivt för att upptäcka och förebygga oriktiga hyresförhållanden. Att aktuella hyresförhållanden är korrekta i praktiken handlar om att säkerställa tryggheten i våra områden och en rättvis fördelning av våra bostäder utifrån vår uthyrningspolicy. Arbetet börjar redan vid uthyrningsprocessen men innebär i sin helhet en övergripande samverkan inom hela bolaget. Under 2022 har 26 lägenheter kunnat friställas och istället erbjudas våra interna och externa sökanden. Detta skickar också en tydlig signal till våra hyresgäster om att vi tar frågan på allvar och inte accepterar oriktiga hyresförhållanden.

Bosocialt ansvar

Partillebo har ett fortsatt samarbete med Partille kommun avseende lägenheter för personer som enligt socialtjänstens bedömning står särskilt långt från den reguljära bostadsmarknaden. Samarbetet omfattar social- och arbetsförvaltningen samt vård- och omsorgsförvaltningen i Partille kommun.

Nya bostäder efter behov

Under 2022 har 19 bostäder färdigställts varav 12 av dessa utgör ett nybyggt boende med särskild service i Öjersjö. Arbetet med nybyggnation i Gökegård centrum har påbörjats som planerat under året och kommer under 2023 resultera i tre punkthus bestående av totalt 63 lägenheter.

Även byggprojektet Åkanten 3 i Partille centrum har påbörjats och beräknas stå klar för inflyttning efter sommaren 2024. Projektet omfattar totalt 58 lägenheter med ett rum och kök om cirka 35 kvadratmeter vardera.



Projektillustration Åkanten 3

Jonsereds trädgårdar

På uppdrag av Partille kommun har Partillebo påbörjat arbetet med att göra Jonsereds trädgårdar till en mer attraktiv destination och arbetsplats. Trädgårdarna har blivit ett populärt besöksmål och inrymmer ett flertal verksamheter. Uppdraget innebär bland annat skapandet av en ny tydligare entré till området kombinerat med butik och café som ansluter arkitektoniskt till de äldre historiska byggnaderna.

I byggnaderna används traditionella material som linoljefärg, återbrukat tegel och fönster tillverkade av en lokal snickare. De olika byggnaderna kommer variera i utseende precis som det var på gårdar förr där brygghuset, sädesmagasinet och mjölkhuset alla hade sin egen karaktär. Arbetet har påbörjats under 2022 och beräknas vara färdigställt under hösten 2024.



Jonsereds trädgårdar. Illustration av Kaminsky Arkitektur

Klimatbokslut

Scope 1 ⁸	2022 (ton CO ₂ e)	Scope 3	2022 (ton CO ₂ e)
	107 CO ₂ e	1. Inköpt råvara och material	Ej beräknat
Scope 2⁹	2022 (ton CO₂e)	2. Kapitalvaror	Ej beräknat
LBM ¹⁰	3 371 CO ₂ e	3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp	Ej beräknat
MBM ¹¹	1 721 CO ₂ e ¹²	4. Transport (uppströms)	Ej beräknat
		5. Avfallshantering	Ej beräknat
Inköpt el	27,5 GWh	6. Tjänsteresor	Ej beräknat
Inköpt värme	45,3 GWh	7. Pendlingsresor	Ej beräknat
Scope 3¹³	2022 (ton CO₂e)	8. Hyrda tillgångar (uppströms)	Ej beräknat
Uppströms ¹⁴	-	9. Transport (nedströms)	Ej beräknat
Nedströms ¹⁵	-	10. Process av såld produkt	Ej beräknat
UTSLÄPP TOTALT		11. Användning av såld produkt	Ej beräknat
Inkluderar LBM i Scope 2	3 478 CO₂e	12. Avfallshantering av såld produkt	Ej beräknat
Inkluderar MBM i Scope 2	1 828 CO₂e	13. Hyrda tillgångar	Ej beräknat
		14. Franchise	Ej beräknat
		15. Investeringar	Ej beräknat

Våra utsläpp i Scope 3 har inte beräknats under 2022. Under 2023 kommer vi att påbörja beräkning av de utsläpp som våra samarbetspartners och hyresgäster genererar. Vi kommer att tillämpa Sveriges Allmännyttas dokument "Scope 3 för bostadsföretag: Vägledning för beräkning och rapportering av klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol". Denna vägledning är resultatet av ett flerårigt projekt som gjorts i samverkan med Fastighetsägarna, HSB Riksförbund och IVL Svenska Miljöinstitutet.

Yttrande från Partillebo AB:s styrelse

Partillebos styrelse står bakom hållbarhetsrapporten och den blev formellt godkänd på styrelsemötet den 13 mars 2023.

⁸ I scope 1 ingår de utsläpp som sker direkt i vår verksamhet så som till exempel bränsleförbränning och från fordon som vi äger eller kontrollerar

⁹ Scope 2 omfattar indirekta utsläpp från produktion av köpt el, ånga, värme och kyla som förbrukas av Partillebo.

¹⁰ I location-based metodiken appliceras emissionsfaktorer som representerar den energimix som finns i nätet på platsen där energiförbrukningen sker.

¹¹ Market-based metodiken applicerar emissionsfaktorer som representerar den faktiskt inköpta (eller ej inköpta) energin som kan styrkas med ett s.k. marknadsinstrument.

Marknadsinstrument kan vara olika sorters ursprungsgarantier, direkta energikontrakt och avtal på leverantörsspecifika emissionsnivåer, som beskriver vilka attribut som energin har.

¹² I Market-based metodiken för inköpt el är Partillebos CO₂e-utsläpp noll (0) då vi enbart köper in förnyelsebar energi från vatten- och vindkraft. De utsläpp vi redovisar enligt metodiken kommer från inköpt fjärrvärme där vi räknar med en emissionsfaktor om 38 CO₂e/kWh.

¹³ I Scope 3 omfattas alla indirekta utsläpp som uppstår i vår värdekedja. För att göra en tydlig åtskillnad mellan Scope 2 och Scope 3 definieras utsläppen i Scope 3 som "resultatet av aktiviteter från tillgångar som inte ägs eller kontrolleras av Partillebo, men som vi indirekt påverkar i vår värdekedja". Även om dessa utsläpp ligger utanför vår kontroll utgör de huvuddelen i vår branschs växthusgasutsläpp.

¹⁴ Uppströms utsläpp omfattar de indirekta växthusgasutsläpp inom Partillebos värdekedja och som är kopplade till inköpta eller anskaffade varor (materiella produkter) och tjänster (immateriella produkter) och som genereras från vaggan till grind (begreppet "från vaggan till grind" betyder att beräkningar görs från det råvaran tas från naturen till den färdiga produkten levereras vid byggarbetsplatsen). Dessa utsläpp klassificeras i åtta kategorier: Inköpta varor och tjänster, Kapitalvaror, Bränsle- och energirelaterad verksamhet, Uppströms transport och distribution, Avfall som uppkommer i verksamheten, Tjänsteresor, Anställdas pendling, Uppströms hyrda tillgångar

¹⁵ Nedströms utsläpp omfattar de indirekta växthusgasutsläpp inom företagets värdekedja som är kopplade till sålda varor och tjänster och sker efter att produkterna lämnat Partillebos ägande eller kontroll (här inräknas allt utsläpp som är relaterat till våra hyresgästers nyttjande av våra produkter). Nedströms utsläpp indelas i sju olika kategorier: Nedströms transport och distribution, Bearbetning av sålda produkter, Användning av sålda produkter, Hantering av sålda produkter när de blivit uttjänta, Nedströms hyrda tillgångar, Franchiser, Investeringar.