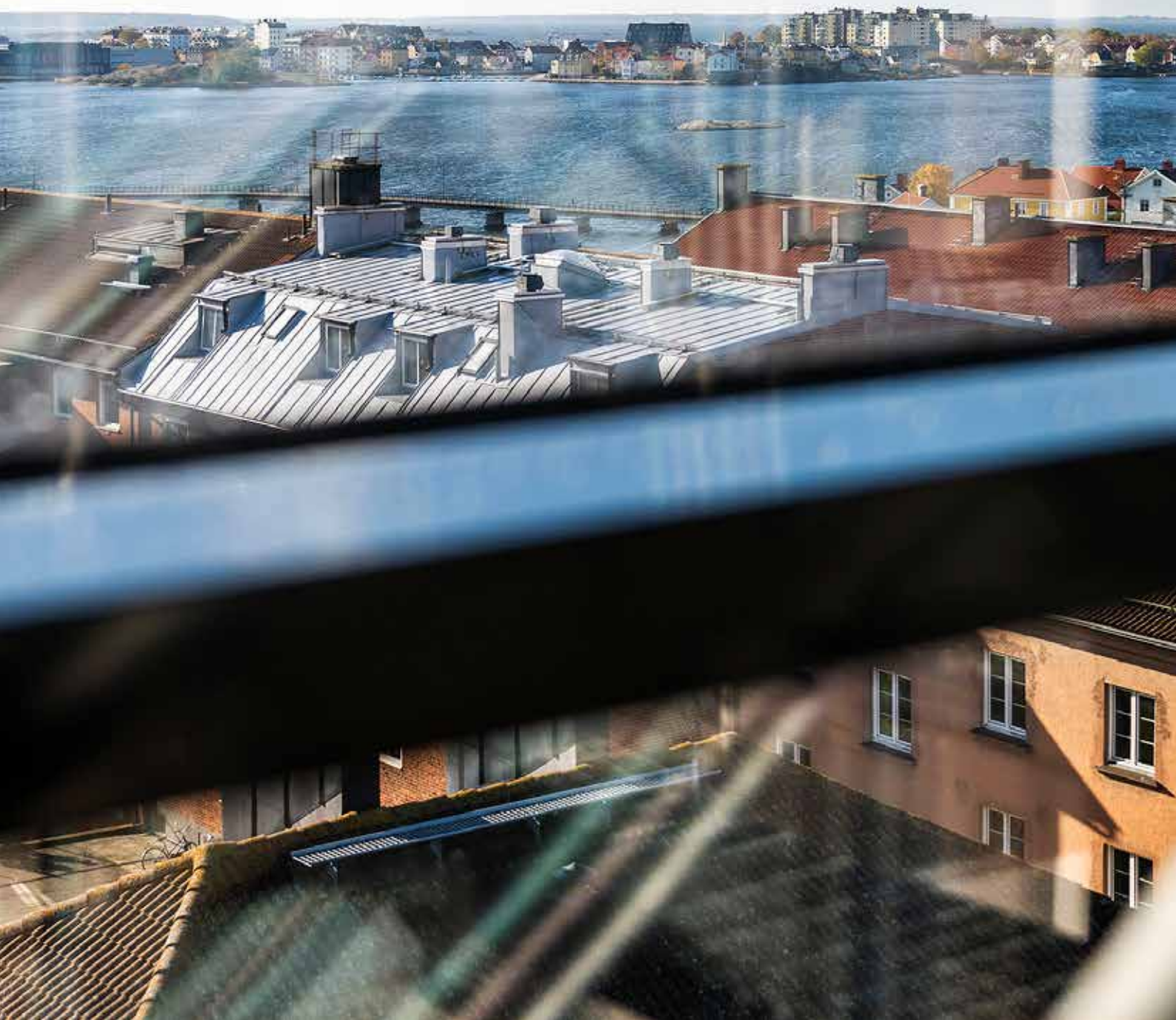


Hållbarhetsrapport 2025





Innehåll

3 OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

En stolt framtidsbyggare för generationer ...	4
Uppdrag	4
Hållbar utveckling	4

5 EKONOMISK HÅLLBARHET

Målstyrning och verksamhetsplanering.....	6
Hantering av risker	6
Internkontroll.....	6
Antikorruption	7
Hantering av entreprenörer och leverantörer.....	7

8 EKOLOGISK HÅLLBARHET

Mål och resultat energi- och vattenförbrukning	9
Utmaningar inom miljö och klimat.....	9
Ekologiskt ansvarstagande	10
Hållbart underhåll och förvaltning av fastigheter	12

13 SOCIAL HÅLLBARHET

Resultat kundundersökning.....	15
Utmaningar inom social hållbarhet.....	15
Socialt ansvarstagande	15
Karlskronahems medarbetare.....	17
Nyckeltal för jämställdhet.....	18
Arbetet framåt.....	18

Karlskronahem är en del av allmännyttan och vårt uppdrag är att med ett socialt ansvarstagande erbjuda hållbara och prisvärda bostäder åt alla.



Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten redovisar AB Karlskronahems utveckling, resultat och påverkan ur ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbarhetsperspektiv. Rapporten avser perioden 1 januari – 31 december 2025.



Om Karlskronahem

En stolt framtidsbyggare för generationer

Karlskronahem är Karlskronas största bostadsbolag med ansvar för förvaltningen av cirka 4 000 hyresrätter fördelat på ca 325 000 kvadratmeter. Bolaget ägs av Karlskrona Moderbolag, ett helägt dotterbolag till Karlskrona kommun. Fastighetsportföljen inkluderar bostadslägenheter, cirka 600 studentbostäder, omkring tio särskilda boenden samt ett mindre antal kommersiella lokaler.

Karlskronahem innehar drygt 30 procent av samtliga hyresrätter i kommunen. Under året har bolaget haft i genomsnitt 44 medarbetare, organiserade inom fyra avdelningar på två kontor.

Uppdrag

Som en del av Sveriges Allmännyttan har Karlskronahem i uppdrag att med socialt ansvar erbjuda attraktiva och trygga hyresbostäder för alla som önskar bo i Karlskrona. Uppdraget innebär att värna om både hyresgäster och fastigheter på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

Hållbar utveckling

Karlskronahem ser hållbar utveckling som både en strategisk framgångsfaktor och en självklar förutsättning för ett modernt och ansvarsfullt företag. För Karlskronahem handlar det om att kärnverksamheten ska utvecklas med omsorg för att bibehålla en hållbar balans där flera generationer ska få möjlighet till ett gott liv.

Karlskronahem bedriver ett långsiktigt arbete för att främja ett hållbart och värdeskapande samhälle där individer ges möjlighet att leva tryggt, trivas och utvecklas. Genom att ta ett strukturerat ansvar för miljö, fastigheter och relationer skapar företaget värde för både dagens och framtida generationer. Hållbarhetsarbetet baseras på de globala målen i Agenda 2030 och genomsyrar verksamheten, från strategiska beslut till det dagliga arbetet i hela värdekedjan. Att arbeta med hållbar utveckling stärker bolagets långsiktiga konkurrenskraft genom att ta ansvar för

miljö och samhälle, och är värdeskapande för både Karlskronahem, hyresgäster och samarbetspartners. Att arbeta aktivt med social hållbarhet gör att fler känner sig trygga, delaktiga och inkluderade i sitt boende, vilket i sin tur kan minska omflyttningar och skapa stabila hyresgästrelationer.

Ekonomiskt innebär ett hållbart arbetssätt för Karlskronahem att resurser används mer effektivt och investeringar planeras för att ge långsiktig nytta. Detta bidrar till att bolaget står starkt även i tider av förändring och kan fortsätta utveckla sitt fastighetsbestånd.

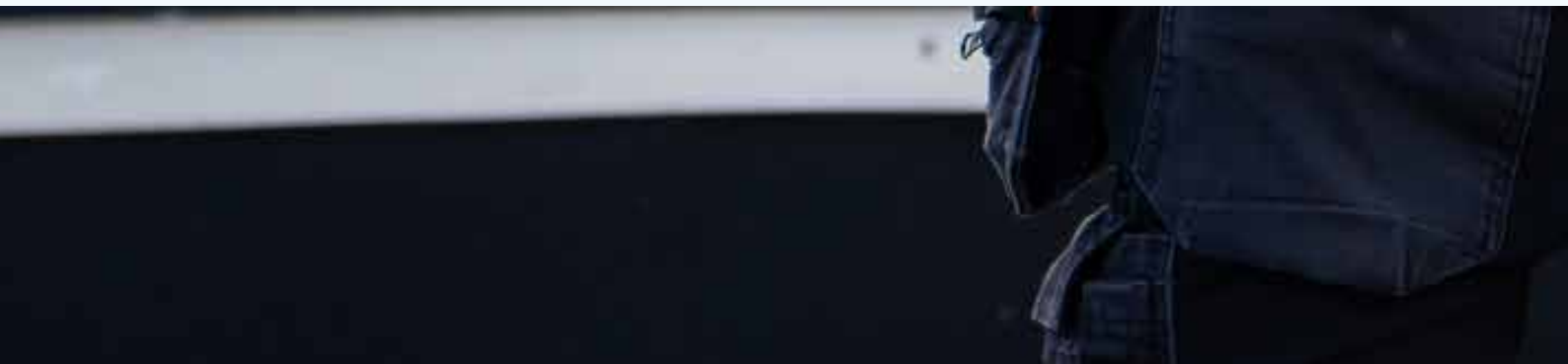
Karlskronahems ekologiska hållbarhetsarbete innebär att ta ansvar för bolagets klimatavtryck genom energieffektivisering, hållbara materialval och andra miljöåtgärder, vilket bidrar långsiktigt till både kostnadsbesparingar och en bättre miljö för kommande generationer.

Sammanfattningsvis skapar Karlskronahems helhetsfokus på hållbarhet värde för såväl bolaget, hyresgästerna som det omgivande samhället – idag och i framtiden.





Ekonomisk hållbarhet



Ekonomisk hållbarhet

Karlskronahems definition:

Karlskronahem strävar efter en god ekonomi som möjliggör underhåll och investeringar för framtiden. Tillgångar hanteras resurseffektivt och hållbart för att bibehålla eller öka dess värde.

Karlskronahems målbild:

Karlskronahem har en god ekonomi som möjliggör underhåll och investeringar för framtiden. Tillgångar hanteras resurseffektivt och klimatsmart för att bibehålla eller öka dess värde.

Mål och resultat ekonomisk hållbarhet/affärsmässighet

	Resultat 2025	Resultat 2024	Mål 2025
Resultat (som procent av omsättningen)	8,3 %	5,4 %	2,0 %
Soliditet	32,3 %	31,9 %	Ej understiga 25 %
Belåningsgrad	65,7 %	69,1 %	Ej överstiga 70 %

Policyer och styrande dokument

Karlskronahem säkerställer ett hållbart företagande bland annat genom att följa de policyer, riktlinjer och styrande dokument som ägarna beslutat, så som:

- Ägardirektivet som beskriver ägarens fulla uppdrag till bolaget
- Företagspolicy som beskriver de grundläggande principerna för kommunens bolag
- Bolagsordning som beskriver bolagets verksamhet och regler
- Finanspolicy, Riktlinjer för ekonomi- och verksamhetsstyrning, Inköp- och upphandlingspolicy, Policy mot mutor, Hållbarhetsprogram, Plan för social mångfald med flera.

Affärsplanen utgör Karlskronahems strategiska mål och planerade utveckling för framtiden. Syftet med affärsplanen är att säkerställa att bolaget uppfyller ägarens direktiv och förblir attraktiv samt relevant för bolagets kunder och medarbetare. Affärsplanen arbetas fram av ledningen och fastställs därefter av styrelsen.

År 2025 visar den totala verksamheten ett positivt resultat på 37,2 Mkr före bokslutsdispositioner och skatt och soliditeten till 32,3 %.

För ytterligare information och kommentarer, se bolagets årsredovisning.

Ekonomiskt ansvarstagande

Målstyrning och verksamhetsplanering

Karlskronahem upprättar avdelningsvisa verksamhetsplaner där hela avdelningen deltar för att säkerställa och förankra kvalitetsfaktorer, krav och mål i enlighet med affärsplan samt andra styrande dokument. Förbättringsaktiviteter prioriteras och konkretiseras för effektivt genomförande. Resultatet av detta arbete utvärderas kvartalsvis.

Hantering av risker

En snabbt föränderlig omvärld innebär potentiella risker som kräver noggrann beredskap och proaktivt förebyggande arbete. Därför är det avgörande att kontinuerligt anpassa arbetsmetoder och rutiner för att tidigt identifiera förändringar och snabbt kunna vidta relevanta åtgärder. Genom att integrera riskhantering i både den dagliga verksamheten och den långsiktiga planeringen genom exempelvis verksamhetsplanering, beredskapsplanering, internkontroll, i projekt och inom arbetsmiljö kan Karlskronahem skapa en robust struktur som stärker organisationens motståndskraft mot oväntade händelser.

Denna helhetssyn gör att bolaget inte bara kan bemöta utmaningar på ett effektivt sätt, utan även dra nytta av möjligheter som uppstår i förändringens spår.

Karlskronahems vision, mål och affärsplan utgör grunden för bolagets långsiktiga planer. Ledningsgruppen genomför årligen en strukturerad riskanalys i syfte att identifiera och hantera potentiella hot mot dessa framtidsplaner. Inom ramen för analysen bedöms både sannolikheten för att olika risker ska inträffa och deras möjliga konsekvenser, vilket möjliggör prioritering av åtgärder som sedan beslutas och följs upp.

Internkontroll

Intern kontroll och styrning utgör en integrerad del av bolagets verksamhets- och affärsplanering samt uppföljning. Karlskronahems styrelse ska årligen fastställa en separat plan för uppföljning av den interna kontrollen.

Den interna kontrollen syftar till att säkerställa:

- Ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- Tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- Efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter och riktlinjer

Resultatet av uppföljningen av den interna kontrollen redovisas för bolagets styrelse och ägare, och utgör underlag för det kontinuerliga förbättringsarbetet.

Antikorrupktion

Som kommunalt fastighetsbolag bär Karlskronahem ett särskilt ansvar för att säkerställa att alla processer genomsyras av integritet, transparens och full efterlevnad av gällande lagstiftning. Bolagets antikorrupsionsarbete innefattar tydliga styrdokument, utbildningsinsatser för medarbetare samt etablerade rutiner för att identifiera och hantera risker inom verksamheten.

Vid offentlig upphandling följer Karlskronahem noggrant relevant lagstiftning samt interna och koncerngemensamma styrdokument för att säkerställa öppna, objektiva och konkurrensneutrala processer. Leverantörer förväntas agera ansvarsfullt och enligt samma principer som bolaget själv tillämpar. Kontinuerlig uppföljning och kontroll utgör en integrerad del av arbetet med regelefterlevnad.

Karlskronahem arbetar på ett strukturerat och transparent sätt för att stärka förtroendet för den kommunala sektorn, säkerställa effektiv användning av offentliga resurser samt etablera långsiktigt hållbara samarbeten med leverantörer för att upprätthålla en sund och öppen leverantörskedja.

För att tydliggöra bolagets ställning kring korruption och missförhållanden har Karlskronahem en visselblåsartjänst som är tillgänglig internt och externt, där man kan rapportera oegentligheter anonymt. Under året har inga incidenter rörande korruption, mutor eller andra oegentligheter rapporterats inom bolaget.

Hantering av entreprenörer och leverantörer

Att upprätthålla starka och ansvarsfulla relationer med entreprenörer och leverantörer är avgörande för Karlskronahems förmåga att leverera hög kvalitet, säkerställa hållbar utveckling och skapa långsiktigt förtroende i den kommunala sektorn. Genom att samarbeta med aktörer som delar bolagets värderingar kring transparens, miljöansvar och regelefterlevnad kan Karlskronahem bidra till en sund och öppen leverantörskedja där offentliga resurser används på bästa sätt.

Hos Karlskronahem är de flesta leverantörerna bygg- eller servicebolag, och spelar en betydande roll för Karlskronahems kvalitets- och hållbarhetsarbete. För ett fungerande samarbete och gott resultat är kontinuerlig kommunikation av stor betydelse, vilket sker i upphandlingar samt regelbundna möten för planering och uppföljning. Kontinuerlig dialog och systematisk uppföljning av leverantörernas arbete lägger grunden för ständiga förbättringar.

Karlskronahem ställer vid upphandling av byggentreprenader krav på att entreprenörer innehar certifierade ledningssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Vidare säkerställer företaget att byggleddare och besiktningsmän följer upp och granskar genomförandet av entreprenaderna.



Ekologisk hållbarhet



Ekologisk hållbarhet

Karlskronahems definition:

Att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemets produktionsförmåga är Karlskronahems utgångspunkt när det gäller hantering av produkter, resurser, samt klimat- och miljöpåverkan.

Karlskronahems målbild:

Karlskronahem är en klimatsmart och energieffektiv hyresvärd som hjälper sina hyresgäster att leva hållbart.

Mål och resultat	Resultat 2025	Resultat 2024	Mål 2025
Minskning av energiförbrukning*	-3,5 %	-4,0 %	-2,5 % jmf föregående år
Minskning av vattenförbrukning**	-1,6 %	-1,2 %	-2,0 % jmf föregående år

* Energiförbrukningen beräknas per m².

** Vattenförbrukningen beräknas per m².

Policyer och styrande dokument

Karlskronahem säkerställer att arbetet för den ekologiska hållbarheten drivs i rätt riktning bland annat genom att följa de policyer, riktlinjer och styrande dokument som ägarna beslutat, så som:

- Ägardirektiv som beskriver ägarens fulla uppdrag till bolaget
- Resurshushållningsplan i Karlskrona kommun
- Hållbarhetsprogram för Karlskrona Kommun som beskriver kommunkoncernens individuella och gemensamma ställningstaganden

Resultat energi och vattenförbrukning

Målen för minskad vattenanvändning och energianvändning syftar till minskad energi- och resursanvändning, och att främja ett klimatsmart och långsiktigt hållbart boende.

Energiförbrukningen har under året fortsatt minska, och även vattenförbrukningen har minskat under 2025. Genomförda åtgärder, såsom installation av snålspolande kranar i samband med stambytet på Kungsmarksvägen, har haft en positiv inverkan på förbrukningen i området Kungsmarken. Vidare bedöms införandet av individuell mätning och debitering (IMD) vara en ytterligare orsak till den fortsatt minskade vattenförbrukningen.

Utmaningar inom miljö och klimat

Klimatet har alltid varit i förändring, men dagens snabba förändringstakt orsakas huvudsakligen av mänsklig aktivitet och utgör allvarliga hot mot vår planet. För att uppnå en mer hållbar utveckling krävs betydande åtgärder inom bygg- och fastighetssektorn. Karlskronahem bedriver ett aktivt arbete för att minska bolagets miljöpåverkan, även om det återstår flera viktiga steg för att minimera den totala belastningen från byggnation och boende.

De aktuella klimatförändringarna, såsom växthusgasutsläpp, extremväder och stigande havsnivåer, påverkar redan samhället. Havsnivåhöjningar och intensiva skyfall riskerar påverka vattenkvaliteten och infrastruktur som avlopp, elnät och vägar. Med detta i åtanke, behöver Karlskronahem ta hänsyn till klimatanpassning vid både nybyggnation och renoveringar för att ta ett långsiktigt ansvar för både miljön, boende och bolagets fastigheter. Som en del i arbetet för att möta dessa utmaningar deltar bolaget i genomförandet av Karlskrona kommuns klimatanpassningsplan.

Företaget hanterar hållbarhetsutmaningarna genom att implementera förnybara energilösningar, planera hållbar nyproduktion med miljömedvetna val, reducera energi- och vattenförbrukningen samt öka graden av återvinning av hushållsavfall.

Ekologiskt ansvarstagande

Att motverka klimatförändringar är ett gemensamt ansvar som kräver samarbete mellan flera aktörer inom olika branscher. Karlskronahem arbetar systematiskt med både kort- och långsiktiga åtgärder för att säkerställa en hållbar och miljöanpassad fastighetsförvaltning och produktion.

Företaget hanterar hållbarhetsutmaningarna genom att implementera förnybara energilösningar, planera hållbar nyproduktion med miljömedvetna val, reducera energi- och vattenförbrukningen samt öka graden av återvinning av hushållsavfall.

Bolaget tillhandahåller information till hyresgäster om möjligheter att leva mer hållbart samt att minska el- och vattenförbrukningen. Denna kommunikation sker via flera kanaler, främst genom sociala medier och hyresgästtidningen Grannar.

Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ

Under 2025 lanserade Sveriges Allmännytta det uppdaterade Klimatinitiativet, som syftar till att de allmännyttiga fastighetsbolagen tillsammans ska halvera sin klimatpåverkan från 2025 till 2035 med klimatmål inom bland annat energi, avfall och byggnation. Detta är en uppdatering av de tidigare målen om en fossilfri allmännytta, och det tidigare energieffektiviseringsmålet kvarstår som ett övergripande mål, vilket innebär att Allmännyttans energianvändning ska 2030 vara 30% lägre än 2007.

Energimålet innebär en total minskning från 144kWh/m² till 100kWh/m² under perioden 2007 till 2030. Karlskronahems resultat för 2025 är 116,1kWh/m².

Karlskronahem deltar i detta initiativ och arbetar för att identifiera de områden där vi kan stärka den hållbara utvecklingen.

Förnyelsebart och fossilfritt

All fastighetsel som används i Karlskronahems fastigheter är 100% förnyelsebar och bolagets egen verksamhet är fossilfri genom fossilfri fjärrvärme och fordon som bara körs på el eller HVO-bränsle.

Kontinuerligt energiarbete

Bolaget genomför kontinuerliga åtgärder för att reducera både energiförbrukning och kostnader. Med tanke på rådande marknadsförhållanden, där globala faktorer påverkar energipriserna, har detta arbete blivit alltmer centralt för verksamheten.

Arbetet innefattar systematisk uppföljning av energianvändning, elkostnader och abonnemangsstorlekar, samt implementering av förebyggande åtgärder. Genom att eliminera så kallade energitjuvar – exempelvis genom tilläggsisolering, fönsterbyten och översyn av värmesystem i samband med renovering och underhåll – främjas ökad energieffektivitet i fastigheter.

Även mindre åtgärder inom underhåll bidrar till minskad energianvändning, exempelvis genom installation av snålspolande kranar, LED-belysning samt närvarostyrd belysning i trapphus och gemensamma utrymmen.

Energi- och vattenbesparande åtgärder

Under året har bolaget genomfört utbyte av ett stort antal belysningsarmaturer inom fastighetsbeståndet till nya LED-armaturer, vilka förväntas leda till betydande energibesparingar. Vid stambytet på Kungsmarksvägen har bolaget dessutom installerat individuell mätning och debitering (IMD), vilket bedöms leda till avsevärda förbättringar framöver.

Genom att investera i modern ventilation och energieffektiv teknik skapas ett bättre inomhusklimat, minskad energianvändning och lägre driftkostnader – något som både boende och miljön vinner på.

Stamrenoveringen på Kungsmarksvägen 21–39 etapp 1 har numera FTX-ventilation i samtliga lägenheter, förskolan på Bastionsgatan 10 har fått nytt ventilationsaggregat och på Vallgatan 22–24 sker ett upplyft med installation av frånluftsvärmepump.

Karlskronahem informerar även boende om vikten av ett hållbart resursutnyttjande och tips för att minska sin egen energianvändning, vilket stärker bolagets samlade miljöarbete. Denna kombination av tekniska åtgärder och ökad medvetenhet utgör en viktig grund för att fortsätta minska både energiförbrukning och klimatpåverkan i fastigheterna.

Individuell mätning (IMD)

En stor del av det viktiga arbetet med energieffektivisering innebär att säkerställa rätt temperaturer i bolagets byggnader och undersöka orsaker till onormalt stor vattenförbrukning. I bolagets nyproduktion och i fler och fler fastigheter installeras IMD (Individuell Mätning och Debitering).

Med IMD mäts varje lägenhets konsumtion av el, varm- och kallvatten, vilket innebär att hyresgäster debiteras utifrån faktisk användning.

Detta system ger hyresgäster en möjlighet att påverka sin energiförbrukning och tillhörande kostnader. Hyresgäster med individuell mätning har tillgång till aktuell energi- och vattenförbrukning samt kostnadsinformation via "Mina sidor". IMD bidrar till besparingar, både ekonomiskt och miljömässigt.

Solenergi

Karlskronahem har solceller installerade på flertalet platser i beståndet och planerar för framtida utökning av solcellsanläggningar under nästkommande år, och har under året bland annat förberett för solcellsinstallationer i stamreningen på Kungsmarksvägen.

Bolagets solceller producerade sammanlagt 378 600 kWh under 2025, och solpanelerna 198 500 kWh. Egenproducerad el har sålts till våra hyresgäster och genererat cirka 53 400 kWh under år 2025.

Laddstolpar

För att möjliggöra smidig och enkel laddning för boende med elfordon har Karlskronahem ett antal elbilsladdare i beståndet. Detta är ett viktigt steg för att möta den växande efterfrågan på miljövänliga transportalternativ och främja en mer hållbar livsstil bland hyresgästerna. Företaget har som mål att successivt bygga ut laddinfrastrukturen och planerar att placera ytterligare laddstolpar på strategiska platser inom fastighetsbeståndet, så att fler hyresgäster får tillgång till moderna och effektiva laddningsmöjligheter.

Genom att satsa på elbilsladdning bidrar Karlskronahem till att minska klimatpåverkan och stödja omställningen till fossilfria transporter, vilket stärker

det samlade miljöarbetet och gör det lättare för fler att välja ett klimatsmart alternativ.

Hållbar byggnation

Genom att ställa höga krav på materialval, energieffektivitet och resurseffektiv byggteknik i nyproduktion kan vi främja biologisk mångfald och skapa hållbara livsmiljöer som samverkar med naturen. Gröna tak, regnvattenhantering på plats och integrerade grönområden stärker ekosystemtjänster och bidrar samtidigt till minskade utsläpp och lägre klimatpåverkan över tid.

Med ett tydligt miljöfokus redan från projekteringsfasen säkerställs att nya byggnader inte bara är energieffektiva utan också tar hänsyn till omgivande ekologi och främjar cirkulära flöden. På så sätt blir hållbar byggnation en naturlig och självklar del i arbetet för ett långsiktigt miljöansvar inom fastighetsbranschen.

Karlskronahem har därför under 2025 börjat använda Miljöbyggnads manual med silvernivå för nyproduktion som riktmärke vid projektering.

Målet är att minska klimatavtrycket både under byggprocessen och i driftsfasen. Arbetet utvärderas och förbättras löpande genom erfarenhetsåterföring och kontinuerlig utveckling inom varje projekt.

Upphandling med miljökrav

En betydande del av företagets underhåll och drift utförs av kontrakterade entreprenörer, där miljökrav och specifika miljömål inkluderas i upphandlingsprocessen. Krav på utsläpp från entreprenörernas fordonsflotta ingår i majoriteten av avtalen. och allmänhet för att uppnå bästa utnyttjandegrad.

Nyproduktion

Fokus under året har legat på omfattande förberedelsearbete inför kommande nyproduktion, bland annat genom planering och utveckling av projekt på Sturkö och i Lyckeby. Dessa insatser skapar goda förutsättningar för framtida tillskott av hyresrätter i bolagets bestånd.

Hållbart underhåll och förvaltning av fastigheter

Långsiktig förvaltning av fastigheter är avgörande för att trygga både fastigheternas värde och en god boendemiljö över tid. Genom att arbeta proaktivt med underhåll och förvaltning kan vi förebygga kostsamma akuta åtgärder, minska miljöpåverkan och skapa hållbara, trygga hem för våra hyresgäster. Detta är inte bara viktigt för bolagets ekonomi, utan också för att bidra till ett attraktivt och levande bostadsområde där människor trivs och vill bo kvar.

Under 2025 har flera större underhålls- och förvaltningsinsatser genomförts:

Stamreovering Kungsmarksvägen

Etapp 1 av stamreoveringen blev helt klar under året. Etapp 2 påbörjas under 2026 och beräknas vara klar 2029. Etapp 2 i projektet är Karlskronahems första som har handlats upp som samverkansentreprenad och omfattar bland annat stambyte samt reovering av kök och badrum/WC.

Ombyggnation Minervavägen

I studentbostäderna på Minervavägen på Campus Gräsvik har det fortsatt reoverats badrum och pentry i ytterligare ett tjugotal lägenheter.

Tak- och fasadarbeten

Takbyten har utförts på Fredriksdalsvägen 4 och Barktorget 3. Fasadarbeten och målningar har genomförts på Bastionsgatan 2, Awavägen 7, Hammarbygården, Sturkö och Hasslö.

Kommunalt storkök på Ekliden

Byggnation av ett kommunalt storkök på Ekliden påbörjades under året, och beräknas stå klart 2026.

Nya LED-armaturer

Nya LED-armaturer i trapphus och källargångar på flertalet adresser, vilket förbättrar både belysning och energieffektivitet.

Låssystem och säkerhetsdörrar

Nya digitala låssystem och nya säkerhetsdörrar på flera adresser, vilket höjer standarden och ökar tryggheten för hyresgästerna.

TV via fiber

Ett omfattande arbete med installation av nya uttag för TV via fiber har genomförts i majoriteten av bolagets fastigheter och lägenheter, vilket ger hyresgästerna ett förbättrat utbud och en modern lösning för digital tv.

Cirkulär ekonomi

En cirkulär ekonomi, där fokus ligger på återanvändning, delningstjänster, reparation och återvinning, utgör centrala strategier för att minska miljöpåverkan och främja hållbar konsumtion.

Karlskronahem erbjuder sina hyresgäster tillgång till elbilspool, som sedan tidigare finns etablerad på Pantarholmen och Blå port. Bilpoolen utgör ett samarbete mellan Karlskronahem och OKQ8. Under år 2025 utvidgades poolens kapacitet med två ytterligare fordon placerade vid Kungsmarksplan, vilket skapar möjligheter för en mer flexibel och effektiv transportlösning för fler boende.

Miljörum

Den omfattande satsningen på bolagets miljörum har gett resultat, och frågor kopplade till avfallshantering och källsortering utmärker sig fortsatt positivt i bolagets kundundersökning för 2025. Här visar frågor om städning av avfallsutrymmen, hur avfallshanteringen fungerar och möjlighet till källsortering en fortsatt god utveckling i förhållande till föregående år.

Under 2025 har Karlskronahem uppfört ett nytt miljörum på Saltö (Hasslövägen 2A-D) samt reoverat och utökat befintligt miljörum på Saltövägen 1-5. Dessa åtgärder möjliggör en mer effektiv och komplett avfallssortering för våra hyresgäster. På Polhemsgatan 33 har nya sopkasuner installerats, vilket ger möjlighet till fler fraktioner och förbättrar hanteringen av avfall ytterligare.



Social hållbarhet



Social hållbarhet

Karlskronahems definition:

- Att Karlskronahem arbetar för ett jämställt och jämlikt samhälle.
- Att Karlskronahem bidrar till en positiv samhällsutveckling.
- Att Karlskronahem är en attraktiv arbetsgivare.

Karlskronahems målbild:

Karlskronahem erbjuder trygga och trivsamma boendemiljöer där alla hyresgäster känner sig inkluderade.

Karlskronahem bygger med hänsyn till miljön och har en löpande nyproduktion av hållbara hyresrätter i hela kommunen.

Karlskronahem arbetar med digitalisering för att erbjuda ökad kundnytta och effektivisering samt minskad miljöpåverkan.

Karlskronahem är en attraktiv arbetsplats med en god arbetsmiljö. Här finns engagemang för helheten samt tydlighet kring sin egen och andras roller.

Mål och resultat social hållbarhet	Resultat 2025	Resultat 2024	Mål 2025
NKI* - Serviceindex**	82,4 %	80,8 %	≥ 81
NKI - Trygghetsindex**	80,2 %	78,8 %	≥ 79
NKI - Produktindex***	78,8 %	77,8 %	≥ 77
Attraktiv arbetsplats	3,9	3,9	≥ 4.0

NKI-mätningen avser alla hyresgäster, även studenter, och visar andel som svarat att man är nöjd eller mycket nöjd med den service och produkt som Karlskronahem levererar.

Serviceindex

- Ta kunden på allvar
- Trygghet
- Rent och snyggt
- Hjälp när det behövs

Trygghetsindex

- Belysning i och runt fastighet
- Personlig trygghet
- Kontakt med grannar
- Säkerhet mot inbrott

Produktindex

- Lägenheten / Lokalen
- Allmänna utrymmen
- Utemiljön

Policyer och styrande dokument

Karlskronahem säkerställer att det sociala hållbarhetsarbetet internt och externt drivs i rätt riktning bland annat genom att följa de policyer, riktlinjer och styrande dokument som ägarna beslutat, så som:

- Ägardirektiv som beskriver ägarens fulla uppdrag till bolaget.
- Hållbarhetsprogram för Karlskrona kommun som beskriver kommunkoncernens individuella och gemensamma ställningstaganden.
- Mångfalds- och likabehandlingspolicy för Karlskrona

kommunkoncern som redogör för hur medarbetare i kommunkoncernen ska främja alla människors lika värde och rättigheter.

- Riktlinje för Karlskrona kommuns barnrättsarbete.
- Strategi för en kommun fri från våld - kvinnofridsarbete.
- Strategi för social mångfald för Karlskrona kommunkoncern som beskriver kommunkoncernens målsättning för arbetet med social mångfald.
- Arbetsmiljöpolicy för Karlskrona kommunkoncern som beskriver kommunkoncernens arbete för att säkerställa en trygg, utvecklande och hållbar arbetsmiljö.

Resultat kundundersökning - Nöjd Kund Index (NKI)

Årets resultat innehåller många positiva delutfall. Det är samtidigt viktigt att komma ihåg att undersökningen besvaras av många hyresgäster, vilket innebär att även mindre förändringar i procentenheter är betydelsefulla. Varje förbättring, även med enstaka tiondelar, speglar en konkret förflyttning i upplevelse och förtroende.

Sammantaget visar 2025 års NKI att Karlskronahem fortsätter att utveckla leveransen i vardagen, med flera framsteg inom bland annat information, utemiljö och upplevd kvalitet.

Serviceindex ökade med +1,6 procentenheter jämfört med föregående år. Bakom ökningen syns särskilt en positiv utveckling kopplad till hur hyresgästerna upplever information, skötsel och bemötande.

Trygghetsindex (som ingår i Serviceindex) ökade med +1,4 procentenheter. Även om trygghet påverkas av många faktorer, visar resultatet att den samlade upplevelsen av boendemiljön fortsätter att utvecklas i positiv riktning.

Produktindex ökade med +1,0 procentenheter. Resultatet visar en stabil förbättring kopplad till den fysiska boendemiljön och den kvalitet som hyresgästerna upplever i och omkring sina bostäder.

Utmaningar inom social hållbarhet

Karlskronahem har ett uttalat samhällsansvar och arbetar systematiskt för att skapa trygga och attraktiva bostadsområden samt erbjuda goda boendemiljöer för alla.

En integrerad, säker och tillgänglig miljö främjar sociala möten och bidrar till ökad folkhälsa, vilket utgör en fördel både för individen och samhället i stort. Segregation och våld i offentliga miljöer påverkar trygghet och tillit negativt; dessa utmaningar kräver långsiktigt arbete och samverkan med andra aktörer för att uppnå bestående resultat.

Socialt ansvarstagande

Bosocialt arbete

För att möta utmaningarna inom social hållbarhet satsar Karlskronahem på ett långsiktigt, relationsbyggande arbete där tidiga och förebyggande insatser prioriteras vid exempelvis risk för vräkning, störningar och ekonomiska svårigheter. Arbetet sker i nära samverkan med andra aktörer och är en central del av bolagets bosociala strategi. Dessa insatser är viktiga byggstenar i arbetet för att skapa hållbara, trygga och levande boendemiljöer där alla hyresgäster ges möjlighet att trivas och utvecklas.

Social hänsyn i upphandling

Karlskronahem beaktar sedan länge sociala aspekter vid upphandlingar. Detta syftar till att öka chanserna för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden att erhålla anställning eller etablera sig på arbetsmarknaden. Exempel på social hänsyn i upphandlingsprocessen kan vara krav på anställning eller erbjudande om praktikplatser med handledare för arbetssökande.

Praktikplatser

KAtt erbjuda praktikplatser och ferietjänster är en viktig insats för att stärka ungas möjlighet till arbetslivserfarenhet och bidra till ett mer inkluderande samhälle. Genom att öppna dörrar till arbetslivet redan i unga år ökar chanserna för framtida etablering på arbetsmarknaden, samtidigt som det stärker samhällets sociala hållbarhet och visar företagets engagemang för både individ och samhälle.

Karlskronahems serviceavdelning tar kontinuerligt emot personer med varierande praktiktid som en del av bolagets arbete för ökad inkludering och kompetensutveckling. Under 2025 har fem praktikanter genomfört praktik på serviceavdelningen.

Under sommaren erbjöd Karlskronahem, i samarbete med Karlskrona kommun, även ferietjänster till sex ungdomar i högstadieåldern. Satsningen gav ungdomarna möjlighet till arbetslivserfarenhet samtidigt som den bidrog till bolagets samhällsengagemang och samverkan med kommunen.

Mötesplats Kulan

Arbetet med aktivitetsytan Kulan i Kungsmarcken har fortsatt under året. Karlskronahem och Victoriahem samarbetar för att skapa givande fritidsaktiviteter för områdets barn och unga. Exempelvis arrangeras gemensamma träningar och idrott under lovledighet, i samarbete med lokala föreningar.

Bostad först

Att arbeta med boendelösningar som sätter individen i fokus är avgörande för att skapa ett mer inkluderande samhälle. Under året har Karlskronahem bidragit med tre lägenheter till boendekonceptet Bostad först, där Karlskronahem samverkar med Karlskrona kommun. Bostad först är en boendemodell som ger personer i hemlöshet möjlighet till ett permanent boende i en egen lägenhet, med individens behov i centrum.

Arbetet har fortsatt med goda resultat. Verksamheten omfattar som mest tio lägenheter totalt, med målsättningen att erbjuda upp till fem hyreskontrakt per år. Efter två år genomförs en uppföljning där hyresgästens boendesituation utvärderas, och om samtliga kriterier uppfylls övergår kontraktet till ett eget förstahandskontrakt.

Under 2025 erbjuds fyra personer eget hyreskontrakt. Det är glädjande att se att flera av de personer som fått ta del av Bostad först har kunnat ta steget vidare till ett eget och långsiktigt boende,

vilket visar på modellens betydelse och funktion. Genom att erbjuda personer i hemlöshet möjlighet till ett eget, tryggt boende får fler chansen till en nystart och ökad självständighet. Denna typ av insatser bidrar inte bara till individens välbefinnande, utan stärker också samhällets sociala hållbarhet.

Förändrings och förbättringsarbete

Förändrings- och förbättringsarbete fortlöper med fokus på ökad digitalisering samt utveckling av ledarskap, medarbetarskap och affärsmässighet. Syftet är att stärka bolagets förmåga att möta hyresgästernas behov och samtidigt använda resurser på ett effektivt och hållbart sätt.

För hyresgästerna innebär detta förbättrad tillgänglighet, tydligare kommunikation och mer effektiva serviceprocesser. För Karlskronahem skapas bättre förutsättningar för enhetliga arbetssätt och högre kvalitet, vilket stärker bolagets roll som långsiktig och ansvarsfull bostadsaktör.

Ny hemsida

Karlskronahem har under året lanserat en ny webbplats, vilket tydligt speglar företagets ambition att öka tillgängligheten, tydligheten och användarvänligheten i kommunikationen. Genom förbättrad struktur, större sökbarhet och ett skarpare fokus på nuvarande och blivande hyresgästers behov skapas bättre möjligheter för effektiv service, konstruktiv dialog och utökad självservice.



Karlskronahems medarbetare

Karlskronahem strävar efter att vara mer än bara en arbetsplats – här vill vi vara en arbetsgivare som både inspirerar och engagerar. För oss är det viktigt att skapa en attraktiv och hållbar arbetsmiljö där våra medarbetare ges möjlighet att växa, utvecklas och trivas långsiktigt. Under 2025 valde sju nya medarbetare att inleda sin karriär hos oss, vilket är ett kvitto på att vi är en arbetsplats som lockar kompetenta och engagerade personer.

Vi tror på kraften i gemenskap, personlig utveckling och en arbetsmiljö som präglas av trygghet, öppenhet, ansvar och respekt. Genom att aktivt arbeta med arbetsmiljöfrågor, främja friskfaktorer, stöd och goda utvecklingsmöjligheter visar vi att vi bryr oss om våra medarbetare och deras välbefinnande.

Arbetsmiljö

En trygg och säker arbetsmiljö är avgörande för att medarbetare ska må bra, trivas på jobbet och kunna prestera sitt bästa. Genom att aktivt arbeta med arbetsmiljöfrågor visar Karlskronahem att bolaget tar ansvar för personalens hälsa och säkerhet, vilket i förlängningen leder till lägre sjukfrånvaro, ökad arbetsglädje och ett mer hållbart företagande.

Karlskronahem bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete genom att genomföra riskbedömningar och skyddsronder för att identifiera, åtgärda och följa upp arbetsmiljörisker. Skyddskommittén sammanträder kvartalsvis för att behandla rapporterade tillbud,

olyckor, riskobservationer samt andra arbetsmiljörelaterade frågor som en del av det fortlöpande förbättringsarbetet för en tryggare och hälsosammare arbetsmiljö. Under 2025 har sex tillbud registrerats, samtliga utan frånvaro eller behov av medicinsk behandling.

Friskvård och hälsa

Karlskronahem betraktar varje medarbetare som en betydelsefull resurs inom företagets verksamhet. Som ett led i att främja god hälsa erbjuder bolaget friskvårdsbidrag och en timmes schemalagd gemensam träning per vecka för alla anställda. Företaget tillhandahåller dessutom företagshälsovård, vilket omfattar rehabiliteringsstöd, medicinska undersökningar, remittering vid behov, regelbundna och lagstadgade hälsokontroller samt tillgång till samtalsstöd och krishantering.

Jämställdhet och jämlikhet

Karlskronahems styrelse består av 29% kvinnor och 71% män.

Bolaget har tre kvinnliga chefer varav samtliga sitter i ledningsgruppen och två manliga chefer, varav en sitter i ledningsgruppen.

Under året fanns 44 anställda på bolaget, 44% kvinnor och 56% män. På fastighetsavdelningen är merparten av de anställda män och det motsatta förhållandet gäller för ekonomi och kundservice.



Nyckeltal för jämställdhet	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Könsfördelning samtliga anställda					
Kvinnor	44%	44%	47%	47%	46%
Män	56%	56%	53%	53%	54%
Könsfördelning styrelse och lednings- grupp					
Kvinnor	45%	44%	45%	42%	50%
Män	55%	56%	55%	58%	50%
Åldersspridning anställda – kvinnor					
18–29 år	2%	2%	0%	0%	0%
30–39 år	22%	21%	19%	14%	14%
40–49 år	19%	24%	33%	38%	38%
50–59 år	26%	33%	34%	38%	38%
60–69 år	31%	20%	14%	10%	10%
Åldersspridning anställda – män					
18–29 år	3%	0%	0%	0%	0%
30–39 år	15%	11%	11%	9%	12%
40–49 år	4%	8%	8%	17%	20%
50–59 år	32%	43%	51%	45%	52%
60–69 år	46%	38%	30%	29%	16%
Antal sjukdagar					
Kvinnor	194	201	193	295	255
Män	187	317	229	379	86
Genomsnittlig sysselsättningsgrad					
Kvinnor	100%	100%	99%	98%	98%
Män	100%	100%	100%	100%	100%

Arbetet framåt

Under 2026 ska Karlskronahem fortsätta vidareutveckla bolagets hållbarhetsarbete inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet för att bidra till en hållbar utveckling för både klimat och samhälle.

Ekologiskt kommer bolaget fortsätta energieffektivera i fastighetsbeståndet, bygga nytt och bygga om med ett miljömedvetet förhållningssätt och stärka den biologiska mångfalden.

Ekonomiskt fortsätter Karlskronahem sträva efter att förvalta bolagets resurser ansvarsfullt för att kunna erbjuda trygga och prisvärda bostäder över tid, och skapa långsiktig lönsamhet genom kostnadseffektiva lösningar och investeringar som gynnar både hyresgäster och samhälle.

På det sociala planet fortsätter vi arbeta för att främja trygghet, trivsel, gemenskap och inkludering i våra bostadsområden. Vi vill vara en drivande kraft för ett hållbart samhälle där alla känner sig välkomna och har möjlighet att utvecklas.

Genom att integrera dessa tre hållbarhetsdimensioner i hela vår verksamhet fortsätter Karlskronahem att bidra till ett hållbart samhälle som en stolt framtidsbyggare – inte bara för dagens invånare, utan för många generationer framåt.

