



FASTIGHETSÄGARNA

Social hållbarhet

Affärs- och samhällsnytta för fastighetsägare

En vägledning från Fastighetsägarna

Version 2.0
med tillägg och
uppdateringar

Innehåll

Förord	3	6. Mäta och följa upp	24
Att skapa värde	3	Exempel på KPI:er	25
1. Social hållbarhet för fastighetsägaren	4	7. Regelverk och standarder	26
2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge	6	CSRD	27
Intressentanalys	7	ESRS	27
Väsentlighetsanalys	7	CSDDD	27
3. Områden med internt fokus	8	EU:s taxonomi för miljömässig hållbarhet	28
1. Medarbetaren	10	Sociala taxonomin	28
2. Företaget	11	8. Från ord till handling	30
3. Leverantörer	12	Ordlista	32
4. Samarbetspartners	13	Case	34
4. Områden med externt fokus	14	Rikshem	35
1. Människan	16	Einar Mattsson	36
2. Byggnaden	17	Stena Fastigheter	37
3. Kvarteret – livet mellan husen	18	Wihlborgs	38
4. Staden och samhället	20	Fabege	39
5. Prioriteringar	22	Heimstaden	40
Workshop för prioriteringar	23	AMF Fastigheter, Atrium Ljungberg, Corem Property Group, Fabege, Hufvudstaden, Humlegården och Position Green	41

SOCIAL HÅLLBARHET

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Tips! Klicka på meny
för att bläddra

Att skapa värde

Fastighetsägarens unika roll

Fastighetsägaren är en viktig aktör i staden med en unik roll att skapa både affärs- och samhällsnytta. Genom att agera långsiktigt, ansvarsfullt och samverka med andra fastighetsägare, organisationer och myndigheter kan fastighetsägaren hantera och påverka våra olika samhällsutmaningar och skapa värde för människor som bor och arbetar i området. Värden som utgörs av trygga och trivsamma kvarter, attraktiva arbetsplatser, samhällsservice, butiker, restauranger, upplevelser, kultur och bra kommunikationer. Det är ett sätt att bilda attraktiva platser som lockar både människor och företag.

Social hållbarhet inom fastighetsbranschen sätter människan i fokus, både i och mellan husen. Affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta ska samspela och skapa förutsättningar för trygga, attraktiva och levande kvarter och städer.

Genom sund affärsetik, tydliga krav på leverantörer och goda relationer med kunder och berörda aktörer har fastighetsägare ett ansvar. Förändring handlar att tänka stort och börja i det lilla, att hålla i ambitioner över tid och att ta vara på kraften i kvarteret. Fastighetsägare har både möjligheten och skyldigheten att bidra till social sammanhållning, ett stärkt lokalsamhälle och människors välbefinnande.

Om Fastighetsägarnas Hållbarhetsråd

Branschorganisationen Fastighetsägarna har sedan 2019 samlat en grupp fastighetsbolag i ett hållbarhetsråd med den viktiga uppgiften att vara bollplank, kunskapsnav och inspiratör till branschen. Rådets arbete formas av medlemmarna och utvecklas ständigt för att återspegla de utmaningar och möjligheter som fastighetsägare står inför i sitt hållbarhetsarbete.

Denna vägledning med rekommendationer, konkreta verktyg och goda exempel har tagits fram för att stimulera initiativ och utveckla arbetet med social hållbarhet i fastighetsbranschen.

Den uppdaterade versionen omfattar bland annat den senaste informationen om befintliga och kommande EU-direktiv som berör fastighetsägare, tydligare KPI:er och verktyg för företagens interna och externa fokus. Vägledningen ger konkreta exempel på olika områden och aktiviteter inom social hållbarhet och presenterar några företags initiativ och engagemang inom området.

Vi hoppas att vägledningen bidrar till att utveckla såväl branschen som enskilda fastighetsbolag i arbetet med social hållbarhet.

FASTIGHETSÄGARNAS HÅLLBARHETS RÅD 2025



Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Social hållbarhet för fastighetsägaren

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case



Social hållbarhet för fastighetsägaren

Social hållbarhet är en av tre dimensioner av definitionen på hållbarhet, som även omfattar miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Denna vägledning fokuserar på de aktiva val och åtgärder som fastighetsägare kan ta för att bidra till den sociala dimensionen av hållbar utveckling.

FÖRUTOM ATT VARA MED och bidra till en hållbar utveckling i samhället finns många anledningar till att en fastighetsägare bör arbeta med social hållbarhet:

› **Kund- och affärsnytta.** Ett strukturerat arbete med väl valda områden inom social hållbarhet kan bidra till attraktivare fastighetslägen, minskade förvaltningskostnader, lägre yield, nöjdare kunder och medarbetare samt stor nytta för lokalsamhället i form av ökad trygghet, trivsel, förbättrade livsförhållanden och bättre hälsa.

› **Tillgång till kapital.** Hållbara investeringar blir allt viktigare för att attrahera kapital från finansärer. Ett välstrukturerat hållbarhetsarbete ger affärsmässiga fördelar.

› **Framtidssäkring.** En väl utformad strategi bidrar till att stärka fastighetens värde och till att långsiktigt förbättra de områden och kvarter som fastigheten finns i.

› **Linjera med lagkrav.** Att linjera verksamheten mot eventuella direkta eller indirekta lagkrav inom social hållbarhet, t.ex. CSR och CSDDD (se sida 27) är viktigt

för att säkerställa trygga och inkluderande miljöer för människor och företag, minimera risker för sanktioner och bidra till en positiv samhällsutveckling. Samtidigt bör lagkrav ses som en miniminivå, där det strategiska arbetet har högre ambitioner för att proaktivt främja sociala värden och skapa ännu större nyttor för människor, företag och samhället i stort.

DENNA VÄGLEDNING RIKTAR SIG BÅDE till fastighetsägare som befinner sig i ett initialt skede av sitt arbete med social hållbarhet och till bolag som vill skala upp och optimera sitt hållbarhetsarbete som en del av verksamhetens strategi. Oavsett nivå ska arbetet vara en integrerad del av företagets affär, mål och strategi. När arbetet drivs på styrelse- och ledningsgruppsnivå och en bred grupp medarbetare i bolaget hanterar det strategiska och operativa arbetet ökar förståelsen för påverkan, risker och möjlighet inom social hållbarhet. Vägledningen vänder sig till fastighetsägare med såväl bostäder som kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter och blandfastigheter.

SOM VÄGLEDNINGEN KOMMER VISA finns det många regelverk på EU-nivå som anger riktlinjer. Övergripande globala mål att förhålla sig till är Agenda 2030. Under 2015 antog FN:s medlemsstater Agenda 2030 och de 17 globala målen för hållbar utveckling. Medlemsstaterna åtog sig att fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid, att utrota fattigdom och hunger överallt, att bekämpa ojämlikheter inom och mellan länder, att bygga fredliga, rättvisa och inkluderande samhällen, att alla ska kunna åtnjuta de mänskliga rättigheterna, att främja jämställdhet och kvinnors och flickors egenmakt, att vidta ansträngningar för att nå dem som är mest utsatta först samt att säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

Målen i Agenda 2030 bidrar med strategisk höjd och en bredd i arbetet med hållbarhet, samtidigt som de säkerställer ett heltäckande perspektiv. Genom att sammankoppla bolagets egna mål med de globala målen linjeras verksamheten mot världens största affärsplan.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case



Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

Arbetet med social hållbarhet innehåller en stor variation av utmaningar och möjligheter. Aktiviteterna spänner över ett brett fält och genom att arbeta strategiskt säkerställs att inget viktigt område inom social hållbarhet förbises. Börja med att göra val, analysera omvärldens behov och kartlägg vad som redan genomförts.

FÖR ATT SÄKERSTÄLLA ETT STRATEGISKT och affärsmässigt arbete inom ramen för social hållbarhet väljs aktiviteter och investeringar som är relevanta på lång sikt. Genom aktiva val och medvetna prioriteringar som är förankrade i organisationen blir resultatet mer kvalitativt och hållbart. För att nå resultat rekommenderas en gedigen analys där prioriteringar görs för att maximera effekt. Dessa val styrs av:

> **Rådighet och påverkansgrad.** Att fastighetsägaren har rådighet, det vill säga möjlighet att påverka arbetet, utfallet och uppföljningen över aktiviteterna, har stor betydelse. Ett sätt att öka påverkansgraden är att delta i samarbeten med andra lokala aktörer, vilket bidrar till att rådigheten sträcker sig längre.

> **Koppling till affären.** Arbetet bör vara baserat på en värdeskapande analys och handlingsplan med stark koppling till affären, det vill säga att aktiviteterna bidrar till ett positivt ekonomiskt resultat eller till att fastighetens värde säkerställs eller höjs. På så sätt kan insatserna bära sig själva även under ekonomiskt tuffare tider.

> **Möjligheten till långsiktig implementering i den löpande verksamheten.** En annan viktig faktor för att arbetet ska bli framgångsrikt är att det är en väl förankrad del av den löpande verksamheter och dagliga driften. Långsiktiga aktiviteter som bidrar till utvecklingen av platsen och dess sociala sammanhang bör prioriteras, framför enstaka kortsiktiga åtgärder.

Intressentanalys – vilka behov finns?

EN INTRESSENTANALYS identifierar verksamhetens alla olika aktörer, eller intressenter, och visar vilka behov medarbetare, kunder, hyresgäster, investerare, kommun och offentliga aktörer har och vad de anser vara viktigt. Att dokumentera intressentdialoger är av stor betydelse eftersom det säkerställer transparens, underlättar uppföljning av åtgärder och stärker förtroendet genom att visa hur olika perspektiv och behov beaktas i beslut och strategier. Både interna och externa krav och förväntningar kan kartläggas genom en intressentanalys.

Kartlägg också vad konkurrenter och samarbetspartners gör inom hållbarhetsområdet.

Ett viktigt komplement till intressentanalysen är att föra dialog med verksamhetens viktiga aktörer, en så kallad intressentdialog, som ger kunskap om intressenternas behov och önskemål inom hållbarhetsområdet. Genom tidig dialog tydliggörs vem som gör vad utifrån sin rådighet och roll i det sociala arbetet.

Väsentlighetsanalys – de viktigaste frågorna

EN VÄSENTLIGHETSANALYS identifierar de hållbarhetsfrågor som är viktigast för organisationen att arbeta med ur såväl risk- som möjlighetsperspektiv. Oavsett om verksamheten omfattas av CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) eller inte, är metoden för en dubbel väsentlighetsanalys ett bra tillvägagångssätt för att identifiera verksamhetens viktigaste hållbarhetsfrågor.

Centralt är att definiera sin värdekedja och intressenterna i denna. Här kan avsnitt 3 och 4 i vägledningen vara till hjälp. Nästa steg är att identifiera och prioritera bland de hållbarhetsfrågor som bolaget kan råda över och som även påverkar bolagets verksamhet, se avsnitt 5. Här är det bra att rita upp sin värdekedja för att synliggöra påverkan.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Områden med internt fokus



SOCIAL HÅLLBARHET

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Områden med internt fokus

Då aktiviteterna inom ramen för social hållbarhet är många är det relevantt att sortera dem utifrån olika perspektiv. Arbetet kan antingen ha ett internt eller ett externt fokus.

DETTA AVSNITT BESKRIVER de olika nivåerna och tillhörande områden inom social hållbarhet med ett internt fokus, det vill säga områden som berör medarbetare, företaget, leverantörer och samarbetspartners och som sker internt inom organisationens egen verksamhet.

Indelningen av nivåer, som illustreras i figuren till höger, är baserad på hur nära de är företagets verksamhet och hur stor rådighet fastighetsägaren har. Ju närmare kärnan desto större möjlighet att påverka.

På följande sidor ger vi exempel på nyckeltal, eller KPI:er (Key Performance Indicators) och verktyg som kan användas för att styra och följa upp de olika nivåerna. Dessa kommer skilja sig åt mellan olika verksamheter och aktiviteter, allt utifrån vad som är väsentlig för bolaget.



- 1 Medarbetaren
- 2 Företaget
- 3 Leverantörer
- 4 Samarbetspartners

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

1. Medarbetaren

I centrum av fastighetsägarens interna verksamhet finns medarbetaren, oavsett roll eller position. På denna nivå fokuserar vi främst på personalfrågor som arbetsmiljö och utbildning. Exempel på områden där fastighetsägaren kan genomföra olika aktiviteter på denna nivå är:

Arbetsmiljö

Som arbetsgivare är det grundläggande att alla anställda har goda och lika villkor, att arbetsmiljön uppfyller lagkrav och samtidigt är inspirerande, samt att anställda erbjuds friskvård m.m. Arbetsmiljön inom fastighetsbranschen, i synnerhet inom ny- och ombyggnation, kan innebära olika former av fysiska utmaningar. Ett ambitiöst och förebyggande arbetsmiljöarbete är därför viktigt för att minimera mängden tillbud och olyckor.

> Exempel på KPI:er

1. Medarbetarnöjdhet (enkäter som mäter arbetsmiljön).
2. Sjukfrånvaro (andelen dagar personalen är sjukskriven).
3. Olycksfrekvens (antal arbetsplatsolyckor per år).
4. Personalomsättning (andel medarbetare som lämnar företaget).

> Verktyg

1. Health and Safety Executive (HSE) – verktyg för att övervaka arbetsplatsrisker och följa upp arbetsmiljölagstiftning.
2. Säkerhetskultur – verktyg för att bedöma och förbättra säkerhetskulturen på arbetsplatsen.

Inkludering och mångfald

Ett systematiskt arbete med inkludering, jämställdhet och mångfald motverkar inte bara diskriminering, utan framtidssäkrar bolaget genom en bredare kompetens, fler perspektiv som positivt påverkar innovation och affärsmässiga beslut, samt stärker arbetsgivarvarumärket. Det finns många sätt att säkerställa att företaget speglar samhället i stort och att rekryteringar och befordringar sker på ett rättvist sätt där alla ges samma förutsättningar. Fastighetsägaren kan dessutom aktivt verka för att arbetsplatsen är tillgänglig för olika typer av funktionsvariationer samt att arbetstider och ledigheter kan anpassas utifrån religiös tillhörighet.

> Exempel på KPI:er

1. Andel kvinnor/män i ledande positioner (fördelning av kön i ledarskap).
2. Internationell bakgrund (andel anställda med olika bakgrund).
3. Antal rapporterade fall av diskriminering (mätning av incidenter och hantering).
4. Löneskillnader mellan kön (jämförelse av lönestrukturer).

> Verktyg

Diversity & Inclusion Index – verktyg för att mäta mångfald och inkludering i organisationer.

Utveckling och kompetens

Utöver rättvisa anställningsförhållanden och god arbetsmiljö är det också viktigt att arbeta med kompetensutveckling.

Arbetsgivaren bör säkerställa att de anställda tillhandahålls nödvändig utveckling och utbildning för att säkerställa konkurrenskraften i framtiden, inte minst kompetensen inom hållbarhet där utvecklingen går snabbt. Det är även viktigt att säkerställa erfordrad kompetens för specifika arbetsuppgifter.

Via en strukturerad medarbetardialog kan arbetsgivaren fånga upp behoven från individen och upprätta en anpassad plan för utveckling. Detta kan också bidra till att personal trivs bättre och därmed stannar längre på arbetsplatsen.

> Exempel på KPI:er

1. Antal utbildningstimmar per anställd (årliga timmar av fortbildning).
2. Intern rörlighet (andel anställda som avancerar internt).
3. Medarbetardeltagande i utvecklingsprogram (procentuell delaktighet i karriärutveckling).

> Verktyg

Digitala plattformar för att hantera utbildning och kompetensutveckling.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

2. Företaget

På denna nivå ligger fokus på att säkra att verksamheten styrs och bedrivs på ett långsiktigt, transparent och etiskt sätt. Exempel på områden där fastighetsägaren kan genomföra olika aktiviteter på denna nivå är:

Affärsetik

Området affärsetik handlar om att fastighetsägare ska följa etiska riktlinjer och att säkerställa en god intern kompass. Med nya regelverken behöver verksamheten jobba med antikorrupktion och nolltolerans mot alla typer av mutor och det är därför klokt att ta fram en uppförandekod. Aktiviteter inom detta område ska även säkerställa att verksamheten har goda och transparenta avtalsmetoder och att samma sak gäller för marknadsföring och kommunikation.

Verksamhetsstyrning

Inom ramen för det interna fokuset ligger hur verksamheten styrs. Genom certifieringar mot vissa standarder påvisas att fastighetsägaren uppfyller uppsatta krav, exempelvis mot ISO samt säkerställer relevanta policys som är väsentliga för att styra hållbarhetsarbetet.

Policys är centrala i verksamhetsstyrningen och skapar en ram för efterlevnad av lagar och interna krav, samtidigt som de styr mot gemensamma mål. Uppförandekoder och hållbarhetspolicys vägleder både dagliga beslut och långsiktiga strategier, vilket stärker verksamheten och främjar en kultur av ansvar och utveckling.

Fastighetsägare bör inom detta område också arbeta med målstyrning och uppföljning. Det är dock inte bara strukturen som ska på plats, verksamheten bör även arbeta med företagskulturen och den interna stoltheten.

Uppförandekod, korrupktion och mutor, visseblåsarpolicy och FN:s Global Compact

Fastighetsägare kan använda dessa verktyg för att säkerställa efterlevnad och stärka social hållbarhet i leverantörskedjan:

Uppförandekod

Implementera en uppförandekod som ställer krav på arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och miljö. Kontrollera leverantörernas efterlevnad genom uppföljning och revisioner.

Korrupktion och mutor

Säkerställ tydliga processer för att minimera risker inom alla delar av värdekedjan.

Visseblåsarpolicy

Skapa system för anonym rapportering av missförhållanden i leverantörsledet enligt lagkrav, för att snabbt upptäcka och åtgärda oegentligheter.

FN:s Global Compact

Ställ krav på att leverantörer följer Global Compacts tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korrupktion.

> Exempel på KPI:er

1. Procent medarbetare som signerar uppförandekoder.
2. Procent medarbetare som genomför utbildning kring uppförandekod.
3. Antal anmälda fall av visseblåsning.
4. Antal bekräftade fall av visseblåsning.

> Verktyg

Uppförandekod och system för att hantera visseblåsning tillsammans med ett utbildningssystem där det går att följa upp genomförandegrad.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

3. Leverantörer

Nästa nivå berör leverantörer och entreprenörer, det vill säga aktörer som verkar ett steg utanför verksamheten och som verksamheten kan ställa krav på. Hela leverantörskedjan berörs, från de avtalade leverantörerna till underleverantörer som ibland kan finnas i flera led. Exempel på områden där fastighetsägaren kan genomföra olika aktiviteter på denna nivå är:

Kravställning i leverantörskedjan

Denna aktivitet handlar främst om olika typer av leverantörskrav, på exempelvis produkter och tjänster. Vanligen baseras kravställningen på en uppförandekod som leverantören sen i sin tur ska bidra till att uppfylla. Det kan också handla om sociala klausuler i upphandlingar för att skapa möjligheter till praktik eller arbete lokalt.

Uppföljning i leverantörskedjan

Steget efter kravställning är en tydlig uppföljning som säkerställer att kraven verkligen följs. Detta kan exempelvis göras genom självskattningar, vilket är det vanligaste idag. Vill företaget öka ambitionsnivån kan systematiska revisioner genomföras för att säkerställa att leverantörerna lever upp till uppsatta krav.

Arbetsmiljö och mänskliga rättigheter i leverantörsledet för en fastighetsägare innebär att leverantörer ska uppfylla krav på säkra arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter, som rättvisa löner och förbud mot tvångsarbete. Fastighetsägare måste granska och följa upp sina leverantörers praxis för att säkerställa att dessa standarder efterlevs genom exempelvis uppförandekoder och regelbundna revisioner.

Ett av de regelverk som styr det här området är CSDDD (*Corporate Sustainability Due Dilligence Directive*), se sida 27. Vilka företag som kan komma att omfattas av CSDDD är i skrivande stund osäkert. De företag som träffas av lagstiftningen kommer att bli skyldiga att identifiera, förebygga och åtgärda risker kopplade till arbetsmiljö och mänskliga rättigheter hos sina leverantörer. Men oavsett om fastighetsägare träffas av lagkravet eller inte är det en väsentlig fråga för branschen att arbeta med.

> Exempel på KPI:er

1. Andel leverantörer som har signerat uppförandekod.
2. Antal brott mot uppförandekoden.
3. Antal kontroller på större byggarbetsplatser.

> Verktyg

1. Stickprovskontroller i leverantörskedjan
2. Personalliggare, kontroll UE-kedja och behörighetsstyrning samt seriositetskontroll av underentreprenörer.

Tips

Läs mer om Bankinitiativet kring hållbar finansiering, exempelvis på www.bankinfrastruktur.se/hallbar-bygg-bransch

Läs mer om hur fastighetsägare kan bedriva ansvarfulla inköp: *Fastighetsägarnas vägledning för inköp* *Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer* på www.fastighetsagarna.se

Case i vägledningen:

AMF Fastigheter med flera, se sid 41.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

4. Samarbetspartners

Den sista nivån inom det interna fokusområdet handlar om relationer med samarbetspartners som inte är leverantörer, såsom kommuner, regioner, myndigheter och ideella organisationer. För att dessa samarbeten ska bidra till social hållbarhet och långsiktig framgång måste de ha en tydlig koppling till verksamhetens mål och strategier. Exempel är:

Samhällsengagemang

Att aktivt bidra till lokalsamhället är ett sätt att kanalisera sitt samhällsengagemang och skapa ytterligare värden i arbetet. Det kan röra samarbeten inom fritid, hälsa, kultur, forskning eller satsningar som främjar utvecklingen av den lokala ekonomin. Fastighetsägaren kan också engagera sig i olika typer av frivilliga insatser och projekt. I samverkan med civilsamhället kan fastighetsägaren få fördjupad kunskap i olika sakfrågor, om vilka utmaningar som finns lokalt och hur de kan lösas. Vilka typer av aktiviteter som satsas på bestäms utifrån en analys och genom aktiva val. Ju närmare kärnverksamheten som engagemanget ligger desto mer långsiktigt kan deltagandet bli och platsen utvecklas genom den lokala kunskap som människor på platsen har.

Arbetsmarknadsåtgärder – stärkt lokal arbetsmarknad

Ett sätt att aktivt bidra till lokalt jobbskapande och samtidigt arbeta med kompetens- och bemanningsfrågor är att delta i olika arbetsmarknadsåtgärder. Det kan röra sig om allt från att delta på arbetsmarknadsdagar, insatser som *Jobbsprånget* eller att erbjuda sommarjobb till ungdomar. Samarbeten med kommunen, regionen eller andra bolag kan ge möjligheter till lokala

jobb eller praktikplatser och att samverka med olika yrkesskolor och universitet är sätt att hitta framtidens talanger och säkra kompetensförsörjningen på lång sikt. Syftet med dessa typer av insatser är att alla parter går stärkta ur samarbetet och att de individer som får möjlighet att jobba hos fastighetsägaren utvecklas och får ytterligare en rad på sitt cv. På lång sikt ökar kännsdomen och attraktiviteten hos fastighetsbolaget och fler får upp ögonen för branschen.

Hållbar finansiering

Hållbar finansiering finns både i form av banklån och på kapitalmarknaden i form av obligationer. Det sociala arbetet kan knytas till båda dessa finansieringsmöjligheter. Exempel på hållbara finansieringsprodukter är sociala obligationer och banklån samt hållbarhetslänkade obligationer och banklån, där banken erbjuder en lägre ränta mot goda resultat.

Sociala obligationer är ett lån i kapitalmarknaden där likviden från obligationen öronmärks och används för att finansiera sociala insatser. De kan beskrivas som en variant av de gröna obligationer som haft stor framgång inom klimat- och miljöområdet. Sociala obligationer kan till exempel fylla en viktig funktion när

det behövs åtgärder i ett område för att skapa större attraktionskraft, till exempel genom aktiva bottenvåningar, balans mellan dag- och nattbefolkning, "24/7-staden", minskad brottslighet, hållbar renovering med kvarboendegaranti, lokala arbetsmarknadsåtgärder och andra satsningar på trygghet. I ett sådant läge kan investerare gå in med kapital för att stödja områdets utveckling via de sociala obligationerna.

Motsvarande produkt finns i form av banklån där likviden används för att finansiera sociala insatser. De renodlat sociala finansieringsformerna är vanligare utanför Sverige men utvecklingen går snabbt även här, till exempel utfallsfinansiering. Det finns ett stort intresse från bankerna för att länka krediter till hållbara mål där bolaget lovar att göra en social eller miljömässig förflyttning. Då är lånet kopplat till bolagets hela strategi. En social obligation är kopplad till enskilda projekt, och är alltså inte till bolagets hela verksamhet så som ett hållbarhetslänkat lån kan vara. Det är två olika produkter, men som kan ha samma KPI:er. Det kan handla om upplevd trygghet, tillgängliggörande av bostäder eller skapade arbetstillfällen.

> Exempel på KPI:er

1. Aktivitetsknutna nyckeltal utifrån effekt- och aktivitetsmål
2. Antal sommarjobb eller praktikplatser
3. Trygghetsindex
4. Tillgängliggörande av bostäder

> Verktyg

1. Förändringsteori
2. Samarbetsavtal kring mål och effekt
3. Uppförandekod
4. Hållbarhetsramverk för finansiering

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case



Områden med externt fokus



SOCIAL HÅLLBARHET

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Områden med externt fokus

I det här avsnittet beskrivs de olika nivåerna och tillhörande områden inom social hållbarhet med ett externt fokus, som inriktar sig på det som sker i och runt fastigheterna, från nivån med den enskilda människan till samhället i stort. Indelningen av nivåer, som illustreras i figuren till höger är alltså geografisk.

VILKA AKTIVITETER SOM ÄR relevanta för fastighetsägaren inom det externa fokusområdet beror på vilken typ av bestånd och geografiskt läge som är aktuellt. På varje sida ger vi exempel på nyckeltal och verktyg som kan användas för att styra och följa upp de olika nivåerna. Dessa kommer skilja sig åt mellan olika verksamheter och aktiviteter, allt utifrån vad som är väsentligt för bolaget.



- 1 Människan
- 2 Byggnaden
- 3 Kvarteret
- 4 Staden och samhället

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

- 1. Medarbetaren
- 2. Företaget
- 3. Leverantörer
- 4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

- 1. Människan
- 2. Byggnaden
- 3. Kvarteret
- 4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

1. Människan

I centrum av fastighetsägarens verksamhet finns människan, det vill säga den boende, lokal innehavaren och besökaren. På denna nivå fokuserar vi på områden inom social hållbarhet som befinner sig ”innanför väggarna”. Exempel på områden där fastighetsägaren kan genomföra olika aktiviteter på denna nivå är:

Hälsa och välbefinnande

Aktiviteter inom detta område genomförs för att främja den enskilda människans hälsa och välbefinnande och på så sätt skapa en bra livskvalitet. Det kan innebära säkerställande av god inomhus- och utomhusmiljö, exempelvis genom åtgärder kring ventilation och fukt men även genom att skapa grönska och uppmuntra till rekreation och fysisk aktivitet.

Kontoret är en viktig faktor för både den fysiska och psykiska hälsan. Ett välplanerat kontor främjar hälsa och välmående vilket i sin tur leder till bättre prestationer.

Psykosocial miljö

Innanför väggarna inträffar händelser som en fastighetsägare har svårt att påverka. Däremot kan rätt aktiviteter underlätta situationen för utsatta individer genom att upplysa om var hjälp finns att tillgå samt att uppmuntra till grannsamverkan. Det kan röra sig om information från olika stödorganisationer, som till exempel arbetar mot våld i hemmet, förtryck och diskriminering samt problem kopplade till skuldsättning och missbruk.

Fastighetsägaren kan även vara delaktig i att bidra till

en kultur där grannar värnar om varandra och agerar vid orätta situationer, samt att egen personal utbildas.

Integration och inkludering

Genom att underlätta och stärka integrationen och delaktigheten i samhället för de människor som arbetar och bor i fastigheterna stärks kvarteret. Olika former av naturliga och skapade mötesplatser har betydelse, från levande bottenvåningar till tvättlounge, som underlättar kontakter i vardagen. Samarbeten kan ske med olika lokala aktörer där fastighetsägaren kan bidra genom att bistå med lokaler. Det kan handla om aktiviteter som ökar kunskapsnivån inom teknik och it, språk eller samhällsliga funktioner. Exempelvis kan fastighetsägaren underlätta för kunskapsspridning grannarna emellan genom arrangerade mötesplatser. Arrangemangen kan hållas på torg eller gårdar och beröra ämnen som användning av digitalt bank-id, ansökan om ersättning eller röstning vid val.

Fysisk och digital tillgänglighet

Fastighetsägare har en central roll och ett stort ansvar för att skapa både fysisk och digital tillgänglighet för

människor och företag. Genom att säkerställa att byggnader och utrymmen är utformade för att vara tillgängliga för alla, oavsett funktionsförmåga, bidrar de till ett mer inkluderande samhälle. Lagstiftningen inom området är omfattande. Digitalt handlar tillgängligheten om att erbjuda användarvänliga digitala tjänster och kommunikationskanaler, så att alla hyresgäster enkelt kan interagera med fastighetsägaren och få tillgång till information och service.

> Exempel på KPI:er

Kundnöjdhet, trivsel, trygghet

> Verktyg

Kundundersökningar

Case i vägledningen:

Stena Fastigheter, se sid 37.

Wihlborgs, se sid 38.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

2. Byggnaden

Den här nivån fokuserar på områden inom social hållbarhet som berör byggnaden eller fastigheten. Beroende på fastighetsägarens bestånd kan denna nivå angränsa till nästa nivå, Kvarteret. Exempel på områden där fastighetsägaren kan genomföra olika aktiviteter på denna nivå är:

Granssamverkan och gemenskap

Aktiviteter inom detta område fokuserar på att skapa sociala sammanhang och en gemenskap i en byggnad eller fastighet. Dessa aktiviteter kan innefatta allt från filmvisningar och loppmarknader på gården till frukostträffar för företag i fastigheten och främjande av nätverk för frågor som rör huset. Insatserna syftar till att stärka tillhörigheten och gemenskapen på platsen. Målet är att skapa inkludering där individerna blir bemötta med respekt och kan känna ansvar och tillhörighet. Med små medel kan mycket uppnås vilket dock kräver engagemang från fastighetsägarens lokala resurser. Ofta räcker det att fastighetsägaren samordnar det engagemang som redan finns genom att hjälpa till och facilitera de aktiviteter grannarna önskar genomföra.

”Tunna band” är de ytliga men viktiga mikrorelationerna som finns i kvarteret. Initiativ som Olov Lindgrens, Svenska Bostädernas och MKB:s respektive satsningar av typen *Hej granne* är exempel på enkla men effektiva sätt att positivt påverka trivselen och skapa band mellan grannar som gör det lättare att både bygga relationer och hantera oro och utsatthet.

Dialog och inflytande

En god dialog är grunden till social hållbarhet och en relevant utveckling i området. Genom att lyssna på näringsidkare, boende eller verksamheter i kvarteret kan fastighetsägaren stärka kvaliteten i området genom att samla in kunskap, skapa engagemang och genom att ge ett visst inflytande. Olika metoder kan användas för olika syften. Det är därför viktigt att tydligt lyfta dialogens ändamål samt att klargöra hur inspel och bidrag planeras ligga till grund för eventuella beslut, samt att ge återkoppling på de dialoger man utfört. Genom att ge människor en möjlighet att påverka sin vardag ökar ofta välmåendet, samtidigt som förtroendet för fastighetsägaren ökar och båda parter får en bättre lösning.

Säkerhet och trygghet

Säkerhet och trygghet fokuserar här på de aktiviteter som kan göras mellan väggarna, i byggnaderna. Exempel på aktiviteter inom detta område är trygghetsinventeringar, fysiska och tekniska åtgärder, så som belysning i trapphus och källarutrymmen. Säkerhet och trygghet handlar också om att visa att fastigheten är omhändertagen och välskött, vilket skapar en brottsförebyggande

effekt. Här är det viktigt att skilja på de åtgärder som ger avtryck på brottsstatistik och vilka som påverkar den upplevda tryggheten, som direkt påverkar även människan.

Levande bottenvåningar

Levande bottenvåningar spelar en viktig roll i att öka attraktiviteten i ett område genom att bidra till ett aktivt och tryggt stadsliv mellan husen. Fastighetsägare kan främja detta genom att aktivt planera för service och verksamheter som möter de boendes och besökarnas behov, såsom butiker, kaféer och olika servicetjänster. Genom att skapa trygga, välkomnande miljöer där människor rör sig, ökar både trivselen och känslan av trygghet i området.

> Exempel på KPI:er

1. Kundnöjdhet, trivsel, trygghet
2. Deltagande i aktiviteter

> Verktyg

1. Kundundersökningar
2. Dialogmöten
3. Trygghetsinventering
4. Underhållsplaner

Case i vägledningen:

Rikshem, se sid 35.
Einar Mattsson, se sid 36.
Fabege, se sid 39.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

3. Kvarteret – livet mellan husen

På denna nivå fokuserar vi på flera byggnader som tillsammans bildar ett större kvarter. Kvarteret kan bestå av en stor fastighet, eller flera små. En eller flera fastighetsägare kan beröras, beroende på kvarterets uppbyggnad. Fastighetsägarens rådighet är stark, men oftast behövs samarbete med flera aktörer. Exempel på områden där fastighetsägaren kan genomföra olika aktiviteter på denna nivå är:

Fysisk miljö

Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi upplever närmiljön. Ett välskött område som möjliggör aktiviteter och där det finns rörelse både dag- och kvällstid upplevs tryggt. Därför behöver vi skapa förutsättningar för ett bra och blandat utbud av arbetsplatser, bostäder, service, kultur och rekreation inom kvarteret.

Platsen mellan husen är en viktig yta som kan bidra med många positiva effekter. Människor använder platser på olika sätt och har olika behov. Genom att kombinera dialog med t.ex. analyser av rörelse- eller lekmönster och demografisk statistik går det att få till multifunktionella, jämställda platser som skapar trygghet och ökar attraktiviteten. När fler personer tar del av platsen över dygnet skapas en positiv spiral kring trygghet och trivsel i kvarteret. En välplanerad, tillgänglig gård med inbjudande mötesplatser och konstutsmyckning bjuder in till sammankomster och utomhusvistelse.

För fastighetsägare med lokaler, butiker och kommersiell verksamhet är det viktigt att utforma ytor som möter olika behov och lockar till aktivitet under

dygnets olika timmar, veckodagar så väl som på helgen.

Kombinationen av olika publika mötesplatser, utsmyckning och lokal matproduktion stärker välmående, stolthet och delaktighet hos de som bor och vistas i området.

Säkerhet och trygghet

Säkerhet och trygghet fokuserar här på de aktiviteter som kan göras mellan husen. Här är till exempel trygghetsinventeringar ett bra verktyg för att säkerställa god belysning, trygga gröna utemiljöer och överblickbarhet. Även för detta område är aktiviteter som visar på att platsen är omhändertagen och att det finns en tydlig orienterbarhet viktiga. Om flera fastigheter som har olika ägare är berörda i kvarteret kan det vara extra angeläget att samarbeta, förslagsvis genom att skapa ett lokalt trygghetsråd.

Lokal samverkan

Som fastighetsägare kan vi komplettera det offentliga roll och ansvar. Genom platssamverkan skapas trivsammare och tryggare stadsdelar och ger attraktiva

platser där människor bor, arbetar och verkar. Målet är att lyfta och förbättra ett område genom att kommun, näringsidkare, polis och fastighetsägare går ihop i en fristående organisation och tar gemensamt ansvar för ett lokalt avgränsat område. Det kan handla om att ta ansvar för renhållning, säkerhet, planteringar, evenemang, design, belysning, förtäring så att tryggheten och attraktiviteten kan öka.

Hållbar konsumtion och transporter

Fastighetsägaren kan med olika aktiviteter främja en mer hållbar konsumtion och avfallshantering. Säkerställ tillgången till en utvecklad källsortering som underlättar hanteringen av sopor och annat avfall.

Fastighetsägaren kan även öka möjligheterna till cirkulära flöden i kvarteret genom olika typer av delningsmöjligheter. Ett system för utlåning och delande av vanliga verktyg och maskiner och av cyklar och bilar inom ramen för olika pooltjänster är en uppskattad service. Det kan också handla om att skapa ytor där det går att skänka eller dela med sig av kontorsmöbler, prylar, sportutrustning med mera.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

4. OMRÅDEN MED EXTERNT FOKUS

Serviceutbud

För att skapa attraktiva kvarter som bygger stolthet och trygghet och där människor trivs är utbudet av service en viktig parameter. Om kvarteret erbjuder någon form av service och mötesplatser som restauranger och kaféer skapas ett mer levande och inbjudande område.

Annan service kan vara bibliotek, livsmedelsbutiker, paketleveransytter, apotek, blomsterbutik, kemtvätt, vårdcentraler eller andra samhällsfunktioner. Denna typ av utbud bidrar även till områdets variation och trygghet, då möjligheterna för liv och rörelse under fler av dygnets timmar ökar.

Variation

För att skapa ett kvarter som är inbjudande, till för alla och har aktivitet under hela dagen är det viktigt att försöka variera kvarterets utbud och sammansättning samt att tänka ur flera gruppers olika perspektiv – från besökare och personer som arbetar eller bor i kvarteret, till unga och äldre. Det kan också vara bra att säkerställa att budskap och aktiviteter når och vänder sig till flera olika grupper i samhället. Helt enkelt att skapa ett kvarter som har en god variation ur alla aspekter.

> Exempel på KPI:er

1. Kundnöjdhet, Trivsel, Trygghet osv
2. Deltagande i aktiviteter
3. Antal goda samarbeten
4. Mobilitetsindex
5. Underhållskostnader
6. Uthyrningsgrad

> Verktyg

1. Samverkansavtal
2. Kundundersökningar
3. Dialogmöten
4. Trygghetsinventering
5. Underhållsplaner, strategier för offentlig miljö och gårdar
6. Hantering av olovlig andrahandsuthyrning

Tips:

Så skapar vi tryggare bostadsområden
www.fastighetsagarna.se

Skärholmens Fastighetsägares
säkerhetsbesiktning
www.skarholmensfastighetsagare.se

Case i vägledningen:

Einar Mattsson, se sid 36.
Rikshem, se sid 35.

SOCIAL HÅLLBARHET

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

4. Staden och samhället

Staden och samhället är nästa nivå inom social hållbarhet i ett externt fokus. Här inkluderar vi hela stadens byggda miljö och alla dess invånare. Fastighetsägarens rådighet minskar, framförallt för mindre fastighetsbolag. När det kommer till hela samhället har fastighetsbolag en indirekt rådighet och det finns stor möjlighet att samverka och påverka agendan.

Ansvarsfulla relationer och samverkan

Fastighetsägaren är en viktig aktör i staden. Genom att agera ansvarsfullt och samverka med andra fastighetsägare, organisationer och myndigheter kan fastighetsägaren vara en del av lösningen i en rad olika samhällsproblem.

Fastighetsägare råder inte över politiska beslut men har fortfarande alternativet att engagera sig ihop med andra fastighetsägare och att medverka i organisationer som driver deras intressen på ett samlat sätt. Detta engagemang kan ske på kommunal, regional och/eller nationell nivå beroende av frågornas karaktär. BID-inspirerad samverkan (BID=Business Improvement District) är ett sådant exempel som bygger på frivilligt samarbete mellan fastighetsägare, kommun, näringsliv och civilsamhälle.

Socialt hållbar bostadsförsörjning

Fastighetsägare kan inte ta över ett brottsförebyggande ansvar eller kommunens ansvar för en socialt hållbar bostadsförsörjning men kan på olika sätt bidra till en positiv utveckling genom sin unika roll med koppling till platsen och människorna som bor och arbetar där.

Det kan handla om att med olika aktiviteter stärka stadens sårbara grupper, motverka hemlöshet eller

samverka med olika lokala organisationer som arbetar med ungdomsrelaterade problem. Som alltid med social hållbarhet gäller det dock att prioritera och medvetet välja rätt typ av samarbeten med seriösa aktörer.

Hemlösheten är ett problem som påverkar hela samhället. Olovlig uthyrning av tillfälliga övernattningsplatser, lägenheter med många boende och tillfälliga nattgäster i allmänna utrymmen är exempel på hur hemlösheten yttar sig i flera bostadsområden. Många fastighetsägare tar ett viktigt samhällsansvar och medverkar till att människor som drabbats av hemlöshet får en chans att komma tillbaka till bostadsmarknaden. Ett etablerat arbetssätt är att tillhandahålla lägenheter som socialtjänsten kan hyra ut med sociala kontrakt, men det har blivit allt vanligare att fastighetsägare samarbetar med aktörer i civilsamhället för att stötta människor i utsatta situationer eller göra bostäder tillgängliga för dem som har svårt att få ett hyreskontrakt. Stadsmissionerna, Skyddsvärnet och Frälsningsarmén är exempel på sådana samverkansparter.

Med rådighet över hur lediga lägenheter fördelas kan fastighetsägare även integrera den sociala hållbarheten i sin uthyrningspolicy. Tillträdeskraven bör till exempel vara ändamålsenliga och aktuella så att det inte är

svårare än nödvändigt att möta villkoren för att bli hyresgäst. Om det är förenligt med verksamheten i övrigt finns det också möjlighet att själv använda sociala kriterier för några av de lediga lägenheter som fördelas.

Tips

Fastighetsägarna har tagit fram flera rapporter:

- *Kartläggning: BIDs i Stockholmsregionen*
- *Starkare tillsammans*
- *Hitta hem*
- *Huset, hemmet och jag*

www.fastighetsagarna.se

Case i vägledningen:

Heimstaden, se sid 40.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case



4. OMRÅDEN MED EXTERNT FOKUS

För fastighetsägare som vill arbeta med social hållbarhet på samhällsnivå finns det flera olika åtgärder att sätta sig in i. Här är några exempel.

- > 1. Engagera dig i bostadspolitiska frågor på lokal, regional och nationell nivå.
- > 2. Utveckla och implementera sociala policys, t.ex genom sociala kriterier i uthyrningsprocesser och anpassa tillträdeskrav för att göra bostäder mer tillgängliga.
- > 3. Samarbeta med andra organisationer, myndigheter, näringslivet och civilsamhället och initiera samverkan i form av t.ex BIDs.
- > 4. Bidra till att stötta människor i utsatta situationer, hitta lösningar på hemlöshet genom att erbjuda bostäder, olika former av sociala kontrakt och skapa riktlinjer som främjar social inkludering.
- > 5. Delta i de initiativ som branschorganisationer tar för att bidra till en mer inkluderande bostadsmarknad.
- > 6. Samarbeta för en jämställd och hållbar arbetspendling genom att bidra till utveckling av kollektivtrafik och trygghetsskapande förändringar av den fysiska miljön.

> Exempel på KPI:er

Antal sociala bostadskontrakt.

> Verktyg

1. Uthyrningspolicy
2. Social hållbarhetspolicy

SOCIAL HÅLLBARHET

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case



FASTIGHETSÄGARNA

Prioriteringar

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

- 1. Medarbetaren
- 2. Företaget
- 3. Leverantörer
- 4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

- 1. Människan
- 2. Byggnaden
- 3. Kvarteret
- 4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case



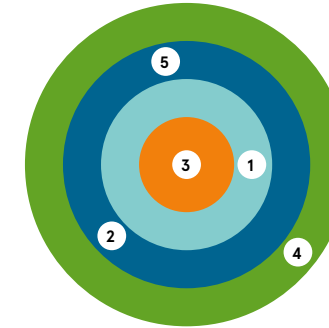
Prioriteringar

Mot bakgrund av alla de ovan presenterade områdena är det nu dags att prioritera vilka av dessa som är viktiga för verksamheten. Genom att prioritera blir det lättare att gå från ord till handling.

HÄR PRESENTERAS EN MODELL SOM hjälper till att prioritera i arbetet. Prioriteringar kan även göras genom en väsentlighetsanalys. Utgå från alla olika nivåer och områden som beskrivits tidigare och gör både en extern och intern prioritering. Försök att prioritera få områden, då det är enklare att börja i liten skala. Gör en snäv prioritering och välj ut några enstaka områden där insatsen av effekten blir som störst.

Workshop för prioriteringar

MED FÖRDEL GÖRS DENNA PRIORITERING i form av en workshop, där flera olika kompetenser inom verksamheten kan delta. Om det är ett större bolag kan ledningsgrupp eller styrelse också involveras, för att förankra arbetet väl inför framtida beslut och investeringar. Se också till att prioriteringen blir beslutad.



Exempel på prioriteringskarta (externt fokus)

Nr	Nivå	Område	Satsning
1	Byggnaden	Lokal samverkan	Levande bottenvåningar
2	Kvarteret	Säkerhet och trygghet	Trygghetscertifiering
3	Människan	Psykosocial miljö	Informationsspridning om våld i nära relationer
4	Staden och samhället	Ansvarsfulla relationer Social bostadsförsörjning	Samverka med lokala organisationer Strategi kring tillträdeskrav/kriterier
5	Kvarteret	Fysisk miljö	BID/Skapa mötesplatser för grannar

Checklista prioriteringar

- > Möter aktiviteten fastighetens och kundens behov?
- > Bidrar aktiviteten till en positiv utveckling för lokalsamhället?
- > Har vi stor rådighet över aktiviteten?
- > Är aktiviteten tydligt kopplad till vår affär?
- > Kommer aktiviteten bli en del av den löpande verksamheten och den dagliga förvaltningen?
- > Kommer aktiviteten på lång sikt bidra till ökade fastighetsvärden?

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Mäta och följa upp



SOCIAL HÅLLBARHET

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case



FASTIGHETSÄGARNA

Mäta och följa upp

Social hållbarhet kräver uthållighet, samverkan och ofta ett omfattande fotarbete för att ge resultat. Frågan om effektmätning och nyckeltal är central, både för den interna uppföljningen och för att kunna värdera effekter över tid, säkra finansiering och kommande rapporteringskrav. Det finns ett flertal nyckeltal – KPI:er (Key Performance Indicators) och marknaden för social hållbarhet är under utveckling.

NÄR PRIORITERINGEN AV AKTIVITETER är gjord är det dags att titta på vilka KPI:er som hjälper dig att mäta effekten av arbetet. En kombination av kvalitativa och kvantitativa KPI:er ger en mer nyanserad bild. Du kan mäta på aktivitetsnivå eller kategorinivå och välja ut de kriterier du vill mäta utifrån väsentlighetsanalysen, till exempel kundernas upplevda trygghet eller trivsel, kostnad för skadegörelse eller klotter, antal skapade jobb eller antalet genomförda dialogtimmar för att se mönster.

En bra utgångspunkt för att ta fram sociala KPI:er är att titta på bolagets väsentlighetsanalys, olika finansiella ramverk kring hållbara investeringar och den sociala taxonomins principer (se sida 28), men framförallt de KPI:er som används av de fastighetsbolag som går i bränschen genom att ge ut sociala obligationer eller har tecknade hållbarhetslån. Det är en strategisk avvägning varje bolag behöver göra mellan att utveckla ett eget index och att använda ett redan etablerat.

EN SOCIAL FÄRDPLAN. Det finns idag mallar för hur sociala insatser ska implementeras och effektutvärderas – allt från förändringsteorier till SROI (*Social return of investment*). Om bolaget vill kommunicera effekter och resultat externt så är det en bra idé är att använda tredjepartsvaliderade KPI:er som också ingår i hållbarhetsrapporteringen.

Ett sätt att börja arbetet med KPI:er är att identifiera:

- > Finns rådighet över aktiviteten?
- > Vilka möjliga KPI:er finns?
- > Är de mätbara, hur och när?
- > Behövs tredjepartsvalidering?

Exempel på KPI:er

- > Människa: Trygghet, trivsel, medelinkomst, Förvärvsfrekvens
- > Byggnad: Medelvärde underhållskostnader
- > Kvarteret: Omflyttningshastighet, Nöjdkundmätning
- > Medarbetare: Inkludering, Arbetsmiljö
- > Leverantör: Uppförandekod
- > Finansiering: Trygghet, tillgängliggörande av bostäder eller skapade arbetstillfällen.

Tips

Boverkets *Segregationsbarometern* – ett verktyg för att visualisera, analysera och följa segregationens utveckling över tid.

segregationsbarometern.boverket.se

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Regelverk och standarder



Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Regelverk och standarder

EU:s regelverk ger direktiv för hur medlemsländernas företag och organisationer ska arbeta med hållbarhet. Direktiven CSRD och CSDDD samt EU:s taxonomiförordning förutspås förflytta allt mer fokus mot social hållbarhet hos företagen. Vilka företag som slutligen kommer att beröras och vilken tidslinje som gäller är dock i dagsläget osäkert.

KRAV PÅ GRUNDLÄGGANDE mänskliga rättigheter blir också ett hygienkrav i all grön rapportering. Detta betyder att förväntningarna på branschens ansvar för socialt ansvarstagande ökar. Även bolag som inte omfattas av CSRD, CSDDD och EU:s taxonomiförordning påverkas indirekt genom en normativ förflyttning – förväntningar på högre ambitioner ökar.

En annan standard som ska stötta fastighetsägaren i arbetet med att ta fram processer för att arbeta och rapportera hållbart är *ISO 26000*, en internationell standard för social hållbarhet och organisationers samhällsansvar. ISO-standardens syfte är att översätta principer för samhällsansvar till praktiska åtgärder och den går att anpassa till alla typer av organisationer, däribland fastighetsägare. Svensk Standard är på väg att ta fram en standard för effektmätning, *SS29000 Mätning av sociala och miljömässiga effekter*. Insatsen ska utgå från att det finns en samhällsutmaning som kan adresseras med en insats för en utpekad målgrupp där utfallet går att mäta i social, eller miljömässig, nytta. Genom att dokumentera olika delmoment enligt standarden går det att följa arbetet med den sociala

insatsen, vilket resultatet blir och hur det följs upp och utvärderas. Processen ska kvalitetssäkras genom en granskning av en oberoende part och det är viktigt att kunna visa på att insatsen har betydelse för förflyttningen, så att den kanske inte hänt ändå. Bostadssocialt arbete som sysselsättning för marginaliserade grupper på arbetsmarknaden är exempel på insatser som kan komma att certifieras.

CSRD

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är ett EU-direktiv som syftar till att förbättra företags hållbarhetsredovisning genom ökad transparens och jämförbarhet. CSRD säkerställer hållbarhet i ledningssystem, mål, strategi, styrning, uppföljning och återrapportering.

Företagen kommer behöva göra en dubbel väsentlighetsanalys, som ska fånga upp verksamhetens påverkan på omvärlden (inside-out) och omvärldens ekonomiska påverkan på verksamheten (outside-in). CSRD kräver att hållbarhetsrapporten granskas av tredje part.

I skrivande stund omfattar CSRD företag som redan innan omfattats av *NFRD (Non Financial reporting Directive)*, direktivet om icke-finansiell rapportering. Det råder osäkerheter kring hur övriga företag kan komma att omfattas eller inte av CSRD:s utökade krav på hållbarhetsrapportering och i så fall när i tiden.

ESRS

Med CSRD följer en ny obligatorisk rapporteringsstandard, *ESRS (European Sustainability Reporting Standards)*, som har detaljerade rapporteringskrav inom miljöområdet (energi, klimat, vatten, föroreningar och biologisk mångfald) och det sociala området (egna anställda, anställda i leverantörskedjan, samhällsengagemang och slutkunder och slutanvändare). Bolagets *DMA (Double Materiality Assessment)*, eller väsentlighetsanalys, vägleder vad som ska redovisas, vilka principer som ska används för att ta fram informationen samt hur detta ska publiceras.

CSDDD

CSDDD (Direktiv om tillbörlig aktsamhet i leverantörskedjan) är ett direktiv om bolagens ansvar för mänskliga rättigheter i leverantörskedjan. Det betyder att svenska bolag med verksamhet i andra länder behöver

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

rapportera sitt arbete med mänskliga rättigheter redan idag. Direktivet omfattar främst stora bolag för närvarande. En viktig del här är möjligheten för såväl anställda som intressenter i bolagets omgivning att framföra klagomål om de upptäcker brister. Varje land ska ha en offentlig kontaktpunkt som tar emot klagomål och följer upp.

EU:s taxonomi för miljömässig hållbarhet

EU:s taxonomiförordning för miljömässig hållbarhet inkluderar krav på att de bolag som omfattas i sin rapportering av aktiviteter förbinder sig att följa internationella principer om mänskliga rättigheter och anständiga arbetsförhållanden, *MSD (Minimum Safeguards Disclosures)*. Dessa utgår från FN:s krav på mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Företag ska genomföra *human rights due diligence* för att identifiera, hantera och redovisa sina risker och negativa påverkan på mänskliga rättigheter. De ska ha processer på plats för att följa upp efterlevnad och åtgärdsprogram där dessa brister. Processen följer metodiken från OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Sociala taxonomin

EU:s sociala taxonomi är ett förslag till EU-förordning som syftar till att upprätta en förteckning över aktiviteter som bidrar positivt till socialt hållbar utveckling.

Strukturen görs på ett liknande sätt som EU:s nuvarande lagstiftning om hållbar finansiering och hållbar styrning. Bidraget ska vara väsentligt och ske utöver vad som är lagkrav.

Den sociala taxonomin adresserar tre områden – anställda och arbetstagare i bolaget och i leverantörskedjan, kunder och samhällsengagemang, och påminner därmed i struktur om den rapportering som för närvarande ska ske inom ramen för CSRD. Till det kommer att verksamhetens bidrag ska klassificeras som att själva verksamheten i sig bidrar till en social förflyttning (exempelvis extra skyddsutrustning utöver lagens miniminivå), att aktiviteten är social (bygga bostäder som ekonomiskt svaga hushåll kan efterfråga) eller att verksamheten möjliggör social förflyttning (engagemang i en ideell organisation).

Någon tydlig EU-standard för vilken aktivitet som kommer att klassas som bidragande till social förflyttning kommer troligen inte att upprättas. Utmaningar, målgrupper och insatser är ofta lokalt förankrade. Däremot kommer den sociala taxonomin att hämta inspiration från olika EU-dokument. Hit hör den europeiska pelaren för sociala rättigheter, där några av grundkraven är tillgång till ekonomiskt överkomliga bostäder och samhällsinfrastruktur, sysselsättning för utsatta målgrupper och hälsa.

Globala regelverk

Till EU:s regelverk fogas krav på följsamhet mot FN:s mänskliga rättigheter och OECD:s (*Organisation for Economic Co-operation and Development*) riktlinjer för multinationella företag.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case



ESRS-standarder

Till CSRD är ett antal standarder – *ESRS (European Sustainability Reporting Standards)* – kopplade. De täcker hela hållbarhetsområdet relaterat till ämnena miljö (E), social (S) och styrning (G), samt allmänna redovisningsprinciper.

Här har vi kopplat standarderna till nivåerna i de cirkelformade modellerna för områden med internt respektive externt fokus.

Områden med internt fokus

1. Medarbetaren

S1: Egen arbetskraft

Fokus på anställdas rättigheter, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, inkludering och lika möjligheter.

2. Företaget

G1: Ansvarsfullt företagande

Inriktat på bolagsstyrning, transparens, affärsetik, korruption, riskhantering och interna kontroller.

3. Leverantörer

S2: Arbetstagare i värdekedjan

Behandlar arbetsvillkor och mänskliga rättigheter i leverantörskedjan samt due diligence för att hantera risker i värdekedjan.

4. Samarbetspartners

S3: Påverkade samhällen

Fokus på relationer och på hur och var verksamheten påverkar berörda samhällen, risker, möjligheter, relationer och samarbeten.

Områden med externt fokus

1. Människan

S4: Konsumenter och slutanvändare

Berör påverkan på konsumenter och slutanvändare och hur de påverkas av företagets verksamhet.

2. Byggnaden

S4: Konsumenter och slutanvändare

Relaterar till byggnadens påverkan på människors hälsa, säkerhet och välbefinnande, inklusive tillgänglighet och trygghet för boende och besökare.

3. Kvarteret

S3: Påverkade samhällen

Behandlar byggnadens och verksamhetens sociala påverkan på det omgivande kvarteret, såsom trygghet, social integration och samarbete med lokala aktörer för att stärka den sociala dynamiken i området.

4. Staden och samhället

S3: Påverkade samhällen

Staden: Fokuserar på företagets bidrag till social hållbarhet på stadsnivå genom social integration, tillgång till offentliga utrymmen och stöd för hållbar stadsutveckling.

Samhället: Täcker företagets ansvar för bredare samhällspåverkan, inklusive frågor om bostadsförsörjning, ojämlikhet och samhällsengagemang för att stötta utsatta grupper och bidra till sociala lösningar.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Från ord till handling



Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Från ord till handling – en social färdplan

Förhoppningen med denna vägledning är att fastighetsägare ska få konkret handledning i ett strategiskt, affärsmässigt och långsiktigt arbete med social hållbarhet. En framgångsfaktor är att se till att aktiviteterna är etablerade och integrerade i verksamheten. Här sammanfattas några centrala rekommendationer.

> **Sätt ambitionsmål.** Målen ska ha koppling till affärsplanen och respektive ansvarsfrågor. Fundera på vad företaget vill uppnå på kort och lång sikt och vilka andra aktörer som har liknande mål. Ju tydligare mål och ambitioner desto lättare är det för andra att kroka arm för att bidra.

> **Gå igenom vilka resurser och kompetenser** som krävs och vilket ansvar som ska utses för att få en bra implementering i förvaltningen och fortlevnad i den dagliga driften.

> **Strukturera ambitionerna så de inte är beroende av eldsjälar** utan är ett långsiktigt planerat arbete. Ofta startas arbetet upp från enskilda individers intresse och engagemang. Det ska tas tillvara genom etablerade processer, dokumentation och en tydlig ansvarsroll. Engagemanget inspirerar och visar vägen för övriga medarbetare, vilket inte ska underskattas i en sådan här process.

> **Se till att fler personer blir involverade** och säkerställ att det finns ett strukturerat arbetssätt. Då det

sociala ansvarstagandet berör många olika delar inom ett fastighetsbolag är det bra att involvera personer med olika kompetens och roller inom verksamheten. Allt från drift och förvaltning, säkerhet och inköp till ekonomiavdelning och finanschef för att säkerställa långsiktiga resurser.

> **Benämnn arbetet som social hållbarhet.** Det är vanligt att frågorna hanteras utan att det sätts en etikett på verksamheten och därför är det viktigt att belysa effekterna av de insatser som medarbetarna gör. Det är ett sätt att visa medarbetarna att de arbetar med hållbarhet i vardagen och det kan bygga en stolthet kopplat till arbetet.

> **Integrera social hållbarhet i det övergripande hållbarhetsarbetet** och i den ordinarie verksamheten, från styrning till budget och uppföljning. Oavsett om ditt företag omfattas eller inte av kommande krav på hållbarhetsrapportering så är det en del av att förflytta normen för företagets rapportering. Ledningen behöver vara involverad för att kunna besluta och avsätta resurser till det framtida arbetet.

> **Det är komplext att mäta effekterna** av social hållbarhet så fokusera på att hitta en uppföljningsmetod som mäter det ni faktiskt har rådighet över.

> **Fira segrar.** Berätta vad ni har uppnått, både internt och externt. Hitta intressanta samarbetspartners som kan ta ert arbete med social hållbarhet till en ny nivå. Stora och små fastighetsägare kan samarbeta för att få ut mer effekt av en social insats. Våga vara kreativa och innovativa och testa nytt. Området utvecklas ständigt och potentialen är mycket stor.

> **Sist men inte minst – var uthållig.** Socialt förändringsarbete tar tid, men varje steg i den hållbara utvecklingen är värdefullt.

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case



Ordlista

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Agenda 2030

Den 25 september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som inrymmer 17 globala mål för hållbar utveckling.

BID

BID (*Business Improvement District*) är en organisationsform för fastighetsägare som i ett gemensamt arbete med andra aktörer skapar trygghet i bostadsområden på frivillig basis.

CSDDD

CSDDD (*Corporate Sustainability Due Diligence Directive*) Direktiv om tillbörlig aktsamhet i leverantörskedjan handlar om bolagens ansvar för mänskliga rättigheter i leverantörskedjan. En viktig del här är möjligheten för anställda såväl som intressenter i bolagets omgivning att framföra klagomål om de upptäcker brister. Varje land ska ha en offentlig kontaktpunkt som tar emot klagomål och följer upp.

CSRD

CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) är ett EU-direktiv som syftar till att förbättra företags hållbarhetsredovisning och driva ökad transparens och jämförbarhet.

ESRS

ESRS (*European Sustainability Reporting Standards*) är 12 europeiska standarder för hållbarhetsrapportering inom områdena företagsstyrning, miljö och sociala frågor. Anger detaljerna kring kraven i CSRD-direktivet.

Externt fokus

Inkluderar områden inom social hållbarhet som har ett externt fokus, d.v.s områden kring människan, byggnaden, kvarteret, staden och samhället. Indelningen är alltså geografisk, från den enskilda individen till samhället i ett större perspektiv.

Förändringsteori

Ett verktyg för att konkretisera och stegvis förklara det arbete ett bolag vill göra för att adressera samhällsutmaningar och åstadkomma en förflyttning inom området.

Hemlöshet

Hemlöshet omfattar mer än den synliga hemlösheten, det vill säga de personer som saknar tak över huvudet och befinner sig i akut hemlöshet i det offentliga rummet. Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer som personer kan befinna sig i under en kortare eller längre tid. Situationerna omfattar allt från personer i akut brist på tak över huvudet till mer långsiktiga boendeformer inom den sekundära bostadsmarknaden.

Hållbar utveckling

Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. En hållbar utveckling bygger på tre dimensioner: den sociala, miljön och ekonomin.

Internt fokus

Inkluderar områden inom social hållbarhet som har ett internt fokus, d.v.s områden kring medarbetare, företaget, leverantörer och samarbetspartners.

Intressentanalys

En analys av vilka intressenter (aktörer) som påverkar eller påverkas av en verksamhet, samt en prioritering av vilka av dessa intressenter som är viktigast. Denna metod kan hjälpa en fastighetsägare att prioritera vilka som är viktigast i hållbarhetsarbetet.

Intressentdialog

Kontakt mellan en verksamhet och dess intressenter, t.ex. hyresgäster eller leverantörer, från information och kommunikation till dialog och samarbete. Denna metod kan hjälpa en fastighetsägare att ta reda på

vad intressenterna tycker är viktigast inom hållbarhetsarbetet.

ISO 26000:2015

En internationell standard för social hållbarhet och organisationers samhällsansvar. Syftet med standarden är att översätta principer för samhällsansvar till praktiska åtgärder.

KPI

KPI (*Key Performance Indicators*) är specifika mätetal eller nyckeltal som ett företag kan använda för att spåra och mäta framsteg eller ett särskilt mål.

Nivå

Med nivå menas här en geografisk eller organisatorisk indelning, från människa till samhälle i det externa perspektivet och från medarbetare till samarbetspartners i det interna perspektivet. Inom varje nivåer ryms flera olika områden.

Rådighet

Fastighetsägarens möjlighet att påverka arbetet, utfallet och uppföljningen.

Social hållbarhet/ansvarstagande

Social hållbarhet inom fastighetsbranschen sätter människan i fokus, både mellan väggarna och husen. Här ska affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta samspela och skapa förutsättningar för trygga och levande kvarter och städer. Genom sund affärsetik, tydliga krav på leverantörer och goda relationer med berörda aktörer är fastighetsägaren en central aktör i samhällsdebatten, som bidrar till människors välbefinnande, till social sammanhållning och långsiktig lönsamhet.

SWOT-analys

En analys som tittar på verksamhetens interna styrkor och externa möjligheter samt interna svagheter och externa hot. Denna metod kan hjälpa en

fastighetsägare att kartlägga och analysera arbetet med social hållbarhet.

Taxonomi

EU:s taxonomi för miljömässig hållbarhet har utökats till att gälla även internationella principer om mänskliga rättigheter och anständiga arbetsförhållanden. Det innebär att företagen ska ha en riskhanteringsprocess på plats som involverar relevanta intressenter och hanterar de allvarligaste riskerna i värdekedjan.

Väsentlighetsanalys

En analys av vilka hållbarhetsområden som är relevanta för en verksamhet, samt en prioritering av vilka av dessa områden som är viktigast. Denna metod kan hjälpa en fastighetsägare att prioritera vad som är viktigt i hållbarhetsarbetet.

Innehåll**Förord****1. Social hållbarhet för fastighetsägaren****2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge****3. Områden med internt fokus**

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar**6. Mäta och följa upp****7. Regelverk och standarder****8. Från ord till handling****Ordlista****Case**

Case

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

- 1. Medarbetaren
- 2. Företaget
- 3. Leverantörer
- 4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

- 1. Människan
- 2. Byggnaden
- 3. Kvarteret
- 4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Rikshem

Trygghetsmätning

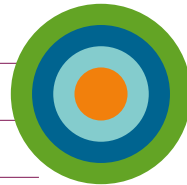
Genom mätningen *Trygghetskollen* tog Rikshem hjälp av sina hyresgäster och boende på sju orter för att förbättra deras närområden. Syftet var att kartlägga platser som upplevs som otrygga för att mer effektivt kunna genomföra trygghetshöjande insatser. Undersökningen bestod av två delar. I den första delen fick närmare 1 200 personer möjlighet att markera platser där de upplever otrygghet. Genom att trycka på en GPS-knapp kopplad till en app i mobilen markerades platser på en karta som sedan sammanställdes till en rapport.

Uppgifterna användes sedan för att analysera vad som kan förändras för att öka tryggheten – antingen själva eller i samarbete med lokala aktörer som kommun, polis, lokala fastighetsägare eller organisationer.

I den andra delen av undersökningen skickades en kompletterande enkät ut till samtliga deltagare i undersökningens första del. I enkäten frågades om orsakerna till knapptrycken.

Mappar mot:

- > **Människa: Hälsa och välbefinnande**
- > **Byggnaden: Dialog och inflytande, Säkerhet och Trygghet**
- > **Kvarteret: Fysisk miljö, Säkerhet och Trygghet**



Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Einar Mattsson

Samverkan i Hjulsta

I Hjulsta på Järvaområdet har Einar Mattsson ett lokalkontor där bolaget driver ett nära samarbete och dialog med hyresgästerna. Kontakten är välfungerande med skola, stadsdelsnämnd, fastighetsägarförening och polisen. Samverkan ger goda förutsättningar att skapa trygghet i området. Förutom den dagliga kontakten med de boende arrangeras aktiviteter som *Hjulstadagen*, fotbollsturnering för barn, sponsrad simskola på sommaren och stöttning av läxhjälp i Hjulstaskolan. Einar Mattsson stöttar också genomförandet av den årliga *Järvaveckan*, en mötesplats för samtal om politik och samhällsfrågor.

Tryggheten ökar över tid i *AktivBo*-mätningarna vilket är positivt för områdets attraktivitet. Trygga människor som känner sina grannar bryr sig om sina hus och bostäder vilket är positivt för såväl boende som fastighetsägare.

Mappar mot:

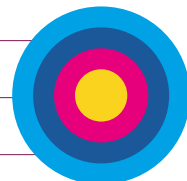
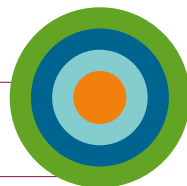
> **Människa: Hälsa och välbefinnande, Integration**

> **Byggnaden: Grannsamverkan, Dialog och inflytande, Säkerhet och Trygghet**

> **Kvarteret: Fysisk miljö, Säkerhet och Trygghet, Lokal samverkan**

> **Staden och samhället: Ansvarsfulla relationer**

> **Samarbetspartners: Samhällsengagemang**



Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Stena Fastigheter

Feriejobb

Varje år erbjuder Stena Fastigheter över 450 sommar- och extrajobb till 16-20-åringar som själva bor i de kvarter som de får arbeta i. Feriejobbarna bidrar till att hålla områdena fina, trygga och trivsamma. De ska också genomföra trivselarrangemang på gårdar, men framförallt får ungdomarna en erfarenhet att lägga in i sitt CV. Genom att arbeta brett med jobbmöjligheter som feriejobb, praktik, lärlingsplatser och sociala klausuler vid upphandlingar kan fler arbetstillfällen skapas för ungdomar. Bolagets leverantörer, kunder och samarbetspartner bidrar också, till exempel med sommarjobbsmässor, karriärdagar och mycket mer. Stena Fastigheters tips för att anställa unga på lov:

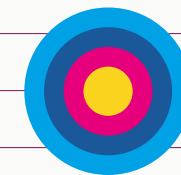
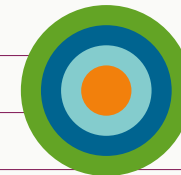
- > Ta chansen. Tänk långsiktigt och anställ på schyssta villkor med avtalsenlig lön. Genom ferie- och extrajobb hittar ni framtidens talanger.
- > Ta hjälp av en aktör som känner ungdomar i det område du vill rekrytera från. Stena Fastigheter rekryterar i huvudsak bland boende, men även via skolor och fritidsgårdar i kvarteren samt genom samarbeten.
- > Planera arbetsuppgifterna i tid. Ta fram kvalitativa uppgifter och ha en lista som du kan fylla på. Förbered det arbetsmaterial etc som kan behövas.
- > Anställ en arbetsledare om du har fler än två feriejobbare. En bra arbetsledare är en framgångsfaktor för både för sommarjobbaren och företaget.
- > Involvera hela företaget. Ett internt engagemang ger ungdomarna en bra sommar, och de är dina nya arbetskollor!



Foto: Bengt Alm / Stena Fastigheter

Mapper mot:

- > **Människa: Integration**
- > **Byggnaden: Säkerhet och Trygghet**
- > **Kvarteret: Fysisk miljö, Säkerhet och Trygghet, Lokal samverkan**
- > **Staden: Ansvarsfulla relationer**
- > **Medarbetare: Utveckling och kompetens**
- > **Leverantörer: Kravställning i leverantörskedjan**
- > **Samarbetspartners: Samhällsengagemang, Arbetsmarknadsåtgärder**



SOCIAL HÅLLBARHET

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case



FASTIGHETSÄGARNNA

Wihlborgs

Techship – Program för entreprenörskap

Techship är ett entreprenörsprogram i Helsingborg där unga oprövade individer möts för att arbeta med utveckling av idéer, koncept och sig själva. Målet är att hitta sin väg till antingen entreprenörskap eller vidareutbildning. Under programmet breddas det personliga nätverket samtidigt som deltagarna lär sig mer om innovation, teknik och företagande, oavsett bakgrund eller förkunskap. *Techship* bidrar till Helsingborgs tillväxt och integration och möjliggörs av partnerföretag som vill vara med och ta ansvar för Helsingborgs framtid. Förutom Wihlborgs, som är initiativtagare, är även Helsingborgshem och Hetch viktiga partners.

Första programmet genomfördes 2021–2022, andra programmet pågick under 2023. Totalt har 50 individer deltagit i programmet och av dessa har elva gått vidare i praktikjobb, sju har fått jobb och nio har gått vidare till olika ingenjörsutbildningar. Fem av teamen har fortsatt att bygga vidare på sin affärsidé tillsammans, flera deltagare har inspirerat andra utanför programmet att kliva in i företagen och 18 har fortsatt sin resa i startuphubben Hetch, som entreprenörer.

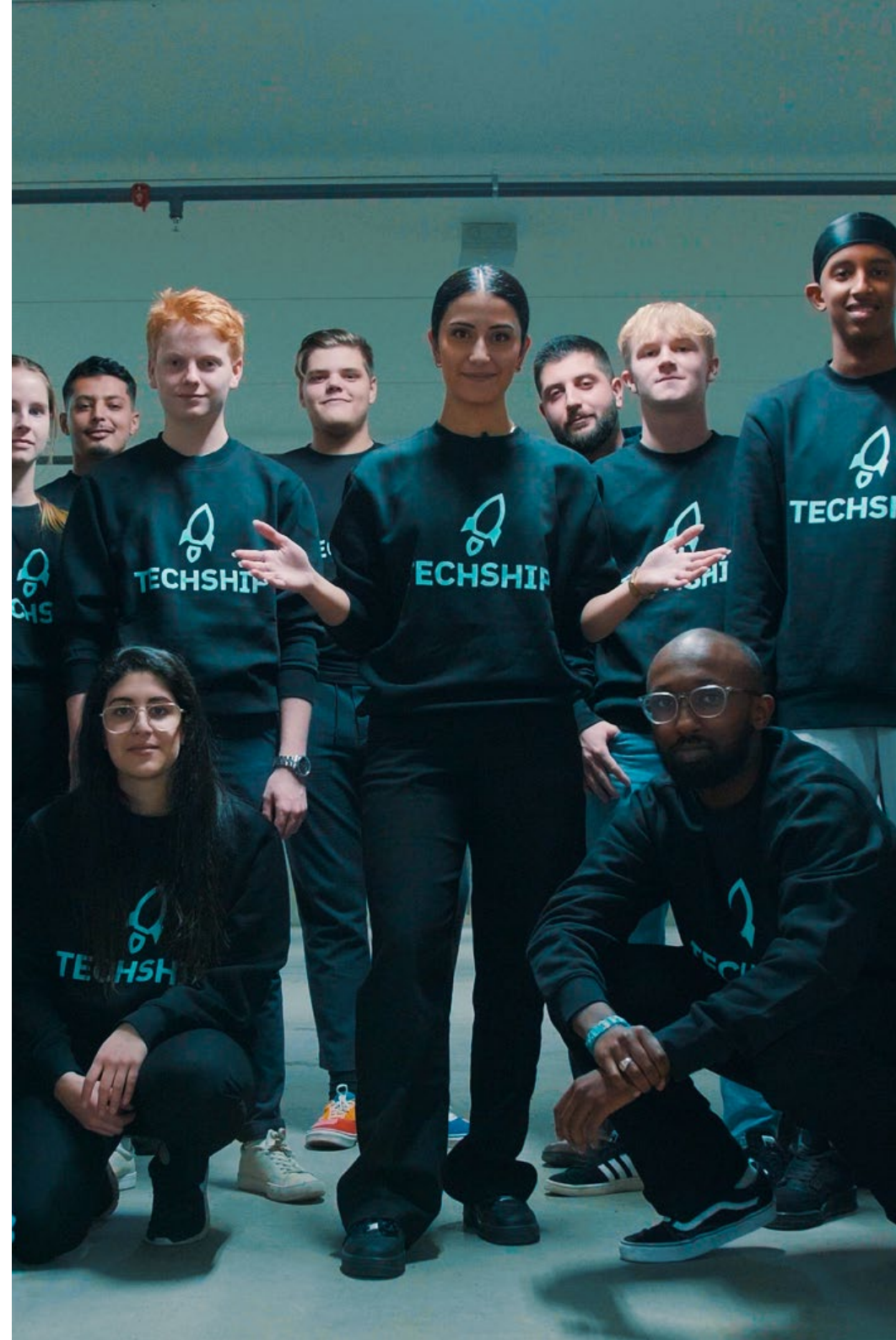
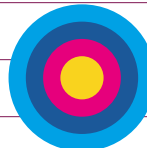
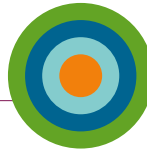
Mappar mot:

> **Människa: Integration**

> **Staden och samhället: Ansvarsfulla relationer**

> **Medarbetare: Utveckling och kompetens**

> **Samarbetspartners: Samhällsengagemang, Arbetsmarknadsåtgärder**



Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Fabege

BID (Business Improvement District) Flemingsberg

Samverkan i Huddinge är en plattform för att mobilisera fastighetsägare, kommunen och lokalsamhället för att arbeta tillsammans i en typ av *BID (Business Improvement District)*. BID Flemingsberg är en samordnande grupp som består av en representant från respektive fastighetsägare bland föreningens medlemmar som är verksamma i området. Genom gemensamma dialoger och platsvandringar identifieras behov och insatser. Åtgärder gällande renhållning, utemiljö och platsutveckling sammanställs och skickas sedan till ansvarig hos respektive fastighetsägare. Inom ramen för BID Flemingsberg anordnas många fritidsaktiviteter för barn och unga, både veckovis och i samband med skollov samt *Barnens dag* i Visättra. Fabege satsar också på skolbarnen i Flemingsberg genom att stötta barnens skolgång via *Stiftelsen Läxhjälpen*. Målet är att bidra till att fler elever uppnår gymnasiebehörighet samt knyter personliga kontakter med universitetsstudenter.

Mappar mot:

> Människa: Integration

> Byggnaden: Granssamverkan, Säkerhet och Trygghet

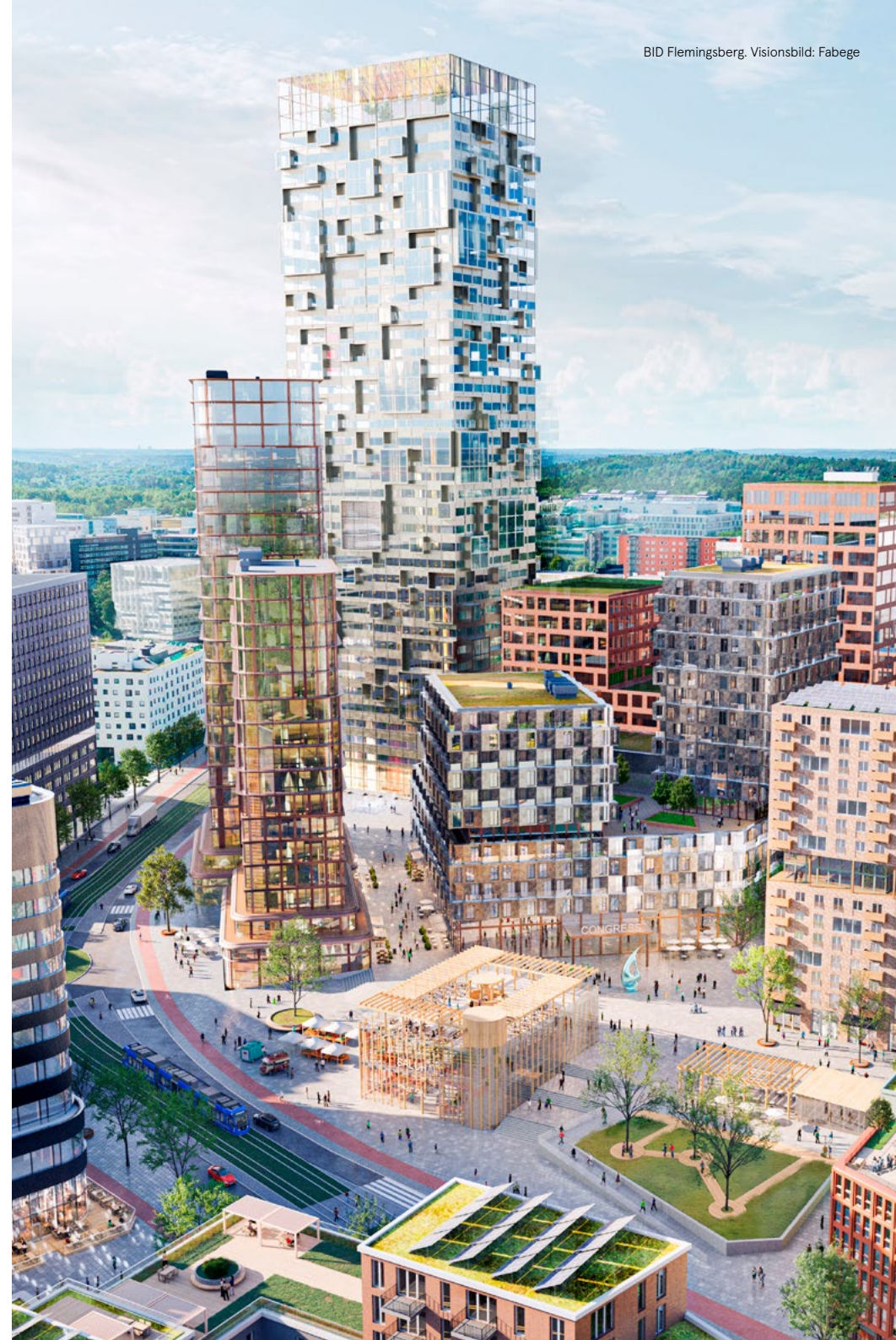
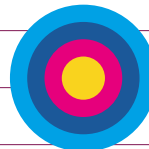
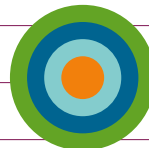
> Kvarteret: Fysisk miljö, Säkerhet och Trygghet, Lokal samverkan

> Staden och samhället: Ansvarsfulla relationer

> Medarbetare: Utveckling och kompetens

> Leverantörer: Kravställning i leverantörskedjan

> Samarbetspartners: Samhällsengagemang, Arbetsmarknadsåtgärder



BID Flemingsberg. Visionsbild: Fabege

SOCIAL HÅLLBARHET

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

Heimstaden

Bosociala kontrakt

För att hjälpa utsatta grupper att få en bostad arbetar Heimstaden aktivt tillsammans med kommuner och organisationer i hela landet för att erbjuda bosociala kontrakt till personer som av olika orsaker står utanför bostadsmarknaden. Lägenheter hyrs ut till kommuner eller organisationer som t.ex. kvinnojourer, som i sin tur upplåter till personer i akut behov av bostad. En tydlig målsättning är att de bosociala kontrakten ska vara utspridda i hela portföljen, för att på så sätt medverka till mångfald och inkludering bland hyresgästerna.

En annan målsättning är att den boende ska kunna överta hyreskontraktet efter en viss tid. Detta kräver nära dialog och samarbete med kommunen/organisationen, och tydlig information till hyresgästen om vad som krävs för att få överta kontraktet. Heimstaden har nära 1 000 bosociala kontrakt utspridda över sin portfölj i Sverige.

Mappar mot:

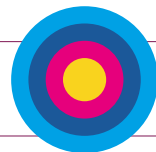
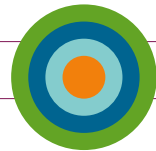
> **Människa: Integration**

> **Byggnaden: Granssamverkan, Säkerhet och Trygghet**

> **Kvarteret: Fysisk miljö, Säkerhet och Trygghet, Lokal samverkan**

> **Staden och samhället: Ansvarsfulla relationer**

> **Samarbetspartners: Samhällsengagemang, Arbetsmarknadsåtgärder**



Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case

AMF Fastigheter, Atrium Ljungberg, Corem Property Group, Fabege, Hufvudstaden, Humlegården och Position Green

Samverkan säkrar hållbara leverantörer

Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled (FIHL), initierades år 2020 i syfte att utveckla en samordnad leverantörsuppföljning. Gemensamt för medlemmarna i initiativet är att de är fastighetsbolag med stora kommersiella fastighetsbestånd i Stockholmsregionen.

Målsättningen är att kunna klassificera leverantörer utifrån olika riskfaktorer, men även premiera de som ligger i framkant vad gäller hållbarhetsfrågor. Resultatet delas mellan anslutna medlemmar vilket förenklar och effektiviserar leverantörsuppföljningen.

Genom ett enat tillvägagångssätt sker en effektiv uppföljning av hållbarhetsaspekter för leverantörer till fastighetssektorn. Samarbetet stärker branschens gemensamma hållbarhetsfokus och skapar synergier mellan olika aktörers hållbarhetsarbete. Fusk, brott eller överträdelser vad gäller arbetsvillkor och miljö i branschen ska förhindras. Hållbarhetsuppföljningen görs i samarbete med *Position Green*, vars digitala produkt används för att samla in, konsolidera, strukturera och visualisera information i syfte att bedöma leverantörernas hållbarhetsarbete.



Mappar mot:

> **Människa: Integration**

> **Byggnaden: Säkerhet och Trygghet**

> **Kvarteret: Säkerhet och Trygghet, Lokal samverkan**

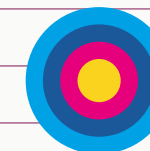
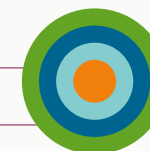
> **Staden och samhället: Ansvarsfulla relationer**

> **Medarbetaren: Arbetsmiljö, Utveckling och kompetens**

> **Företaget: Affärsetik, Verksamhetsutveckling**

> **Leverantörer: Kravställning i leverantörskedjan, Uppföljning i leverantörskedjan**

> **Samarbetspartners: Samhällsengagemang, Arbetsmarknadsåtgärder**



SOCIAL HÅLLBARHET

Innehåll

Förord

1. Social hållbarhet för fastighetsägaren

2. Strategiska val, analyser och kartläggning av nuläge

3. Områden med internt fokus

1. Medarbetaren
2. Företaget
3. Leverantörer
4. Samarbetspartners

4. Områden med externt fokus

1. Människan
2. Byggnaden
3. Kvarteret
4. Staden och samhället

5. Prioriteringar

6. Mäta och följa upp

7. Regelverk och standarder

8. Från ord till handling

Ordlista

Case



FASTIGHETSÄGARNNA



FASTIGHETSÄGARNA