



HÅLLBARHETS- RAPPORT 2023

HÅLLBARHETSRAPPORT 2023

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

Bostads AB Mimer 556019-3384

INNEHÅLL

VD har ordet	2	Sammanfattning Social hållbarhet	37
Det här är Mimer	6	Ekologisk hållbarhet	40
Året i korthet	8	Sammanfattning ekologisk hållbarhet	47
Mimers Affärsmodell	10	Statistik	48
Styrning, Organisation och kontroll	12	Ekonomisk Hållbarhet	52
Riskhantering	16	Sammanfattning ekonomisk hållbarhet	58
Vår påverkan	22	Om Hållbarhetsrapporten	60
Intressentanalys	23	Yttrande Hållbarhetsrapport	60
Social Hållbarhet	26	Underskrifter	61

VD HAR ORDET

Är vi på väg mot en mer hållbar värld eller inte? 2023 hade vi det varmaste året sedan mätningarna startade. Utsläppen ökar. Vi ser klimateffekter globalt och i Sverige som blir starkare och starkare. Vi upplever oro runt oss i form av krig, ökad krigsberedskap, gängvåld som påverkar oss genom skjutningar och sprängningar. Ökad psykisk ohälsa. Sämre skolresultat och skakig ekonomi.

Detta trots att vi vet att hela världen ska bli klimatneutral inom tre decennier för att effekterna socialt, ekonomiskt och miljömässigt inte ska förvärras. Det är alltså bråttom, för mig, för dig, för oss alla. Men, läget ser vid första anblicken inte så ljus ut.

Trots dessa dystra scenarier och händelser känner jag ändå hopp. Hållbarhetsfrågan är på agendan på bred front mer än någonsin. Från EU kommer direktiv som pushar oss i rätt riktning och många svenska företag driver omställningen framåt tillsammans och det är när vi alla drar åt samma håll som vi kan få en snabb förändring. Nu syns det tydligt att det finns en stark kraft i att ställa om, inte bara hos några få entusiaster utan på bred front i samhället.

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

Under året har vi på Mimer fortsatt ta kliv i vårt hållbarhetsarbete. Det är inte bara de stora penseldragen som spelar roll. Det är handlingskraften och agerandet som räknas. Det krävs en bred palett av åtgärder och det krävs engagemang i organisationen och hos samverkanspartners för att klara målen. Här har vi fullt fokus på att skapa resultat för ett mer hållbart boende, en mer hållbar stad, en mer hållbar värld och ett mer hållbart Mimer.

I den här rapporten kan du läsa mer om hur vårt arbete inom social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet sett ut under 2023, ett arbete som stävar mot de globala målen. Ett självklart arbete som vi som Västerås största bostadsföretag ska och vill ta ansvar för.

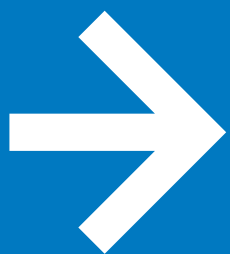
Välkommen in i 2023 års hållbarhetsrapport!



/Mikael Källqvist VD Bostads AB Mimer



**DET HÄR
ÄR MIMER**



DET HÄR ÄR MIMER

Vi är Bostads AB Mimer, Västerås största hyresvärd. I över 100 år har vi förvaltat, utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem för västeråsarna. Våra bostadsområden har allt från nyproduktion till röda timmerstugor. Vi erbjuder studentbostäder, 55+ boenden, kooperativa hyresrätter, trygghetsboende och vanliga lägenheter. Mimer äger också kommersiella lokaler för bland annat restauranger, butiker, kontor, förskolor samt några stadsdelscentrum i staden. Det bor ungefär 22 000 västeråsare i våra 11 812 lägenheter. Vi finns i merparten av stadens stadsdelar och vi är den största aktören på hyresbostadsmarknaden i Västerås.

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

VÅR AFFÄRSIDÉ

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

VÅRA ÄGARDIREKTIV

Bostads AB Mimer, inklusive dotterbolag, ägs av Västerås stadshus AB som i sin tur ägs av Västerås stad. Bolagets lönsamhet och finansiella ställning ska vara tillräcklig för att kunna tillgodose ägarens framtida behov av bostadsproduktion. Uppdraget är att nyproducera lägenheter under förutsättning att de ekonomiska målen uppfylls. Koncernen ska senast 2028 ha en soliditet som överstiger 30 % och den får inte understiga 25 %. Avkastning på totalt kapital ska inte understiga 3 % och ska senast 2028 vara på 4 %. Bolaget ska bedriva sin verksamhet med utgångspunkt från ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

VÅR VISION OCH VÅRA MÅLOMRÅDEN

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

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

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

De långsiktiga målsättningarna mot 2030 är:

Kunder: Serviceindex bäst i Sverige.

Medarbetare: employer net promotor score (eNPS) >70

Lönsamhet: Avkastning på totalt kapital ska långsiktigt vara 4 %.

Ekologisk hållbarhet: halvera Co2e-utsläpp till 2030.

Social hållbarhet: 90 % av våra kunder ska uppge att Mimers bostäder och områden är attraktiva att bo i.

VÅR VÄRDEGRUND

Omtanke, nytänkande och engagemang ska genomsyra vår verksamhet.

VÅRT KUNDLÖFTE

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

8 403,1

MKR

Bokfört värde
fastigheter

TVÅ HUNDRA
FEMTIO
FASTIGHETER



1 302

KR/KVM

Genomsnittlig hyra

11 812

antal lägenheter

Förmedlade bostäder

2 422

Antal anställda

187

37%

Andel av hyresmarknaden

Omsättning

1 136 888

TKR

Resultat före skatt

102 822

TKR

ÅRET I KORTHET

Mimeråret 2023 – väsentliga händelser i vår verksamhet under året som gått.

Fortsatt skakig omvärld men full produktion trots allt

Vi har, som de flesta andra, haft en skakig tid under året. Kriserna i omvärlden avlöser varandra och det är lätt att ställa sig i vänteläge i stället för att anpassa sig till en ny tid. Det ekonomiska läget har skakat om oss, men vi har bestämt oss för att luta oss framåt och ta oss an de nya förutsättningarna med kraft.



Nya bostäder och renoveringar

Under året har vi färdigställt 26 nya lägenheter i Skultuna och färdigställt renoveringar av cirka 200 lägenheter på Pettersberg, Malmberg och i Centrum. Produktionen av fler, både nya och renoverade, lägenheter är i full gång. Vi har nära 450 lägenheter i ombyggnation och 300 lägenheter i nyproduktion som kommer att vara klara för hyresgästerna under 2024–2026. Perioden med extremt låga räntor som vi har bakom oss möjliggjorde en hög nyproduktionstakt. Framåt ser vi inga tecken på att det kan bli möjligt att nyproducera bostäder som skapar en rimlig affärsmässig avkastning.

Ekonomiska förutsättningar

Största utmaningen under året har varit att hantera de ändrade ekonomiska förutsättningarna som inflation och räntehöjningar inneburit. Under tidig höst beslutade vi att pausa kommande projekt inom ny- och ombyggnation och vi agerade avvaktande i planerade underhållsprojekt. Det har gjort att vi anpassar organisation och arbetssätt för att kunna lösa nya utmaningar. Pausen gäller planerade framtida projekt. De projekt som är under produktion fortsätter naturligtvis.

Måluppfyllnad

Inför 2023 sattes nya ambitiösa mål inom företaget gällande; kundnöjdhet, medarbetarengagemang, lönsamhet och hållbarhetsfrågor. Nedan kommenteras några av dem.



1. Lönsamhet

Vår ekonomiska målsättning är att uppnå 3 % avkastning på totalt kapital. Inflationen har fortsatt vara hög, vi har sett prisökningar inom många områden men framför allt har räntan på vår lånestock ökat markant. Detta har påverkat vår ekonomi i allra högsta grad och vi går ut ur 2023 med en avkastning på totalt kapital 2,9 (2,5) %.

2. Nöjda kunder

Efter pandemin gick vi ner i servicegrad under en period, då vi inte utförde alla arbeten hos våra hyresgäster. Målet för året var att nå 83 % nöjda kunder. För att nå målet har vi de senaste två åren gjort flertalet strategiska förändringar för att öka kundnöjdheten vilket har resulterat i en ökning till 82,1 (80,8) %.

3. Medarbetare

Styrkan hos våra medarbetare är det höga engagemanget. Detta har trots ett tufft år behållit en hög nivå och styrkan ligger bland annat i arbetsmiljöfrågorna och frågor kring ledarskap. Vi har dock haft högre personalomsättning i år än tidigare år. Med fortsatt starkt arbetsgivarvarumärke har vi hittat rätt kompetens vid våra rekryteringar. Vi är nu 187 medarbetare på företaget. Målet för året var att nå 70 i eNPS (employer net promotor score) och vi landade på 52. Att ligga över 50 anses optimalt.

4. Minskad klimatpåverkan

De klimatberäkningar vi gjorde under 2019 visade tydligt inom vilka områden vi behöver ta kliv. Fokus ligger fortsatt på att strukturerat bit för bit minska vår påverkan på miljö och klimat. Detta gäller i allt från styrning och genomförande till uppföljning och mätning i hela värdekedjan. Under året har vi börjat mäta vår påverkan men har ännu inte en fullständig uppföljning.



MIMERS AFFÄRSMODELL

ÄGARE

Västerås stad

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Mimer ska bli Sveriges bästa bostadsföretag.

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

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

VÄRDERINGAR

Omtanke
Nytänkande
Engagemang

KUNDLÖFTE

En bra dag börjar hemma.

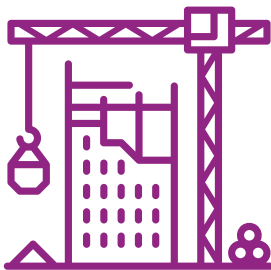
Det är vårt kundlöfte som hjälper oss att i alla lägen fatta bra beslut för hyresgästens bästa.

VÅRA HUVUDPROCESSER

HYRA UT



BYGGA NYTT OCH OM



BO OCH FÖRVALTA



VÅR PÅVERKAN

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Avfallshantering
Energianvändning
Hållbart byggande
Transporter

EKONOMISK HÅLLBARHET

Ansvarsfulla inköp
Hållbar affärsutveckling
Hållbar fastighetsförvaltning
Kvalitet

SOCIAL HÅLLBARHET

Hållbart arbetsliv
Hållbara stadsdelar
God samhällsaktör
Mänskliga rättigheter



STYRNING, ORGANISATION OCH KONTROLL







STYRNING, ORGANISATION OCH KONTROLL

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

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

Den största delen av Mimers organisation består av fastighetsförvaltningen som arbetar i våra bostadsområden. Vi har fyra förvaltningsdistrikt som i sin tur består av flera bostadsområden samt ett femte distrikt för våra studentbostäder. Det är främst på våra bostadsområden vi möter våra hyresgäster. På varje område finns en distriktschef som, tillsammans med biträdande distriktschef och kvartersvärdar, ansvarar för hyresgäster, fastigheter och ekonomi inom det egna förvaltningsdistriktet.

Operativt ansvar för ledningssystem inom distriktens arbetsmiljö, kvalitet, energi och miljö ligger hos linjecheferna. Våra studentbostäder förvaltas av ett studentteam med fyra studentkvartersvärdar.

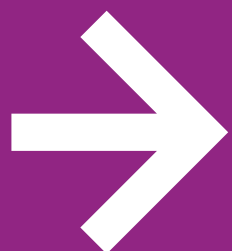
För att hantera den påverkan Mimer utövar inom olika områden har vi policys med efterföljande riktlinjer som håller oss på rätt kurs. De policys som faller inom våra väsentlighetsområden är Hållbarhetspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Finanspolicy, Inköpspolicy, Mutpolicy, Sponsringspolicy, Uthyrningspolicy,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

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

KPMG är valda revisorer fram till ordinarie årsstämma 2024 avseende 2023.



RISK- HANTERING



RISKHANTERING

Inför varje års verksamhetsplanering görs riskanalyser på flera nivåer inom företaget. Varje avdelning gör tillsammans en riskbedömning av de områden de möter i sitt arbete men har också strukturerade möjligheter att lyfta sådant man anser vara bolagsrisker. De bolagsövergripande riskerna baseras på omvärldsbevakning samt synpunkter från intressenter. Riskerna bedöms och prioriteras. Utifrån denna bedömning upprättas åtgärdsplaner, dels för varje avdelning, dels för bolaget som helhet. Som stöd för genomförande och kontroll av efterlevnad finns företagets policys, riktlinjer, kontroller och revisioner av certifikat, så som arbetsmiljöcertifikat och energi- och miljöcertifikat. Inför 2023 bedömdes nedan beskrivna risker som betydande för Mimer.

SOCIAL ORO OCH TRYGGHET

Flera områden i Västerås upplever en ökad oro med en ökande grad av kriminalitet, droghandel och drogmissbruk. I några av dessa områden är Mimer den största fastighetsägaren, vilket ställer höga krav på bolagets förvaltning. Konkret ser vi effekterna i olika kundsynpunkter, som exempelvis en ökad andel hyresgäster som anser sig störda av grannars sätt att leva jämfört med andra trivsselfrågor. En annan effekt är hur ekonomiska aspekter påverkar våra hyresgäster. I vissa av våra områden är systerföretagets sättningsgraden låg och den förmodade trångboddheten hög. Vi vet också, med Västerås stads statistik som källa, att barnfattigdomen i våra områden fortfarande ökar. Under 2023 ökade skjutvapenvåld och sprängdåd i hela Sverige, likaså i Västerås.

Hantering av risk

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

Vi arbetar på flera plan för att minska effekterna av den ökade sociala oron, både i samverkan med andra goda krafter och enskilt. Mötesplatser och forum för olika frågor ger hyresgästerna möjlighet att mötas för att lära känna varandra och samarbeta vilket gör att den ömsesidiga respekten ökar.

Vi arbetar intensivt mot oriktiga hyresförhållanden genom ökad kontroll. För att öka tryggheten arbetar vi

ständigt med åtgärder och aktiviteter i våra fastigheter, på våra gårdar och i hela bostadsområden. Det arbetet sker bland annat genom stadsdelsutveckling, våra medarbetare på distrikten, genom vårt trygg- och säkerhetsarbete och vår dagliga förvaltning och närvaro i bostadsområdena. För att konkretisera arbetet och göra det mätbart följer vi utvecklingen av vårt trygghetsindex. Detta mäts varje månad i vår kundenkät genom frågor kring upplevd trygghet, säkerhetsfrågor och trygghetskapande åtgärder både i form av fysiska åtgärder på fastigheten och frågor om sammanhållning mellan grannar.

INVESTERINGSUTRYMME OCH PÅVERKAN AV SAMHÄLLSEKONOMI

Västerås är en expansiv ort som idag lockar nya företag. Med Universitet som utvecklas och övriga samhällsförändringar i stort växer staden. Befolkningsökningen ligger på cirka

1 500 invånare per år, en takt som bedöms fortsätta och även öka framöver. Befolkningsutvecklingen leder till att det behöver tillskapas totalt 1 250 lägenheter i Västerås per år över tid. För Mimer har detta inneburit en byggtakt på cirka 200 nya bostäder per år, något som angetts i våra ägardirektiv. Det ägardirektivet har dock ändrats under hösten 2023 till att Mimer ska tillskapa bostäder om ekonomiska förutsättningar finns.

Med dagens olika förväntningar på byggnation och hyresgästers förväntan på lägenheters utformning, har det visat sig svårt att uppnå önskad avkastningsnivå på rådande byggmarknad. Priset för nyproduktion har varit högt och ökade i flera år med tanke på att omvärlden varit skakig under en tid. Det innebär en ännu högre risk än tidigare gällande möjligheten att bygga nya bostäder. Både hyressättningsystemet och marknaden gör det svårare att ta ut hyror som ger avkastning på investeringen de första åren. Trots bostadsbrist ser vi att detta innebär en risk för vakanser i nyproduktionen då individer har svårt att efterfråga de dyrare bostäderna. Högre avkastningskrav gör det svårare att bygga utan att få nedskrivningar.

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

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

Hantering av risk

Under hösten 2023 blev många varse om att effekterna av ränteuppgångar och andra prisökningar är bestående för en tid. Detta gjorde att investeringsutrymmet för Mimer minskar och därför beslutades att inte påbörja nya projekt inom nyproduktion och ombyggnation en tid framåt. Dock är ett antal projekt under pågående byggnation.

DEN FINANSIELLA MARKNADENS UTVECKLING

Effekterna av förändringar på finansmarknaden påverkar oss i hög grad. För att sätta räntehöjningarna i perspektiv hos Mimer innebär en procentenhets ränteuppgång cirka 70 mkr i ökade kostnader, vilket i sin tur påverkar Mimers resultat negativt. Det läget har drabbat oss hårt under 2022 och 2023. Osäkerheten kring hur räntan skulle hanteras är nu ett faktum, räntehöjningarna var stora under året och påverkar vårt resultat och våra investeringsutrymmen kraftigt. I kommunkoncernen Västerås stadshus AB, där Mimer ingår, sker all kapitalförsörjning och riskhantering centralt genom stadens internbank.

Hantering av risk

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

EXTREMT VÄDER SAMT MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN

2023 var det varmaste uppmätta året hittills i historien och vi ser effekterna av det i ökande extremväder så som översvämningar, värme och skyfall. Förekomsterna av extremt väder väntas öka med mer regn, varmare temperaturer och höjda vattennivåer. Före 2018 års värmebölja och skyfall var det svårt att bedöma de vardagliga effekterna av extremt väder, men efter några av de senaste somrarnas ihållande värmeböljor och regnoväder ser vi vissa effekter som påverkar oss. Några exempel är ett ökat missnöje med inomhusklimatet hos hyresgästerna och ett ökande antal vattenskador. Ytterligare riskfaktorer för klimatet ligger i vår dagliga förvaltning, främst gällande energianvändning, transporter, byggande, avfallshantering och i hur stor grad våra hyresgäster väljer hållbara sätt att leva på.

Hantering av risk

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

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

INKÖP OCH KORRUPTION

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

Hantering av risk

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

VÅR PÅVERKAN



VÅR PÅVERKAN

INTRESSENTIALOG

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

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

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

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

VÄSENTLIGHETSANALYS

Utifrån de globala hållbarhetsmålen, våra bolagsrisker och våra intressenters behov har en analys gjorts över vilka områden Mimer har störst påverkan inom. Vi har också genom arbetet med våra certifikat inom arbetsmiljö, energi och miljö samt genom klimat-beräkningar tagit fram en ekologisk hållbarhetsstrategi där vi

identifierat de områden vår påverkan är störst. Dessa områden utgör våra väsentliga frågor att arbeta med. Grunden till Väsentlighetsanalysen gjordes 2018 och uppdateras och utvecklas över tid. Våra väsentliga områden kategoriseras under de tre hållbarhetsperspektiven ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet.

VÅRA VÄSENTLIGHETSOMRÅDEN

Vi vill vara tydliga med vår koppling till FN:s globala hållbarhetsmål. Vi vet att den kopplingen är viktig för resultatet, men även för förståelsen för hur vi bidrar i ett större perspektiv i det arbete vi gör. Utifrån vår väsentlighetsanalys, vår intressentanalys och våra risker kopplar vi dessa mål till vår verksamhet.

Mål 3: God hälsa och välbefinnande

Mål 5: Jämställdhet

Mål 7: Hållbar energi för alla

Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Mål 10: Minskad ojämlikhet

Mål 11: Hållbara städer och samhällen

Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna

Mål 15: Ekosystem och biologisk mångfald

Mål 16: Fredliga och inkluderande samhällen.

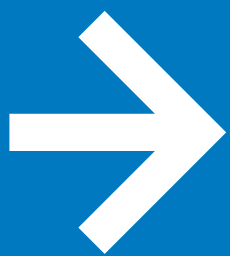
I kommande kapitel beskriver vi våra väsentliga frågor under respektive hållbarhetsperspektiv, våra resultat och kopplingen till de globala målen.



INTRESSENTANALYS

Intressent	Kanal	Viktiga frågor
Kunder (bostadshyresgäster, lokalhyresgäster, studenthyresgäster)	Kontakt och dialog med medarbetare i våra områden, på Kundcenter, Serviceanmälan eller andra kontakter med medarbetare på Mimer. Samråd och bomöten. Olika kundundersökningar. Mimer.nu. Sociala medier. Nyhetsbrev. Mejl. Sms. Kundtidningen Hemma Hos. Postala utskick. Media.	Hyresfrågor. Boendekvalitet. Skötsel och underhåll. Hållbarhet, Boinflytande. Trygghet och säkerhet. Kundnöjdhet. Stads-delsutveckling. Rättvis bostads-förmedling. Avfallshantering, Om- och nybyggnad. Engagerade medarbetare.
Medarbetare	Daglig dialog mellan chef/medarbetare samt medarbetare/medarbetare. Intranätet Lobbyin. Arbetsplatsträffar. Facklig samverkan. Medarbetarundersökning, Medarbetarsamtal. Lönesamtal. Media.	Engagerade medarbetare. Anställningsvillkor. Arbetsmiljö. Utvecklingsmöjligheter. Ledarskap. Jämlikhet. Mångfald. Diskriminering. Hälsa. Kompetensutveckling. Energi- och miljöfrågor. Stolthet. Hållbarhet.
Leverantörer	Upphandlingar. Daglig dialog. Kvalitetskontroller och andra uppföljningsmöten. Samverkansmöten. Revisioner. Entreprenörshandbok. Mimer.nu. Leverantörsportalen. Media.	Ansvarsfull upphandling. Trygghet och säkerhet. Energi- och miljöfrågor. Socialt ansvarstagande. Antikorruption och mutor. Avtalsvillkor. Kvalitet. Arbetsmiljöfrågor. Sunda finanser.
Västerås invånare	Mimer.nu, Media. Rykte. Varumärkesundersökning. Sociala medier. Kundtidningen Hemma Hos. Kundrekommendationer. Medarbetare. Synpunkter.	Nyproduktion. Ombyggnation. Stadsdelsutveckling. Uthyrnings- och köregler. Transparens. Hållbarhet.
Ägare – Västerås Stad	Ägardialog i olika forum. Ägardirektiv. Affärsplan. Budget. Årsredovisning och Hållbarhetsrapport. Rapporter. Mimers egna kanaler. Media.	Sund ekonomi. Bostadsförsörjning. Hållbar verksamhet. Trygg- och säkerhetsfrågor. Engagerade medarbetare. Jämlikhet. Antikorruption. Samverkan.
Myndigheter	Lagar. Regler. Krav. Beslut. Remisser. Möten. Dialog. mimer.nu	Arbetsmiljöfrågor, byggregler, energiprestanda, detaljplaner, bygglov, tillsynsfrågor, hållbarhet.
Samarbetspartner – till exempel Hyresgästföreningen, branschorganisationer med flera	Olika typer av möten. Dialog. Avtalsskrivning. Evenemang. Förhandlingar. Mimer.nu. Sociala medier. Media.	Stadsdelsutveckling. Trygg- och säkerhet. Hållbarhetsfrågor. Hälsa. Barn- och ungdomsperspektiv. Hyresnivåer. Förändringar i fastigheten. Samverkan. Boendeflytande. Aktiviteter och mötesplatser i stadsdelarna och Västerås.
Myndighet – Socialkontor	Möten. Rapporter. Tillsyn.	Lagefterlevnad. Trygg och säkerhet. Ansvarfulla upphandlingar. Energi- och miljöfrågor. Arbetsmiljöfrågor.

SOCIAL HÅLLBAR- HET



SOCIAL HÅLLBARHET

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

Väsentliga områden inom social hållbarhet

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

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



HÅLLBARA STADSDELAR

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

Var sker påverkan?

Verksamheten beslutar gällande samverkan, byggnation, planering av utemiljö, upphandling och avtal med

leverantörer, hyresavtal och kommunikation till och mellan hyresgäster, arbetsmarknadsinsatser, möjliggörandet av mötesplatser och boendedialoger.

Aktiviteter

Vårt stadsdelsutvecklingsteam tillhör organisationen för förvaltningen och arbetar i nära samarbete med Mimers fyra distrikt samt teamet för studentbostäder. Avdelningen består av en social hållbarhetschef, två stadsdelsutvecklare, en stadsdelssamordnare och en jobbcoach. Dessa arbetar tillsammans mot tydliga mål, där allt bidrar till Mimers övergripande mål att öka attraktiviteten i våra stadsdelar. Stort fokus läggs på samverkan med andra aktörer i de områden vi jobbar, för närvarande stadsdelarna Bäckby, Vallby, Pettersberg och Skultuna. Arbetet är både strategiskt långsiktigt samtidigt som de ska kunna agera i stunden vid behov.

De fokusområden vi arbetar med är:

- Trygghet
- Dialog
- Arbete och sysselsättning
- Gemenskap

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

Trygghet

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

Vardagsförvaltning

Under 2023 har vi haft många träffar med hyresgäster vid trygghetsvandringar, bomöten, grillkvällar och fikastunder. Våra kvartersvärdar, som finns närmast våra hyresgäster, har arbetat systematiskt med ronderingar för att hålla rent, snyggt och brandsäkert i trapphus och källargångar. Våra trädgårdsmästare har arbetat strukturerat tillsammans med våra yttre entreprenörer för trygga, välskötta, rena och fina utemiljöer.

Vi genomförde trygghetsvandringar i alla våra stadsdelar under året. Vid våra trygghetsvandringar deltar boende i området, men också företrädare för lokala föreningar,



politiker och ibland Polisen. Under vandringen noteras platser och utrymmen som upplevs som otrygga eller riskerar att bli brottsplatser, samt vilka konkreta fysiska omständigheter som bidrar till problemen. Efter vandringen ser vi över förslag till lösningar som sedan kan ligga till grund för mindre och större åtgärder.

I underhållsarbetet har vi testat olika sätt att involvera hyresgäster. Några exempel är vid ommålning av trapphus där hyresgästerna fått vara med och välja färg. Hyresgästerna har också fått rösta kring utformning av rabatter i utemiljön. Involveringsarbetet har varit väldigt uppskattat av våra hyresgäster. Vi har fortsatt arbetet med informationskampanjer för att belysa vikten av hemförsäkring och vikten av att hålla våra trapphus fria från förvaring.

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

Samverkan genom Effektiv samordning för trygghet (EST) och Västerås Embrace i samverkan (VeSam)

För att öka tryggheten och minska brottsligheten i stadsdelarna arbetar vi i samverkan med Västerås stads verksamheter och Polisen, enligt EST-modellen, Effektiv samordning för trygghet. Vi rapporterar på veckobasis in relevanta händelser som kan påverka tryggheten

negativt. Det kan röra sig om samlingar av ungdomar, rykten om droghandel, inbrott eller andra otrygghetsfaktorer som påverkar boende i en stadsdel. De samlade iakttagelserna från olika aktörer skapar en samlad bild av läget av det som händer i våra områden. Möten för att arbeta med stadsdelarna Bäckby, Hammarby, Råby, Pettersberg och Skallberget sker varje vecka för att samordna eventuella insatser.

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

På lika villkor

På lika villkor (PLV) är ett samarbete mellan Mimer, Rädda Barnen, IKEA Västerås och Västerås stad. Målet för PLV är att minska diskriminering av barn i socialt och ekonomiskt utsatta områden samt att stärka deras inflytande över frågor som berör dem. Nyckeln i arbetet är lokalt ägarskap och att de boende i området själva kan påverka sin situation och skapa lösningar utifrån sina specifika behov.

Projektet har tidigare fått stöd från Vinnova för att arbeta fram och utveckla en ny form av styrmodell som utgår från Collective Impact Model, för en strukturell samhällsförändring. Under 2023 har vi valt att fortsätta arbetet utan extern finansiering och vi har bland annat arbetat med en effektrapport där vi utforskat möjligheten i att lyfta de förflyttningar som vi ser på individnivå även till samhällsnivå.

Vi genomförde ett antal workshops för att lyfta fram effekter av arbetet, för att utöka samarbetet med fler aktörer och för att främja möjligheter till ytterligare finansiering för långsiktig hållbarhet.

Under året har vi fortsatt arbetet med tjejforum inom PLV. Tjejforumverksamheten har vuxit och nu är det totalt tre grupper per vecka.

Våga bry dig

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

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

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

Mamma United

Mamma United är en ideell organisation som genom utbildning och gemenskap stöttar mammor i socioekonomiskt utsatta områden att påverka sitt eget och sina barns liv så att de mår bättre, blir integrerade i samhället och känner sig som en del av ett större sammanhang. Mimer har samarbetat i flera år med organisationen.

Under 2023 har vi i samarbete med Mamma United genomfört fyra utbildningar i två olika stadsdelar, Petterberg och Bäckby. Ungefär 60 mammor har deltagit i utbildningen. Effektmål av utbildningen följs upp genom observationsverktyg, djupintervjuer och utvärdering med gruppen. På Bäckby används även effektmätningens verktyget Mina svar i samarbete med Västerås stad, Rädda barnen och Ikea.

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

Förtroende för viktiga samhällsfunktioner har ökat

“Nu är jag inte rädd för socialtjänsten. Jag kommer att ta kontakt med dem om jag behöver hjälp.”

“När polisen klev in genom dörren var mammorna rädda. De berättade att de aldrig träffat en polis förut. Efter träffen sa de att de skulle hälsa nästa gång de träffade polisen.”

“Mamma United har påverkat oss att hjälpa våra barn och allt annat i livet, exempelvis hur vi ska förstå Sveriges system och inte leva i rädsla. Vi ska försöka integrera oss mer i samhället eftersom nu har vi ingen rädsla alls, då vi fick bra information om landet.”

Hälsa

“Jag har lärt mig vad jag ska äta för hälsosam kost och hur jag enklare kan vara fysiskt aktiv.”

Utbildningen stärker deltagarnas sociala nätverk

“En mamma berättar att det känns bra att vara med i Mamma United för att hon får träffa fler mammor i området.”

Enligt mätningarna genomförda på Bäckby, genom det digitala självskattningsverktyget “Mina svar”, kan vi bland annat se att tilliten till myndigheter såsom socialtjänst och polis ökar.

Fler och fler engagerar sig

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



Även i andra stadsdelar har föräldrar varit ute och kvällsvandrat regelbundet för att bidra till ökad trygghet. Bland annat i Skultuna, Vallby och på Pettersberg. Vi skapar tillsammans förutsättningar för att fler trygga vuxna finns ute kvällstid.

MBU – människan bakom uniformen

Västerås stad startade en satsning på en metod som kallas MBU, människan bakom uniformen. Det handlar om att ungdomar får lära känna personer som jobbar med samhällsstödande yrken. Mimer är en av aktörerna som deltar tillsammans med bland andra Polisen, Räddningstjänsten, Regionens ambulansavdelning, Svealandstrafiken och Securitas. Samtliga aktörer skrev avtal och genomförde utbildning under 2023. Våren 2024 kommer första omgången att genomföras.

Trygghetsindex

Vi mäter tryggheten i våra stadsdelar varje månad i något vi kallar Trygghetsindex. 2023 svarade 77,7 % att tryggheten upplevs som bra eller mycket bra. Målet för 2023 var att nå 78 %. När resultatet bryts ner på frågeområde är de faktorer som påverkar resultatet negativt kopplade till förrådets säkerhet mot inbrott och personlig trygghet i området kvällar och nätter. Det som bedöms med höga betyg är personlig trygghet i trapphuset och belysning på gård och nära huset.

Dialog

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

Framtid Skultuna 2035

I vårt arbete med att öka möjligheter till inflytande och delaktighet, kopplat till utvecklingen av kommundelen Skultuna har vi även under 2023 haft flera workshops med boende i kommundelen. Syftet med arbetet är att tillsammans med invånare och verksamma i Skultuna skapa en samsyn kring Skultuna 2035 och förståelse för vad som påverkar utvecklingen. Det används som utgångspunkt för utvecklingen av en hållbar kommun-del. Under året har det bland annat lett till att vi startat språkstöd, läxhjälp i samarbete med ABF och boende i Skultuna, genomfört trafikundervisning i samarbete med Medborgarskolan, haft kvällsvandringar med föräldrar för att bidra till ökad trygghet.

Vi har också skapat arbetsgrupper med engagerade boende för att minska trösklarna för att fler ska kunna engagera sig inom de områden som upplevs som viktiga för utvecklingen av en trygg och attraktiv plats att bo på. Exempelvis föreningsliv, gemenskap och miljö.



Boendebudget

Barnens paviljong i Skultuna är det andra projektet i det koncept som Mimer kallar boendebudget där hyresgästerna ges inflytande och medbestämmande i sitt område.

En viss summa pengar öronmärks för ett projekt som stärker närområdet och möjliggör något som hyresgästerna själva tycker saknas eller behövs. 2023 var det barnen som fick möjlighet att vara med och påverka under temat Tillsammans. Under våren genomfördes flera workshops där barnen fick lära sig om demokrati, barnkonventionen och barns rättigheter. Barnen fick också visa vad de tyckte om sitt område. Därefter bildade barnen ett råd med uppdrag att ta fram förslag på vad boendebudgeten skulle användas till, förslag som det sedan fanns möjlighet för alla i Skultuna att rösta kring vid en stor stadsdelsfest. Nu står den vinnande paviljongen på plats och bidrar till möjlighet att mötas och umgås över alla åldersgränser precis som barnen önskade.

Arbete och sysselsättning

Summerworks

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

Jobbcoachning

För att bidra till ökade möjligheter att närma sig ett arbete och en hållbar försörjning erbjuder vi en digital utbildning, som vi kallar Jobbhunting, till våra hyresgäster som saknar sysselsättning. Utbildningen består av tio steg med videos på svenska och textat på flera olika språk. Med verktyget kan våra hyresgäster på ett enkelt sätt lära sig skriva CV, få tips inför arbetsintervjuer och lära sig om behoven på arbetsmarknaden. Vi erbjuder också, genom Jobbhunting, coaching i grupp kopplat till utbildningen. Totalt har vi haft 13 aktiva personer som deltagit i utbildningen digitalt parallellt med fysiska träffar, varav åtta gick vidare till studier eller arbete.

Många av våra hyresgäster, främst boende på Bäckby, känner till att det går att få individuell hjälp med att söka

jobb på mötesplatsen Kollage. Vi får därför ett antal spontanbesök varje år från personer som vill ha hjälp.

Kvinna för Bäckby – blev Kvinna Mimer

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

Syftet är, utöver själva arbetet, att föra kvinnorna närmare arbetsmarknaden samt att de genom sin lokala förankring ska öka tryggheten och trivseln i området. Mimers handledare utbildar och leder gruppen i städteknik och kvalitet. Vår jobbcoach hjälper till med att arbeta fram en karriärplan, en plan för personlig utveckling samt en plan för förbättrad hälsa. Kvinnorna står innan Kvinna Mimer mycket långt från arbetsmarknaden. Målet är också att arbetet ska bidra till att höja vår kundnöjdhet. Besiktningar som görs löpande visar att Kvinna Mimer gör ett mycket bra arbete och håller högre kvalitetsnivå jämfört mot våra samtliga externa leverantörer.

Gemenskap

En viktig del i att skapa gemenskap i stadsdelarna för hyresgästerna är att erbjuda mötesplatser för olika aktiviteter. Mötesplatserna drivs av Mimer i samverkan med olika aktörer inom offentlig sektor, näringsliv, föreningsliv, civilsamhälle och hyresgäster. Aktiviteterna som sker syftar till att öka samarbeten mellan kulturer, öka möjligheten till jobb, utbildning, föreningsliv, idrott, hälsa, personlig utveckling och fler ingångar till samhällets olika delar. Vi har fler mötesplatser, men tre av de större platserna är Kollage på Bäckby, Paletten på Vallby och Ventilen i Skultuna.

Stadsdelsfester

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



GOD SAMHÄLLSAKTÖR

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

Var sker påverkan?

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

Aktiviteter

Samarbeten med föreningsliv

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

- Kostnad – det är dyrt att delta i aktiviteter idag och många kan eller vill inte prioritera det.
- Avståndet till aktiviteten – barn tar sig idag inte mer än ett par hundra meter från sitt hem på egen hand.

- Engagemang från föräldrar – det traditionella föreningslivet kräver högt engagemang från föräldrarna och det kräver kunskap, ork och vilja.

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

Skyhögga favoriter

Skyhögga favoriter är ett välgörenhetsinitiativ som stödjer barn och ungdomar i Västmanland som vill idrotta men som utan ekonomiskt stöd kanske inte har möjlighet att göra det fullt ut. Hos Skyhögga favoriter kan föräldrar till barn mellan 7 och 15 år ansöka om idrottsstöd på 750 kr per termin. Dessa pengar används sedan till att delbetala medlems- och föreningsavgift, delbetala cupavgift eller inköp av idrottsutrustning. Genom sponsring till Skyhögga favoriter och genom att sprida ordet om möjligheten via våra andra samarbeten kan vi vara med och bidra till att fler unga får vara med i en idrottsförening och utveckla sina intressen. Under 2023 har 833 barn fått stöd av Skyhögga favoriter.

2022 var siffran 772 barn och 2021 var den 268 barn. Mimer står för 100 idrottsstöd per år.



En frisk generation (EFG)

EFG:s syfte är att inspirera barnfamiljer och ge dem verktyg och metoder till en hälsosam livsstil. Eftersom grunden till en god hälsa läggs redan i barndomen är det viktigt att föräldrar engagerar sig i sina barns kost- och motionsvanor. Tillsammans med Västerås stad och EFG vill vi bidra till en mer jämlik hälsa på Bäckby. I två skolor i stadsdelen Bäckby får elever i åk 2 möjlighet att delta i En frisk generation. En Frisk Generation arbetar utifrån fyra teman: mat, motion, idrott och äventyr. Under året har 23 familjer, varav 43 barn och 41 vuxna, deltagit vid 111 tillfällen. Det har serverats 667 måltider.

”Det bästa med En Frisk Generation är att jag har fått leka och lärt mig många olika saker”, citat från ett barn som deltar i En Frisk Generation.

Stiftelsen Läxhjälpen

Mimer samarbetar med Stiftelsen Läxhjälpen som ger 15 elever på Pettersbergsskolan regelbunden läxhjälp och därmed bättre chanser att höja sina betyg och komma vidare till gymnasiet. Skolan har lägst andel elever som klarar gymnasiebehörighet i hela Västerås och har stort behov av detta stöd.

Daglig verksamhet – ”Miljögruppen”

Tillsammans med Västerås stad arbetar Mimer med

Daglig verksamhet för psykiskt funktionshindrade. Vi arbetar med två grupper om sex deltagare. Den dagliga verksamheten i vår regi har två syften; att erbjuda meningsfulla uppgifter till de som annars kanske har svårt att finna en lämplig sysselsättning och som en extra service till hyresgästerna. Den övergripande filosofin är att vi må alla vara olika som människor, men vi behövs allihop och är lika viktiga. Deltagarna kallar sig själva för Miljögruppen.

HÅLLBART ARBETSLIV

Mimer är arbetsgivare för 187 medarbetare och i vår verksamhet beställer vi dessutom utförande av arbeten av många företag. Arbetsmiljö, jämlikhet och mångfald, hos oss och hos våra leverantörer, är väsentligt för oss. För att åstadkomma resultat jobbar vi efter en strategi som bildar en formel:

Hälsokompetens x Kunskapskompetens x Motivationskompetens = Resultat.

Var sker påverkan?

Påverkan sker genom den lagstiftning som finns inom arbetsmiljöområdet och i avtal, både centrala hos arbetsgivarorganisationen Fastigo och egna lokala. Påverkan sker också genom beslut som fattas i vardagen, med stöd i vår värdegrund och i villkor ställda i avtal

med våra leverantörer. Vi är också väl medvetna om att det dagliga nära ledarskapet påverkar mycket och att vi tillsammans är varandras arbetsmiljö.

Aktiviteter

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

Hälsa

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

Vårt mål gällande vårt hälsofrämjande arbete är att alla kostnader inom friskvård ska fördelas 80 % främjande/förebyggande och 20 % rehabiliterande. Resultatet för 2023 blev 90 % främjande insatser och därmed endast 10 % rehabiliterande.

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

Under 2023 har vi även fortsatt med vår egen företagshälsovård, Friskt Mimer, där vi avtalat olika aktörer inom hälsa och sjukvård för att med samlade krafter arbeta för medarbetarens hälsa.

Målet är att sjukfrånvaron ska ligga under 3,5 %. Resultatet för total sjukfrånvaro för 2023 5,02 %.

Kompetens

Vi jobbar strategiskt med kompetens utifrån vår kompetensprocess. Respektive avdelning och enhet träffas årligen för att fundera över vilka kompetenser de behöver och på vilken nivå. Sen görs en inventering av vilken kompetens som finns. Stängda kompetensgap är målet.

Som löpande kompetenshöjande aktiviteter använder vi oss av Nano-utbildningar, korta digitala utbildningar som skickas ut via mejl till våra medarbetare. För att säkerställa alla arbetsmiljöföreskrifter skickas specifika Nanos ut till dem de berör.

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

Motivation

Bästa förutsättningarna för motivation och engagemang är att bli involverad. Vi fortsätter därför att involvera medarbetarna i många frågor. Vi jobbar efter processen "verksamhetens planering" för att årligen bli tydligare med företagets mål från övergripande nivå till respektive medarbetare.

Grundläggande för motivation är att ha en rättvis lön. Tydlig statistik och lönepolitik de senaste åren har gett goda resultat och enligt lönekartläggningen 2023 så har vi noll procent löneskillnad mellan män och kvinnor.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

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

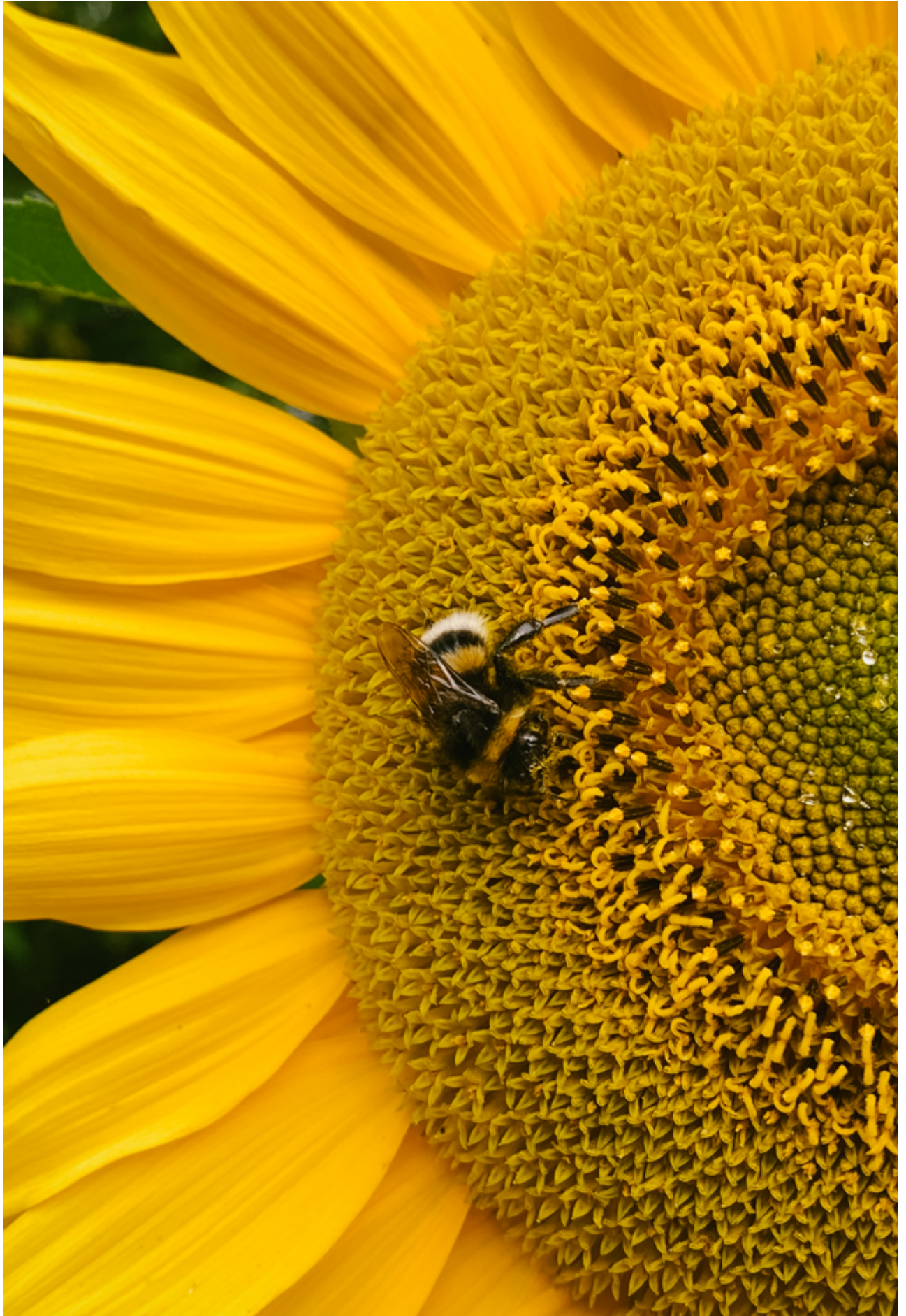
Var sker påverkan?

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

Aktiviteter

Samverkansavtalet

Samverkansavtalet, som är framtaget gemensamt av Västerås stad och Fastighetsägarna MittNord, bygger på en samförståndslösning och en vilja att aktivt delta i Västerås stads arbete med bostadssociala frågor. Samverkansavtalets mål är att skapa bra förutsättningar för tillgång till bostäder för personer som av olika skäl är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden samt för kommunens ordnade flyktingmottagande (endast personer/familjer med uppehållstillstånd). Ett väl fungerande samarbete med bostadsmarknadens aktörer är en förutsättning för att kommunen ska kunna säkerställa tillgången på bostäder för dessa grupper. Parterna har gemensamma mål i att motverka segregation på bostadsmarknaden. Under 2023 lämnade Mimer noll lägenheter till samverkansavtalet då det detta år inte efterfrågades några.



34 Ungdomar arbetade för Summerworks i våra områden

Trygghetsindex
77,6 %
Ökade från förra året

4
Företagsledning



5
Företagsledning

13
Chefer

13
Chefer

0

lägenheter lämnades till samverkansavtalet

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

0 %

löneskillnad mellan män och kvinnor

80 %
Främjande insatser

20 %
Rehabiliterande insatser

Individuell jobbcoaching ledde till

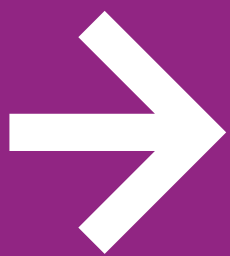
35 NYA JOBB

SAMMANFATTNING

SOCIAL HÅLLBARHET

Väsentlighets- områden	Mål 2023	Aktivitet	2023	2022	2021
Hållbara stadsdelar (%)	78	Trygghet i våra områden (trygghetsindex)	77,5	76,4	75,6
Hållbart arbetsliv	Arbetsmiljö-certifiering. Förnyat certifikat	Förnyat certifikat	OK	OK	OK
	Kränkande särbehandling Nolltolerans 100 %	Handlingsplaner	97,3	97,3	98,2
	Sjukfrånvaro max 3,5 % på lång sikt	Träna på fritid få semester, tätt samarbete med företagshälsovård, 80 % främjande aktiviteter 20 % rehabiliterande	5,02	3,72	3,01
	Inga arbetsskador som medför sjukfrånvaro. Mål 0.	Riskbedömningar och handlingsplaner enligt alla AFS:ar	1	1	1

EKOLOGISK HÅLL- BARHET



EKOLOGISK HÅLLBARHET

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

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

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

Väsentliga områden inom ekologisk hållbarhet

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

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



ENERGIANVÄNDNING

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

Var sker påverkan?

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

Aktiviteter

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

Allmännyttans klimatinitiativ

Vi har under många år arbetat för att minska energianvändningen. Inom ramen för Allmännyttans klimatinitiativ styr vi mot målet 30 % lägre energianvändning till 2030, räknat från 2011. Det innebär att 2023 års mål sattes till en minskning med 2 % lägre specifik energianvändning (klimatkorrigerad) för den totala användningen.

Energisamordning och driftavdelning

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

Smart styrning med AI

För fortsatt utveckling av smartare och effektivare energianvändning har vi, i samarbete med Mälarenergi, genomfört ett pilotprojekt med smart styrning. Det har gett positiva resultat för de fastigheter som var med i projektet, en minskning med 5–15 %. Baserat på

resultaten från projektet startade vi därför installation av ett nytt styrsystem på Mimer. Det innebär bland annat att vi installerar temperaturgivare i samtliga lägenheter för att möjliggöra smart styrning av byggnadernas värmesystem. Under 2023 har cirka 6 000 givare installerats i vårt bestånd.

Solcellssatsning

Under året har vi färdigställt solcellsinstallationer på flera fastigheter. I det befintliga beståndet har vi installerat fyra anläggningar och en i nyproduktion. Under 2023 har en strategi med mål om att installera minst 200 kW och under året installerades 246,6 kW.

Individuell mätning och debitering av varmvatten - IMD

Gällande varmvattenanvändningen har Mimer fortsatt sitt fokus på individuell vattenmätning hos hyresgästerna, IMD. Totalt är cirka 5 000 lägenheter anslutna. Våra mätningar visar att användningen av varmvatten, och därmed energianvändningen, har minskat. Under 2023 startade debitering av varmvattnet främst på ombyggnadsprojekt, både nya och de som var klara för ett par år sedan, samt de få nyproduktioner som tagits i bruk under året. Beroende på boende så minskar vattenanvändningen med 12–20 %.

Mål och resultat för 2023

Målet för 2023 var att minska den specifika energianvändningen med 2 %. Summerar vi ovan nämnda åtgärder är resultatet högre än målet och resultatet för året landar på 4,6 % minskning.

AVFALLSHANTERING

Med 11 812 bostäder har vi stor påverkan genom den mängd avfall som uppkommer hos våra hyresgäster.

Var sker påverkan?

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

Aktiviteter

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

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

Sortering

Efter en plockanalys på ett av våra bostadsområden ser vi att det fortfarande är mycket förpackningar i restavfallet. Däremot ser vi en ganska hög andel matavfall som sorteras ut. Fokus framåt blir därför att kommunicera mer kring förpackningar för att nå de nationella målen kring utsortering av just förpackningar.

Under året testade vi mobila återbruk på två områden. Det innebar att avfallsbolaget ställde ut tre containrar med ett antal fraktioner där hyresgästerna under tre timmar hade möjlighet att sortera sitt grovavfall, det som normalt sett ska köras till Återbruket. Under dessa dagar vände vi oss specifikt till de som inte har tillgång till bil eftersom de i normala fall inte har möjlighet att göra sig av med sitt grovavfall på ett korrekt sätt. Detta var en lyckad satsning. Utvärdering sker under 2024 om detta är något vi kan införa som återkommande erbjudande till våra hyresgäster.

Ordning i miljöboden

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

Färgkodade, reoverade miljöbodar med mer information

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

kundens upplevelse och resultaten av avfallet månadsvis. Totalt har vi sedan 2019 renoverat 106 av 258 bodar.

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

Nedskräpning

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

Nya förbättrade regler om förpackningsinsamling

Den 1 januari 2024 träder nya förordningen om producentansvar för förpackningar i kraft. De största förändringarna är att kommunerna tar över insamlingsansvaret och att alla förpackningar ska samlas in fastighetsnära. Under året som har gått har vi bevakat frågan och kan konstatera att vi är väl förberedda. Endast på ett fåtal hämtställen behöver förändringar göras för att vi ska uppfylla kraven i förordningen, detta behöver vara slutfört innan 2027.

Resultat 2023

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

Målet för 2023 var att nå 83 % nöjda och mycket nöjda hyresgäster. Resultatet är högt men inte helt i mål; 82,1 %. Detta måttetal påverkas av åsikterna gällande miljöbod och sortering. 91,9 % av hyresgästerna tycker att möjligheten till källsortering är bra eller mycket bra.

77,2 % anger att städningen av miljöboden sköts bra eller mycket bra. Man anger också att det inte är Mimers ansträngningar som felar utan grannens brist i att sortera och skräpa ner som drar ner betyget.

För att följa utvecklingen gällande nedskräpning på våra gårdar ber vi hyresgästerna bedöma städning av gård och närmiljö. Resultatet ökade markant med 1,9 procentenheter under året och landade på 83,5 %. Målet för alla frågor gällande rent och snyggt är 83 %.

HÅLLBART BYGGANDE

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av klimat- och miljöpåverkan i Sverige och våra aktiviteter bidrar även till påverkan i andra länder. Enligt Boverket står sektorn för cirka 20 % av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. De stora mängder byggavfall som uppkommer inom bygg- och fastighetssektorn utgör cirka 40 % av allt genererat avfall i Sverige. 19 % utgör det farliga avfallet och det fortsätter att öka. Flera studier visar att byggprocessen står för en stor klimatpåverkan kopplat till produktionen av material som används. Ny- och ombyggnation av bostäder är alltså ett område med stort klimatavtryck, både i produktionskedjet och under byggandens hela livslängd. Det gäller såväl material, energi, byggteknik, placering, transporter som avfall.

Var sker påverkan?

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

Aktiviteter

Mimers produktion av nya bostäder så väl som renovering av befintligt bestånd, har som grund att skapa social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet i alla projekt. De tre delarna bidrar på olika sätt. För att tillföra social hållbarhet sker ett medvetet ställningstagande till husens utformning, gestaltning och den yttre miljön. Det ska skapa en trygg och säker utemiljö, möjligheter till aktivitet samt naturliga mötesplatser.

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



Nyproduktion

Vår strategi för nyproduktion av bostäder anger:

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

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

Hållbarhetsscanningar

Från 2020 har vi genomfört hållbarhetsscanningar i flera av våra nyproduktionsprojekt. Det innebär att vi analyserar byggprojektets olika delar utifrån FN:s globala mål. De delar som är relevanta och väsentliga används för att

förbättra projektet utifrån de globala målen. Efter att byggnationen är klar utvärderas aktiviteterna. Slutrapport med utvärdering görs när projektet är klart. De första projekten där hållbarhetsscanning nyttjats som verktyg var Bäckby C och Högne.

Miljöbyggnad nivå Silver

All Mimers nyproduktion av bostäder ska certifieras enligt minst Miljöbyggnad nivå Silver. Genom att bygga och certifiera miljömärkta hus bidrar vi till en hållbar bygg- och fastighetssektor där vi hushåller med energi, förbättrar inomhusmiljön och minskar användningen av farliga ämnen. Utöver det ska solcellsanläggningar installeras, ekosystemtjänster integreras och dagvattenhantering ska ske på ett hållbart sätt. Under 2023 har Mimer vi fått preliminär certifiering på fastighet Hulte i centrum.

Ombyggnation

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



verifieras med energiberäkningar i projektering och uppmätta värden senast efter två års drift.

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

Nya bostäder i befintligt bestånd

Att utveckla nya bostäder inom befintligt fastighetsbestånd är ofta det mest fördelaktiga utifrån både ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Under 2023 användes tidigare års inventering till att bygga nya bostäder på ytor i befintligt bestånd. Ett konkret exempel är

21 nya lägenheter på Pettersberg, där tidigare lokaler som sagts upp av en verksamhet kunde byggas om till nya bostäder. Detta arbetsätt kommer att fortsätta och vara en viktig del av vårt bidrag till nya bostäder till Västerås.

Återbrukshubbar

I februari öppnade Mimers återbrukshubbar för internt bruk. Internt material samlades i två återbruksförråd, ett för vitvaror och ett för övrigt material så som innerdörrar, fönsterbrädor, toalettstolar med mera. Med hjälp av ett systemstöd kunde stora delar av organisationen "handla" i en app som visar vad som finns i förråden. Det återbrukade materialet används i den löpande förvaltningen. Organisationen har högt engagemang i frågan både utifrån ett ekonomiskt och ett miljöperspektiv. När vi summerade året hade vi återbrukat material till ett värde av 1 234 720 kronor och 15 828 kg Co2e.

TRANSPORTER

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

Var sker påverkan?

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

Aktiviteter

Fossilfria transporter

Mimer har länge arbetat för en fossilfri fordonsflotta och har även skapat förutsättningar för medarbetarna att välja olika klimatsmarta färdssätt för sina tjänsteresor. Samtliga egenägda fordon drivs av el, biogas eller HVO (Hydrogenated Vegetable Oil).

För övriga tjänsteresor har Mimers medarbetare tillgång till en elbils- och elcykelpool. Under 2023 införde vi en bildelningstjänst för egenägda fordon. I en app bokar medarbetaren våra egna Mimerbilar. Detta gör att vi ökar nyttjandegraden av våra egna bilar samt att vi minskar både kostnader och användning av andra färdmedel. Vi har testat med fyra bilar som start och utökar under det kommande året med fler bilar.

Den som vill kan också utnyttja kollektivtrafiken för tjänsteresor och använder då FöretagFlex, det lokala bussbolaget VL:s tjänsteresesystem. Alla våra anställda utbildas i EcoDriving. Med en mjuk och defensiv körstil minskar både bränsleförbrukningen och slitaget på bilen. Under året har cykelpendling marknadsförts genom bland annat cykelfixardag vid huvudkontoret.

Hyresgästernas mobilitet

Enligt våra klimatberäkningar står hyresgästernas bilåkande för nästan en tredjedel av våra totala utsläpp. Det innebär att vi behöver fortsätta möjliggöra användandet av hållbara mobilitetslösningar. Vi erbjuder elbilspool på Högne i Centrum och på Bäckby. I flera av våra nyproduktioner förenklar vi livet med cykel genom cykelmekarstationer, cykelpumpar och säker cykelförvaring.

Tillsammans med flera andra allmännyttiga bostadsföretag gjordes en gemensam kartläggning och analys av elbils-laddningsmarknaden. Analysen låg till grund för den elbils-laddningsstrategi som vi börjat implementera i våra bostadsområden under 2023. Bland annat har snabb-laddare installerats vid fyra av våra stadsdelscentrum. Nästa steg är att installera och erbjuda laddningshubbar som hushållsnära laddning för våra hyresgäster. Den utbyggnaden fortsätter under 2024. Detta är ett viktigt steg för att möjliggöra till fossilfri omställning för hyresgästerna.

Leverantörers transporter

Gällande krav på leverantörer i upphandlingar ställer vi krav på fordon och drivmedel om transporter är en väsentlig del av den tjänst vi ska handla upp. Det gör vi

där det är möjligt och lämpligt. För att utmana entreprenörerna på marknaden handlade vi upp fossilfri fastighetskötsel för vårt kontorshus Navet. Upphandlingen gav ett större mervärdesavdrag ju mer fossilfri kötsel som kunde erbjudas.

BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEMSTJÄNSTER

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

Genom utformningen av utemiljön, växtval och val av material skapar vi förutsättningar för bra utemiljöer men också för mer effektiv skötsel och förvaltning. I utformningen och förvaltningen av våra utemiljöer gör vi också olika insatser för att öka den biologiska mångfalden genom faunadepåer, högstubbar, bikupor, bibäddar, insekshotell, insektsvänliga växter och anläggning av ängar. I vissa projekt görs även insatser beträffande de

reglerande ekosystemtjänsterna när vi tex anlägger sedumtak och regnbäddar för dagvattenhantering. Detta är ett arbete som kommer att utvecklas framåt enligt strategin.

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

Under 2023 har vi tagit fram en riktlinje för hur Mimers 15 000 träd ska skötas och återplanteras. Vi har även deltagit i ett projekt med Sveriges Allmännyttas och Miljöinstitutet IVL gällande hur vi kan använda naturbaserade lösningar för att klimatsäkra våra fastigheter. Lärdomarna tar vi med oss vidare in i nästa år.



SAMMANFATTNING

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Väsentlighets- områden	Mål 2023	Aktivitet	2023	2022	2021
Energi (%)	Minska energianvändningen med 2 %	Olika energieffektiviseringsprojekt med fokus på drift och underhåll	-4,6	-1,2	-2,4
Hållbart byg- gande (antal verifierade)	100 % av all nyproduktion ska vara certi- fierad enligt Miljöbyggnad silver	Verifieringar av tidigare preliminärt certifierade projekt	0	3	1
Avfall (%)	”Städning av miljöboden” i kundenkäten	Renovering av miljöbodar, hyres- gästräffar, ronderingar och infor- mation till hyresgäster	77,2	75,3	75,8
Transporter (%)	100 % fossilfri fordonsflotta	Val av fossilfritt vid inköp eller leasing. Konvertering av drivmedel från diesel till HVO	100	100	100

STATISTIK

Insamlat avfall	2023	2022	2021
Restavfall (ton)	3 922	4 002	3 801
Matavfall (ton)	1 490	1 469	1 489
Pappersförpackningar (ton)	.*	.*	457
Plastförpackningar (ton)	.*	.*	162
Metallförpackningar (ton)	.*	.*	48
Glasförpackningar ofärgade (ton)	.*	.*	103
Glasförpackningar färgade (ton)	.*	.*	84
Tidningar (ton)	.*	.*	185
Textilinsamling (ton)	49	52	46

Transporter egenägda fordon

Körda mil	38 146	34 505	32 476
Utsläpp CO2 (ton)	1,81	1,53**	3,17***

Tjänsteresor bilpool

Körda mil	158	166	130**
Utsläpp CO2 (ton)	0*****	0*****	0*****

Tjänsteresor egen bil

Körda mil	741	1 556	1 476
Utsläpp CO2 (ton)	2,10	2,94	2,79

Total energianvändning (kWh)

Fjärrvärme	120 813 000	116 490 000	125 281 000****
Fastighetsel	14 394 599	14 479 632	14 455 723
Fjärrkyla	3 080	3 770	14 290
Biobränsle	0*****	0*****	0*****
Solenergi	536 900	286 644	161 071

* Leverantör kan inte ange uppföljningsstatistik för 2023.

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

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

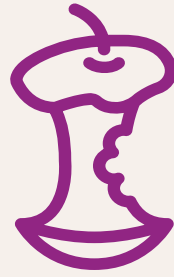
**** Betydligt kallare än 2020.

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

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

1 490 TON

Insamlat matavfall



3 922 TON

Insamlat restavfall



49 TON

Insamlade textilier

92,0 %

på "Möjlighet till källsortering"
i kundenkäten

120 813 000

Energianvändning, fjärrvärme

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

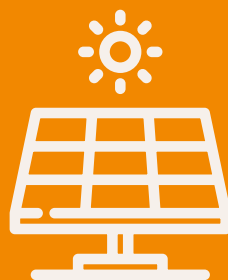
Andel av vår bilpark som är fossilfri

100 %



Solenergianvändning, kWh

536 900



Andel minskad energianvändning

-4,6 %

EKONOMISK HÅLL- BARHET





EKONOMISK HÅLLBARHET

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

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

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

Våra väsentlighetsområden

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

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



HÅLLBAR AFFÄRSUTVECKLING

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



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

VAR SKER PÅVERKAN?

Fastighetsägaren har ett stort ansvar och goda möjligheter att påverka dels den ekonomiska hållbarheten för ett byggprojekt, dels hur en byggnads resursförbrukning kommer att se ut under dess livscykel. Påverkan sker vid val av krav från ägare och styrelse gällande Mimers ägardirektiv, affärsplan och fastighetsportfölj. Vid beslut om i vilken omfattning och i vilken takt som bostäder ska byggas och byggas om och vid beslut om avkastningskrav. Vår lönsamhet påverkas av hur effektivt vi i den dagliga förvaltningen leder vårt egna arbete och den egna ekonomistyrningen samt utvecklingen av finans- och byggmarknaden. Under 2022 antog kommunfullmäktige ett program för ekologisk hållbarhet. Detta är styrande för koncernen med ett övergripande mål "Västerås är långsiktigt ekologiskt hållbart senast 2045."

AKTIVITETER

Produktion av nya bostäder

Under året har vi färdigställt 26 nya lägenheter i Skultuna. Vi har också nära 300 lägenheter i produktion. Dessa kommer att vara klara för hyresgästerna under 2024–2026. 2023 års investeringar har uppgått till 232,3 mkr i nya fastigheter.

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

Försäljning av fastigheter

För att långsiktigt stärka Mimers ekonomi samt för att renodla Mimers fastighetsportfölj, till att främst omfatta bostäder, har Mimer under året fortsatt se över fastighetsinnehavet. Under året så avyttrades servicehuset på Vallby samt två fastigheter på Viksäng.

Fastighetsvärdering

Värdet av Mimers fastighetsportfölj uppgår till totalt 14,0 (14,3) mdr per 2023-12-31. Fastigheterna är bokförda till 8,4 (8,0) mdr, vilket ger ett övervärde på 5,6 (6,3) mdr.

Årets hyresförhandling

Hyresförhandlingen för 2023 gav 4,44 % i snitt. Hyresjusteringen började att gälla 1 februari 2023.

HÅLLBAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

Var sker påverkan?

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

Aktiviteter

Kundnöjdhet

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

Det övergripande målet för 2023 var att öka nöjdheten kring frågor gällande "Ta kunden på allvar", "Hjälp när det behövs" samt "Lägenhetens skick vid inflytt". Den sista frågan för att säkerställa att vårt nya underhållssystem fungerar tillfredställande. Vi kan glädjande konstatera att vi nått flera av målen och att på vissa områden har vi ökat rejält men nådde inte vårt högt ställda mål.

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

"Hjälp när det behövs" som i stort sett är ett betyg på hur vi hanterar hela felanmälningsflödet, har stigit i alla frågeställningar. Även här påverkar de strukturella förändringarna men också att vi satsat personella resurser för att kunna göra fler och snabbare åtgärder.

”Lägenhetens skick vid inflytt” har varit viktig att följa då vi under året har bytt underhållssystem, från VLU (valfritt lägenhetsunderhåll) till FLU (företagsstyrt lägenhetsunderhåll). Här har det varit viktigt att hålla balans mellan åtgärder innan inflytt och ekonomiska parametrar.

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

Underhåll och reparationer

Vi har under flera år följt en långsiktig ombyggnadsplan för att skapa ett hållbart och långsiktigt fastighetsbestånd. Det är en levande plan som sträcker sig över 10 år och som anpassas efter nya förutsättningar. Prioriteringen av åtgärder i planen tar hänsyn till fastigheternas skick och kvalitet, möjliga energibesparingar, kundernas önskemål samt den långsiktiga affärsmässigheten. Planen är att även ta fram ett underlag för att ansvarfullt genomföra övrigt underhåll och reparationer. Vi har under året hittat stor potential i energibesparing i vissa pågående ombyggnadsprojekt, med en halvering av energibehovet. Med en ny ekonomisk verklighet så har vi varit tvungna att i tid skjuta ett antal planerade ombyggnadsprojekt. Detta kommer på sikt försämra våra möjligheter att klara våra egna uppsatta mål, men även kommande lagstiftningar.

Under året genomfördes vårt underhåll enligt plan. Fokus för underhållsåtgärder har varit minskad och effektivare energianvändning, med väldigt lyckat resultat för 2023.

Ombyggnation

Under året har ombyggnationen på Kvarteret Ivar färdigställts med 100 lägenheter. Trots stora inskränkningar och krav på grund av byggnadskultur så beräknas vi minska energiförbrukningen med minst 25 %.

Vårt största ombyggnadsprojekt på Stentorpet, som kommer pågå till 2025/2026, har under året rullat på i full fart. Under 2023 har ca 90 lägenheter återflyttats. Här pekar projektering på en minskad energiförbrukning om ca 25 %.

Bergatrollet 1 på Pettersberg har påbörjat sin ombyggnation under 2023, ett projekt med 107 lägenheter med mycket stor potential i energibesparing, uppemot 65 % visar projekterade värden.

I ombyggnadsprojekten läggs stor vikt på minskad energi- och miljöpåverkan, allt i linje med vårt miljö- och

energiledningssystem. Tillsammans med Hyresgästförningen använder vi oss av en boendedialogmodell för arbetet före, under och efter ombyggnation. Arbetsättet med att involvera hyresgästerna i ett tidigt skede uppskattas av hyresgästerna.

ANSVARFULLA INKÖP

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

Var sker påverkan?

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

Aktiviteter

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

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

Mimers upphandlingar innehåller alltid hållbarhetskrav som följs upp kontinuerligt under avtalstiden med leverantörer. Detta bibliotek uppdateras och utvecklas i takt med våra ambitioner samt lagkrav. Biblioteket syftar till att bidra till måluppfyllelse till Mimers övergripande mål samt för att säkerställa att Mimers uppförandekod efterföljs. Den innehåller de krav Mimer ställer på leverantörer gällande ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Exempel på krav är arbetsrättsliga villkor, mänskliga rättigheter, energianvändning och fossilfria transporter. Uppföljning sker genom bland annat extern revision inom nyproduktion av bostäder. Vid avvikelser tas en åtgärdsplan fram som efter åtgärderna följs upp.

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



I samtliga upphandlingar ska hållbarhetskrav vara en central del av uppföljningen. Under året genomfördes 48 upphandlingar vilka samtliga leverantörer uppfyllde ställda krav i avtalen under året. Vi har också avbrutit 25 upphandlingar. Detta främst på grund av två anledningar; vi har blivit utsatta för strategisk prissättning vilket innebär att vi fått för låga anbudspriser än vad som är skäligt. Det har i andra upphandlingar varit bristande konkurrens vilket innebär att vi fått för få anbud.

Eftersom vi lyder under Lagen om offentlig upphandling (LoU) är leverantörstrohet viktigt att följa upp. Vi har hög leverantörstrohet och 2023 var resultatet 98 %. Detta innebär att vi följer våra åtaganden. Uppföljningen av detta sker genom uppföljningsverktyg som matchar fakturor mot våra avtal.

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

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

Detta säkerställer vi genom en sanningsförsäkran och via uppföljningsverktyget Inyett.

ANTIKORRUPTION OCH MUTOR

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

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

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

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

Mimer har medarbetare, motsvarar en heltidstjänst, som arbetar med att motverka att hyresgäster genomför olovliga andrahandsuthyrningar. Under året har vi tagit

tillbaka” 34 lägenheter där hyresgästen hyrt ut otillåtet och accepterat Mimers uppsägning. Dessa lägenheter har sedan kunnat erbjudas till bostadskön.

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

Mimer är anknuten till Västerås stads visselblåsarfunktion.

KVALITET

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

Under uppbyggnaden av vårt kvalitetsarbete har alla medarbetare inom företaget tagit stora steg inom både kultur och struktur vilket resulterade i att vi i under 2020 fick Utmärkelsen Svensk Kvalitet, ett av Mimers övergripande företagsmål. Utmärkelsen Svensk Kvalitet har delats ut av SIQ, Institutet för Kvalitetsutveckling, sedan

1992. Utmärkelsen tilldelas organisationer som påvisat synliga resultat av sitt framgångsrika kvalitetsarbete. I mars 2021 mottog vi utmärkelsen. Därefter har vi delat med oss av våra lärdomar till mängder av företag och organisationer i hur vi arbetar med kvalitet bland annat genom föreläsningar, seminarier och media samt deltar i en arbetsgrupp med Sverige Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen med syfte att förbättra kvalitén inom fastighetsförvaltning.

SIQ:s utlåtande om Mimer lyder:

”Bostads AB Mimer bedriver ett välstrukturerat och offensivt kvalitetsarbete som genomsyras av en tydlig kundorientering. Organisationen arbetar medvetet med mång-fald och jämställdhet och uppvisar en mogen kvalitetskultur som på ett systematiskt sätt främjar medarbetarnas engagemang och kreativitet.

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

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



SAMMANFATTNING

EKONOMISK HÅLLBARHET

Väsentlighets- område	Mål 2023	Aktivitet	2023	2022	2021
Soliditet (%)	28,1		27,8	28,2	28,3
Lönsamhet (%)	3,0	Effektivare felanmälan, lönsamhetspro- jekt	2,9	2,5	3,0
Hållbar affärs- utveckling (antal)	Antal färdigställda lägenheter 200	Nyproduktionsprojekt för att bidra med fler bostäder till Västerås	26	184	168
Hållbar fastig- hetsförvaltning (antal)	148	Antal färdigställda ombyggda lägenheter	90	97	128
Hållbara inköp (%)	Leverantörs- trohet 97	Implementering av inköpsstrategi, samt fortsatt förvaltning och utveckling av inköpsprocessen.	98	97	95
Kvalitet (poäng)	Behålla samma nivå som SIQ:s bedömning av vårt kvalitetsarbete (600 p) Egen mätning.	Systematiska möten i samtliga processteam. 100 % acceptera ny vision. Översyn inre effektivitet i våra processer.	Ingen mätning enligt USK- modellen	Ingen mätning enligt USK- modellen	Ingen mätning enligtUSK- modellen

522 MKR

Investeringar i befintliga fastigheter



232 MKR

Investeringar i nya fastigheter

98 %

Leverantörstrohet

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

Serviceindex

82,1

26

Nyproducerade färdigställda lägenheter

27,8 %

Soliditet

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det här dokumentet är Bostads AB Mimers hållbarhetsrapport för 2023. Rapporten är den sjätte i ordningen sedan 2017. Dokumentet utgör även vår legala hållbarhetsredovisning och uppfyller kraven i årsredovisningslagen och om hållbarhetsrapportering. Det innebär att den innehåller information om vår affärsmodell, våra mål, policys, risker och resultat kopplat till frågor om miljö, personal, socialt ansvar, mänskliga rättigheter och antikorrupktion. All verksamhet inom Bostads AB Mimer inkluderas i redovisningen.

YTTRANDE HÅLLBARHETSRAPPORT

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Västerås den 19 februari 2023

KPMG AB



Cecilia Kvist
Auktoriserad revisor

UNDERSKRIFTER

Västerås den 16 februari 2024. Styrelsen för Bostads AB Mimer.



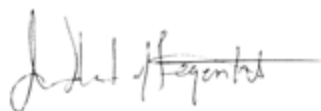
Linn Wegemo, ordförande



David Sundén, ledamot



Amanda Grönlund, 1:e vice ordförande



Anna Hård af Segerstad, ledamot



Solveig Nygren, 2:e vice ordförande




Ulf Höglund, ledamot



Mikael Dimgård, ledamot



Erik Johansson, ledamot



Lena Andersson Homstedt, ledamot



Tobias Utterstedt, ledamot



Per-Inge Ahlbäck, ledamot



Anders Duvkär, ledamot



Dorine Snäckerström, ledamot



Mikael Källqvist, verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 19 februari 2024
KPMG AB



Cecilia Kvist
Auktoriserad revisor



