

OBOS SVERIGE AB
ORGANISATIONSNUMMER 556723-6087

Hållbara handlingar 2018



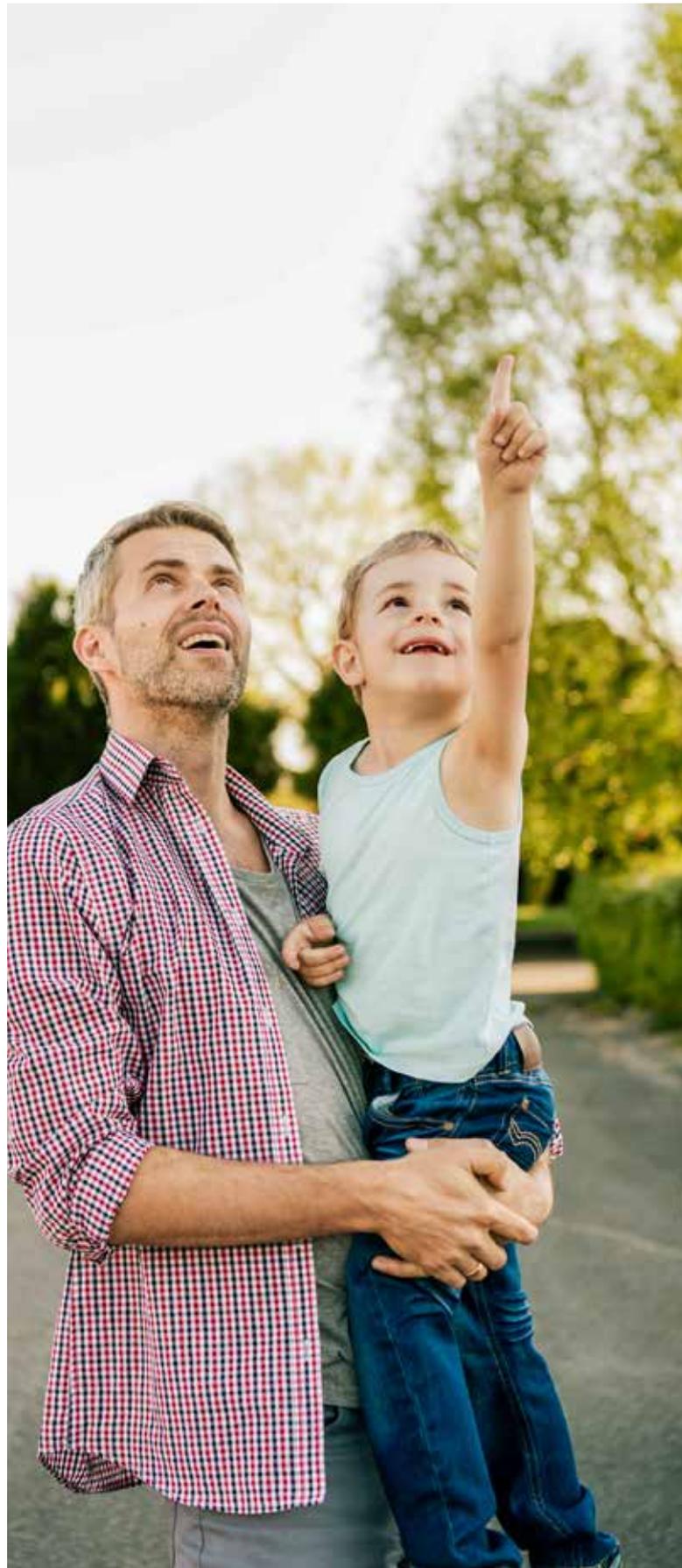
Innehåll

Detta är OBOS	3
Vår vision	3
Vårt erbjudande	4
Myresjöhus	6
SmålandsVillan	8
Ord från vår VD	10
Strategi	12
Väsentliga hållbarhetsfrågor	12
Dubbelt värdeskapande	13
Fyra fokusområden	13
Frågor till hållbarhetschefen	14
Globala utmaningar	15
En hållbar bostadsmarknad	16
Vi bygger förnybart i trä	17
Fokusområde Kvalitet och kundservice	18
Reportage GDPR	20
Reportage Ängsladan	24
Fokusområde Samhällsengagemang	26
Reportage OBOS Damallsvenskan	32
Fokusområde Medarbetare och kompetens	34
Reportage Vallastaden	40
Fokusområde Miljö och energi	42
Intressentanalys	48
Hållbarhetsrisker	50
Styrning	52
Ledning och styrelse	53
GRI-index och data	54

Om redovisningen

Detta är OBOS Sveriges andra redovisning som beskriver vårt hållbarhetsarbete. Redovisningen avser verksamhetsåret 2018 och omfattar hela OBOS Sveriges verksamhet, dvs OBOS Sverige AB samt dotterbolagen OBOS Projektutveckling AB, Myresjöhus AB och SmålandsVillan AB. Redovisningen utgör även den lagstadgade hållbarhetsrapporten för koncernen.

Rapporten redovisas enligt GRI Standards: Core option. GRI-indikatorn '103 Management approach' berörs för varje identifierat område under respektive avsnitt. Rapporten omfattar samma bolag och verksamhet som vår senaste utgivna hållbarhetsrapport, utgåva maj 2018. Dock koncentreras rapporten kring fyra fokusområden som har tagits fram utifrån en ny väsentlighetsanalys. Årets redovisning har inte granskats av extern part.



Kontaktperson för redovisningens innehåll:

Ulrika Liiv

Kommunikations- och hållbarhetschef
OBOS Sverige AB
0705-68 00 64 / ulrika.liiv@obos.se

Vår vision

Vi ska utveckla framtidens samhälle och uppfylla människors bostadsdrömmar.

OBOS är en av Nordens största bostadsutvecklare. Under 2018 levererade koncernen 1 257 bostäder till kunder i Sverige.

Över 90 år som stabil aktör i Sverige och Norge

1927 grundades det som sedermera skulle bli Myresjöhus, och som idag är en del i OBOS Sverige AB. OBOS svenska historia präglas av ett antal långsiktiga ägare. Koncernen har varit både familjeägd och Skanska-ägd i flera decennier. Under en period i mitten av 2000-talet ägdes den svenska verksamheten av Industri Kapital IK. 2007 köptes den svenska verksamheten av norska BWG Homes för att 2014 uppgå till 100 procent i det medlemsägda kooperativet OBOS. Med OBOS som ägare är OBOS Sverige en ekonomiskt stabil och långsiktig aktör. Idag har OBOS Sverige 36 kontor runt om i Sverige. Huvudkontoret finns fortfarande i Myresjö där bolaget en gång grundades.

OBOS är ett medlemsägt kooperativ

OBOS Sverige ägs till 100 procent av koncernmodern, norska OBOS BBL (grundat 1929) som i sin tur ägs av sina 450 000 medlemmar. I dagsläget är medlemskapet begränsat till boende i Norge men OBOS har för avsikt att

även möjliggöra för boende i Sverige att bli medlemmar i OBOS.

Vinsten återinvesteras i verksamheten

OBOS långsiktiga ägande och engagemang i OBOS Sverige märks främst genom långsiktiga investeringar i mark, forskning och utveckling, fabriker, medarbetare och samhällsutvecklande engagemang. Det gör att OBOS i Sverige med varumärkena Myresjöhus, SmålandsVillan samt systerbolaget OBOS Kärnhem kan garantera en stabil närvaro på marknaden och har styrkan att fortsätta utveckla bostäder även i svagare konjunkturer.

Markportföljen är en viktig hörnsten

Kontinuerliga investeringar i mark där bolaget på kort och lång sikt kan utveckla bostäder och fastigheter för samtliga varumärken är en viktig del i strategin. Vid utgången av 2018 uppgick OBOS Sveriges markportfölj till 1,2 miljarder svenska kronor.

Affärsidé

Vi ska vara en av Sveriges ledande bostadsutvecklare. Genom effektivt byggande och strategiska markköp finns vi där människor vill bo och leva.

Våra strategier

- Vi styr våra affärer genom hela värdekedjan; genom markköp, produktion och försäljning projektutvecklar vi hela områden.
- Vi utnyttjar styrkan i vår kärnverksamhet; i att ha egen produktion, i våra byggsystem och i standardprodukter.
- Vår ekonomiska långsiktighet möjliggör för kontinuerliga investeringar i mer mark runt om i landet. Våra produkter är anpassade till både stad och landsort.
- Hållbar utveckling, såväl miljömässig som social och ekonomisk, är en integrerad del i hela vår verksamhet.
- I utvecklingen av vår verksamhet är innovation och digital transformation en prioriterad och integrerad del.
- Genom ett gott ledarskap, där hjärna och hjärta samt hög etik och moral är grunden, och med konkurrenskraftiga villkor strävar vi ständigt efter att vara en attraktiv arbetsgivare.
- Vi värnar om att hela Sverige ska leva. Vi har såväl huvudkontoret som våra produktionsenheter på landsort.

Våra värderingar

OBOS är ett värderingsstyrt bolag där våra gemensamma värderingar samlar alla medarbetare i samma riktning för att vi gemensamt ska bidra till resultatet av en koncernövergripande målsättning. Vår uppförandekod Code of Conduct är vägledande i vårt arbete. Innovation och nytänkande är centralt i hela OBOS och ska prägla vår verksamhet i allt vi gör. Med en gemensam syn i hållbarhetsfrågor där social-, miljömässig- och ekonomisk hållbar utveckling är en integrerad del i hela vår verksamhet är vi en långsiktig och ansvarstagande aktör.

Vi lever i enlighet med OBOS-koncernens värderingsprinciper "SKOLE" som utgår från orden:

- Skickelig
- Kvalitetsbevisst
- Offensiv
- Lønnsom
- Engasjert

Kundlöften

Hur vi hanterar våra kunder, såväl internt som externt:

- Vi möter dig med ett leende
- Vi lyssnar till dina behov
- Vi ger dig alltid ett svar
- Vi håller det vi lovar

Vårt erbjudande

- ett svar på marknadens behov och kundens önskemål

Verksamheten i OBOS Sverige är uppdelad i de operativa verksamheterna projektutveckling av bostäder och kommersiella fastigheter inom varumärket OBOS samt småhusföretagen Myresjöhus och SmålandsVillan. I OBOS svenska verksamhet ingår även systerbolaget OBOS Kärnhem som dock inte omfattas av 2018 års hållbarhetsrapport. Inom dessa affärsben utvecklas bostäder för olika målgrupper i olika upplåtelseformer. Majoriteten av bostäderna byggs i trä i de egna fabrikena i Myresjö, Vrigstad, Sundsvall samt i OBOS Kärnhem-fabriken i Sävsjö.

Bostäder och fastigheter från OBOS

Det är behovet av en viss typ av bostad som styr när OBOS utvecklar nya hem. Som leverantör av småhus, flerbostadshus och andra fastighetsprojekt erbjuder OBOS olika typer av bostäder för alla målgrupper.

Inget projekt är för litet eller för stort. Inom den svenska projektutvecklingsverksamheten finns en organisation vars uppgift är att förvärva mark och att utveckla, planera och leda projekt, i egen regi eller tillsammans med samarbetspartners. Samhällsfastigheter som äldreboenden, skolor och förskolor samt andra kommersiella fastigheter och infrastruktur kan också vara en del i de projekt OBOS utvecklar.

Hänsyn till platsen och de ekologiska och sociala värden som redan finns där är en viktig aspekt när OBOS utvecklar nya bostäder och fastigheter. Livet mellan husen, dvs faktorer som möjliggör för god trivsel och trygghet i området tas också i beaktning. Det kan handla om extra belysning, lekplatser och andra aktivitets- och mötesplatser.



Start Living

Konceptet Start Living från OBOS passar för de flesta områden, inte bara för sin unika flexibilitet och många olika ystörlekar utan även i sin gestaltning. Utseendet kan förändras hela vägen från modernt till klassiskt med hjälp av olika fasadbeklädnader och taklutningar.





I Bredvik utanför Växjö planerar OBOS äganderätter och bostadsrätter i en varierad och lummig miljö.



Myresjöhus

Pålitlighet, delaktighet och nytänkande är Myresjöhus kärnvärden. Det här genomsyrar verksamheten genom att organisationen alltid utgår ifrån att sätta kunden i fokus och är en trygg partner i köpet av ett nytt hem. Det har varit ambitionen sedan starten 1927 och för de drygt 94 000 hus som hittills levererats.

Hem från Myresjöhus

Myresjöhus har ett utbud av olika kompletta husmodeller och stilar. Antingen genom ett klassiskt Myresjöhus eller via instegsprodukten Level One som är ett väl genomtänkt huskoncept men med färre tillvalsmöjligheter och en något enklare standard. Vill kunden än mer personifiera sitt boende, finns det möjlighet att tillsammans med Myresjöhus arkitekter utforma huset utifrån egna förutsättningar, önskemål och visioner.

Myresjöhus är en helhetsproducent av styckehus och fokus framåt;

- Hållbart inriktat sortiment.
- Innovativ sortimentsutveckling.
- Trender och framtidens boende och boendemiljö.
- Rätt produkter från "hus till handtag" mot våra befintliga och potentiellt nya kundgrupper.

Myresjöhus har som mål att ligga i framkant gällande teknik i boendemiljön för att kunna erbjuda lösningar som förenklar vardagen. Exempel på detta är konceptet Home boost, en digital plattform som genom en app möjliggör en reducerad energianvändning inom värme och vatten. Genom samma app kan kunden bland annat reglera belysning, värme och ventilation. Till konceptet finns flera tillvalsfunktioner, där systemet påminner om när huset behöver underhållas och hjälper till att hitta någon som kan utföra arbetet.

Koncernen bedriver kontinuerlig forskning och utveckling där energieffektivisering och utnyttjande av förnybar energi är ett centralt område. Ett initiativ som under 2018 introducerats internt hos Myresjöhus har varit takpannor med integrerade solceller, där vi idag är inne i slutet av en utvärderingsfas. Lösningen med integrerade solceller är unik, baseras på tunnfilmsteknologi och är ett svar på marknads efterfrågan på en estetiskt tilltalande produkt. Idag är denna lösning installerad på ett antal visningshus runt om i Sverige. Planen är att Myresjöhus ska lansera takpannorna till marknaden under 2019.

www.myresjohus.se

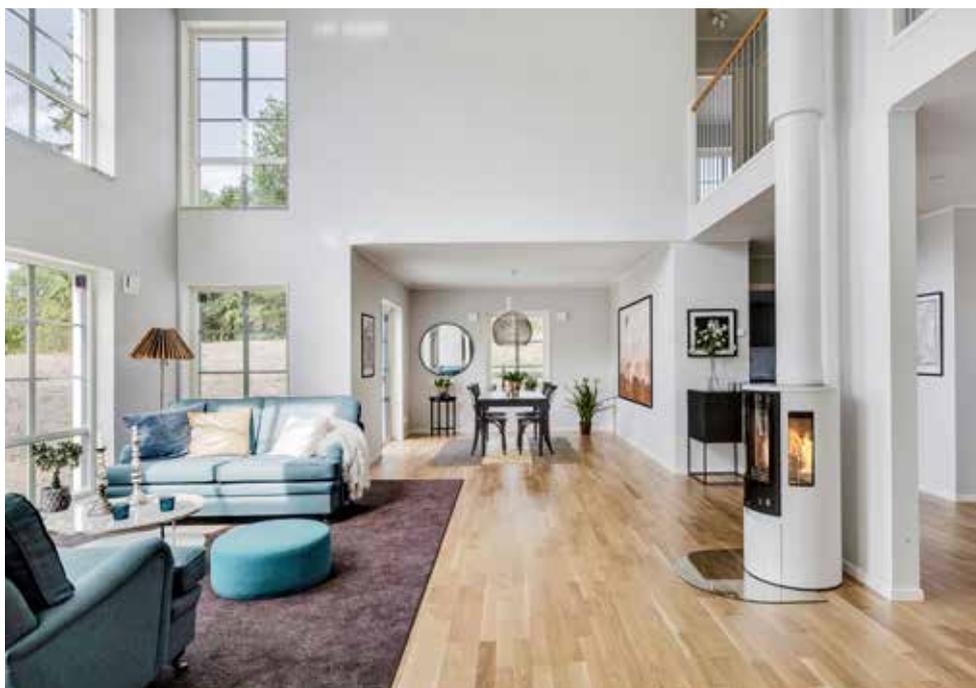


2-planshuset Mästergården i Södersåtra, Sollentuna byggdes som visningshus och såldes sedan till kund.





Visningshuset Höllviken i Södra Sandby, Lund, är ett modernt 2-planshus som har inspirerats av dansk byggnadsarkitektur.



En viktig del av Myresjöhus erbjudande är möjligheten för kunden att tillsammans med en arkitekt skräddarsy sitt hus både vad gäller exteriör utformning och planlösning.



SmålandsVillan



Villa Drömminge är SmålandsVillans drömhushus för barnfamiljer; 195 smarta kvadratmeter - i ett plan.

SmålandsVillan är en modulhustillverkare som med genomtänkta husmodeller, väl utvalda standard- och tillvalsprodukter, kontrollerad tillverkning i varma och torra fabrikslokaler och kort tid på byggplatsen kan leverera "mycket hus för pengarna". SmålandsVillans målsättning är att fler ska kunna bo i hus och varumärkets största målgrupp är barnfamiljer.

Lyhörddhet och digitalisering hos SmålandsVillan

Genom att jobba med bra lösningar som uppskattas av många kan dessa användas i flera olika husmodeller, vilket innebär en kostnadseffektiv upprepning i tillverkningen.

SmålandsVillan inledde 2017 ett initiativ för att sätta barnfamiljerna ännu mera i fokus och göra dem mer delaktiga genom tävlingen Barnsmarta Villan. Många av idéerna har tagits tillvara under 2018 genom de nya husmodellerna Villa Drömminge och Villa Lekeryd. Barnsmarta Villan är ett koncept som kommer att fortsätta utvecklas på olika sätt för att ännu mer tillgodose de önskningar som målgruppen har.

Under de senaste åren har SmålandsVillan även jobbat mycket med att integrera och inspirera intressenterna tidigt i processen och samtidigt bli mer digitala. Genom Husbyggaren, som är en huskonfigurator på webben, kan kunderna börja bygga sitt hus med många av de valmöjligheter som finns. Säljaren använder sedan underlaget vidare genom processen vilket sedan även ligger till grund för underlag till fabriken. På det sättet kan kunden vara mera förberedd och SmålandsVillan blir mer digitala. Vi kvalitets-säkrar försäljningsprocessen och återanvänder det som kunden gjorde från början genom stora delar av processen.

www.smalandsvillan.se



Med hjälp av verktyget Husbyggaren kan man bygga sitt drömhushus från mobil, platta eller dator - direkt från soffan!



I Villa Lekeryd är trappan placerad i vardagsrummet, vilket ger mer plats i entrén. Den nya radiatoren passar bra att hänga av blöta kläder på.



Villa Lekeryd (på bilden) är en utvecklad variant av populära husmodellen Villa Nybro.





”För mig handlar hållbarhet om dubbelt värdeskapande”

Under ett år med en krävande affärsmiljö har vi agerat som pionjärer inom hållbarhetsområdet. Det inkluderar vårt arbete för jämställdhet med vår satsning på OBOS Damallsvenskan, våra nya klimatvänliga lösningar och vårt engagemang för att hela Sverige ska leva. Detta ger oss möjligheter till ett dubbelt värdeskapande som stärker vår affär och ger oss nya utvecklingsmöjligheter.

Den spännande resan med OBOS fortsätter. Vi har utvecklats snabbt från en småhustillverkare med våra varumärken Myresjöhus och Smålandsvillan till att också vara en projektutvecklare som satsar på att bygga höga hus i trä och utveckla nya bostadsområden i samarbete med våra kommuner. Dock var 2018 ett ekonomiskt utmanande år för oss liksom för många övriga aktörer i branschen. Nya amorteringskrav skapade osäkerhet hos våra kunder, vilket ledde till en minskad försäljning för OBOS. Vi har varit tvungna att anpassa våra kostnader och göra neddragningar bland våra medarbetare. På denna utmanande marknad med sjunkande efterfrågan och nya regleringar har hållbarhetsfrågorna blivit allt viktigare. Det inkluderar att ha erbjudanden som hjälper kunderna att anpassa sig till nya krav på klimatvänliga lösningar och underlätta för kommuner med olika typer av utmaningar i samhället. Genom vår ambition att vara ledande på hållbarhet har vår försäljning inte minskat lika mycket som för många andra i branschen.

Dubbelt värdeskapande

För mig handlar hållbarhet om dubbelt värdeskapande. Det är en win-win-situation. Vi tar ansvar för hållbarhetsfrågor och skapar värde socialt och miljömässigt. Det är något som också stärker våra affärer och skapar affärsnytta. OBOS affärsplan bygger på tre delar; lönsamhet, nöjda kunder och hållbarhet. De är våra långsiktiga prioriteringar. Vi måste vara lönsamma, vi måste ha nöjda kunder och på det viset blir vi hållbara. Det finns hela tiden en tydlig koppling mellan hållbarhet och affär. Genom hållbarhet kan vi erbjuda våra kunder mer, vi kan ligga i framkant hos våra kommuner och vi kan ligga före i utvecklingen av branschkraven på hållbarhet. Vi kan attrahera de bästa medarbetarna. Kopplingen till affären är jättetydlig för OBOS.

Satsning på OBOS Damallsvenskan

En sak jag är stolt över är vårt engagemang i damfotbollen. Vi är officiell titelsponsor för OBOS Damallsvenskan och bidrar med 40 miljoner kronor under fem år och med ett extra ekonomiskt stöd till landslagsspelares hemmaklubbar. För oss är detta mer än en sportslig fråga, det är ett sätt för oss att markera hur viktig jämställdhetsfrågan är. Vi vill bidra till en förändring i samhället och vill stödja något riktigt bra som visar vad OBOS står för. Vi ser det som en symbol som ska driva på vårt eget jämställdhetsarbete på OBOS och inspirera andra att göra samma sak.

Hela Sverige ska leva

En annan sak som är viktig för mig är vårt engagemang för att hela Sverige ska leva. Det handlar om att få hela Sverige att utvecklas, även landsorten. Det finns så mycket kraft i samhället, också utanför storstäderna, i orter där vi har våra anläggningar och många av våra kunder. Genom att ha produkter som passar för både stad och landsbygd var vi verksamma i 165 kommuner förra året. Det är en bredd som hjälper oss också ekonomiskt. När marknaden för våra produkter minskade under 2018, så påverkades vi mindre än vad våra konkurrenter gjorde. Det var tack vare vår breda närvaro i hela Sverige.

Nästa steg 2019

Under 2019 kommer vi fortsätta att utveckla vårt arbete med hållbarhetsfrågorna. Det ska i än större utsträckning vara en naturlig och integrerad del av vår verksamhet där vi hela tiden tänker i dubbelt värdeskapande. För oss handlar det om att fortsätta vara en samhällsaktör där vi vågar ta steget, som med satsningen på OBOS Damallsvenskan. Det är viktigt att fortsätta vårt arbete med Svanen-märkningen, med att minska klimat-avtrycket i vår egen produktion och sätta press på våra leverantörer att göra likadant. Samtidigt ska vi hjälpa våra kunder att leva hållbart genom att exempelvis kunna erbjuda bra solcells-lösningar, hållbara material och smarta hem-lösningar.

Vi ska under 2019 vara lika modiga som vi varit under 2018. Vi ska föra andra ta initiativ och engagera oss i viktiga samhällsfrågor. Något som också kommer att stärka vår affär. Mot framtiden.

Joakim Henriksson VD

Nyckeltal (mkr och antal)

	2015	2016	2017	2018
Omsättning	2409	3044	3574	3468
EBITDA	194	333	352	223
Medarbetare*	700	795	950	905
Antal bostäder	1133	1403	1523	1257

*Medarbetare är baserat på arbetad tid /årsarbetstid (FTE) + agenter

STRATEGI

Våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor

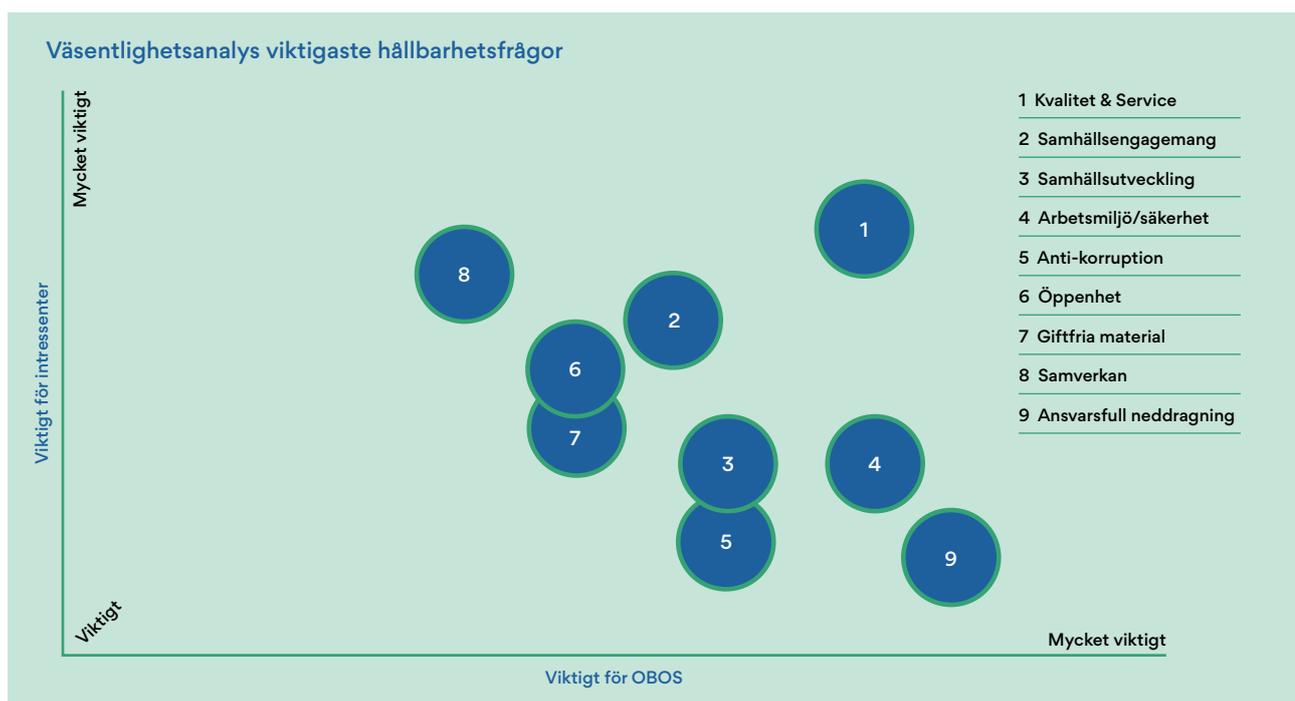
Under 2018 har OBOS Sverige gjort en väsentlighetsanalys som en del av sin nya hållbarhetsstrategi, men också som en del i att börja hållbarhetsredovisa enligt riktlinjerna Global Reporting Initiative, GRI. Väsentlighetsanalysen är alltså ett underlag både för prioritering av hållbarhetsarbetet, men också för att öka transparensen kring OBOS Sveriges sätt att arbeta med hållbarhetsfrågor.

I OBOS Sveriges väsentlighetsanalys har de viktigaste hållbarhetsfrågorna analyserats utefter vad man uppfattar att intressenterna tycker är viktigast och vad som är viktigast för OBOS Sverige som företag ur ett hållbarhetsperspektiv. Det rör de frågor som har störst påverkan på företaget men också de frågor som OBOS Sverige har störst möjlighet att påverka som företag.

Intressenternas uppfattningar har analyserats genom ett antal intervjuer med utvalda aktörer, genom en löpande dialog med intressenter och genom diskussioner i ledningsgrupp och hållbarhetsråd om intressenters krav och förväntningar. Väsentlighetsanalysen har bekräftats och förankrats i OBOS Sveriges ledning. Under 2019 kommer en fördjupad väsentlighetsanalys att genomföras via fördjupade intressentdialoger och mätningar av utvalda intressentgruppers uppfattningar.

Några hållbarhetsfrågor som lyfts upp högt i väsentlighetsanalysen 2018 är kvalitet och service i förhållande till kunderna, en viktig fråga för många privatpersoner som är husköpare. En annan fråga rör OBOS Sveriges samhällsengagemang och samarbete med kommuner och lokalsamhälle kring social hållbarhet som integration och inkludering. I OBOS bransch är säkerhets- och arbetsmiljöfrågorna av stor vikt, både i OBOS Sveriges anläggningar för prefabricerade hus och på byggarbetsplatserna. En annan viktig branschfråga rör affärsetik såsom exempelvis antikorrupktion och respekterande av konkurrenslagarna.

Ett antal intressenter är extra viktiga för OBOS och dialogen med dem finns mer utförligt beskriven på sidan 48-49. Dialogen med intressenter är ett viktigt underlag för prioriteringar i hållbarhetsarbetet och väsentlighetsanalysen.



I den väsentlighetsanalys som har gjorts har 9 frågor identifierats som särskilt viktiga i vårt hållbarhetsarbete.

OBOS dubbla värdeskapande

Som en del av OBOS Sveriges arbete med sin nya hållbarhetsstrategi har kopplingen till den övergripande affärsmodellen varit i fokus. Allt fler företag ser idag hållbarhetsfrågorna som ett sätt att stärka sina affärer generellt samtidigt som företaget skapar miljömässiga och sociala förbättringar ur ett hållbarhetsperspektiv.

Det är en form av dubbelt värdeskapande i linje med förvaltningsstrategin "Shared Value" som påverkar både hur man arbetar ansvarsfullt i sin värdekedja, men också vad gäller produktutveckling och samverkan med det omgivande samhället. En liknande process finns också hos OBOS Sveriges ledningsgrupp och hållbarhetsråd som under 2018 har diskuterat hållbarhetsfrågornas strategiska roll och möjligheterna till dubbelt värdeskapande.

I OBOS Sveriges egna verksamhet och värdekedja kan det handla om energieffektivitet där energibesparingar i verksamheten ger sänkta kostnader och minskad påverkan på miljö och klimat. Samma sak gäller för OBOS Sveriges arbete med nyrekrytering och kompetensutveckling av nyanlända som ger OBOS tillgång till ny kompetens och arbetskapacitet samtidigt som det ger de som anställs en bra start socialt på deras nya liv i Sverige.

Det dubbla värdeskapandet kan röra sådant som har med produkterna att göra där innovation, affärsutveckling och produktutveckling kan möta nya behov av hållbara lösningar hos kunderna. I OBOS Sveriges fall rör det sig bland annat om Svanenmärkta hus med bättre miljöprestanda som ger ett mer attraktivt erbjudande till kunderna. Även erbjudanden av mer energisnåla hus och användning av förnybar energi genom nya typer av solpaneler kan

både öka attraktionen hos kunderna och minska klimatpåverkan från husen.

Det dubbla värdeskapandet rör också samverkan med samhälle, kunder och andra intressenter. För OBOS Sverige handlar det exempelvis om att främja marknaden för substituering till förnybara trämaterial i byggandet av bostäder och andra fastigheter istället för andra icke-förnybara material. Det rör särskilt möjligheten att bygga höga hus i trä istället för att främst använda betong som material. Satsningen på att stötta damfotbollen kan också ses som ett dubbelt värdeskapande där OBOS Sverige aktivt arbetar för att sätta jämställdhetsfrågor i fokus samtidigt som bolaget ser ett kommersiellt värde i att koppla varumärket och dess exponering till frågor som visar vad OBOS står för. Samverkan med kommuner och andra intressenter kring integration och inkludering stärker OBOS roll som samhällsutvecklare och bidrar till en ökad social hållbarhet i Sverige. Detta är något som OBOS Sverige har arbetat framgångsrikt med bland annat tillsammans med Lunds kommun i projektet Ängsladan (se reportage på sid 24-25).

Under 2019 kommer OBOS Sverige förstärka sitt arbete ytterligare med att integrera hållbarhetsfrågorna i affärsstrategin.

Rapportens fyra fokusområden



Kvalitet & Kundservice



Samhällsengagemang



Medarbetare & Kompetens



Miljö & Energi

Utifrån arbetet med väsentlighetsanalysen har fyra fokusområden för OBOS Sveriges hållbarhetsarbete vuxit fram; Kvalitet & Kundservice, Samhällsengagemang, Medarbetare & Kompetens samt Miljö & Energi.

Under respektive del i rapporten avhandlas de frågor och initiativ som OBOS Sverige har haft mest fokus på och arbetat med under 2018.

"Ett fantastiskt gensvar"

Ulrika Liiv är kommunikations- och hållbarhetschef på OBOS Sverige. Här svarar hon på några viktiga frågor om hållbarhet som utgör grunden för företagets hållbarhetsarbete både nu och framåt.

Vad har varit viktigast under 2018?

– Vårt ställningstagande i jämställdhetsfrågor genom vår satsning på OBOS Damallsvenskan har gett ett fantastiskt gensvar både bland våra medarbetare och externa intressenter. Från OBOS sida har vi valt att lyfta den här frågan via fotbollen därför att vi har en lång historia med att stödja den idrott som berör så många. Vi som företag måste förstå vilken obalans mellan könen som befästs om vi fortsätter att lägga upp till 80 procent av våra sponsringsmedel på herr- och pojkidrotten. Tillsammans kan vi från näringslivet, idrotten och samhället i stort bryta dessa gamla strukturer – vilket vi alla kommer att tjäna på i längden.

Vad är du mest nöjd med?

– Något som tydligt speglar OBOS värdegrund är programmet OBOS ger tillbaka, där OBOS delar med sig av sin vinst till initiativ som på olika sätt gynnar barn och ungdomars möjlighet till en aktiv och meningsfull fritid.

Att vi dessutom fortsatt att utveckla vårt initiativ med att ta tillvara på kompetens från nyanlända i våra fabriker i Myresjö, Vrigstad och Sundsvall är ett tydligt dubbelt värdeskapande för oss som bolag och för individen som kommer in i arbetslivet. OBOS erbjuder utbildning i yrkessvenska på arbetsplatserna vilket har varit en av nycklarna till att vi lyckats med denna satsning. Hur vi, i nära dialog med fackliga representanter, har hanterat de medarbetare som drabbats av våra neddragningar och varsel, i en tid då detta varit nödvändigt, förtjänar också att lyftas fram här.

Var har OBOS störst möjligheter att förbättra sig?

– Vårt arbete under 2018 med att certifiera våra byggsystem enligt Svanen är och har varit en nyttig process för oss. Det har satt frågor som berör hantering och uppföljning av bra val för miljön och hela vårt klimatavtryck i en tydligare dager. Våra leverantörer omfattas numera av vår uppförandekod men även när det gäller bättre val för miljön kan vi bli tydligare i vår kravställning och uppföljning.

Vilka är de största utmaningarna?

– Näringslivets möjligheter att bidra i frågor vars ansvar främst vilar på kommunerna och landstingen kommer få en mer central roll om Sverige ska lyckas hantera de utmaningar vi står inför, där social inkludering utgör en stor del. Som bostadsutvecklare med samhällsfastigheter såsom äldreboenden och förskolor i vårt erbjudande kan vi från OBOS Sveriges sida vara med och bidra. För att lyckas krävs en nära dialog mellan kommunerna och näringslivet. Vi ska fortsätta att bevisa att med den långsiktighet och stabilitet som OBOS står för är vi en aktör att räkna med.

Hur ser du på 2019?

– Under 2018 har vi lagt grunden för ett strategiskt hållbarhetsarbete inom OBOS Sverige. Via vårt hållbarhetsråd med representanter från olika delar av företaget har vi möjlighet att fånga upp frågor som berör hela vår verksamhet. Under 2019 kommer vi att bli ännu tydligare i vårt arbete med att visa hur våra initiativ inom såväl forskning och utveckling som innovation i affärsutvecklingen inte bara skapar värde för oss som bolag och våra kunder utan också för samhället i stort.



I linje med globala utmaningar

I OBOS Sveriges hållbarhetsredovisning har vi under 2018 valt att framförallt förhålla oss till sju av FN:s 17 mål för hållbar utveckling där vi, under året, haft störst möjlighet att påverka utvecklingen av ett mer hållbart samhälle. Under 2019 kommer vi att fortsätta utveckla vårt arbete i enlighet med alla de globala målen.

Mål	Hur vi arbetar i vår strävan mot målet	Sid
 <p>5 JÄMSTÄLLDHET</p>	<p>Arbetet för ökad jämställdhet är ett ständigt pågående arbete inom OBOS. Vårt långsiktiga mål är att ha 100 procent jämställdhet mellan män och kvinnor i chefspositioner.</p> <p>Under 2018 tecknade OBOS ett strategiskt avtal med Elitfotboll Dam. Ett tydligt ställningstagande från OBOS sida för att synliggöra olikheter inom idrotten och bidra till debatt och förändring.</p>	32-33, 36
 <p>7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA</p>	<p>Vi verkar för att möjliggöra för våra kunder att använda förnybar el samt utbildar dem i på vilket sätt det bidrar till en hållbar utveckling.</p> <p>Inom OBOS egna verksamhet har vi system för att spara energi och använder förnybar el från vattenkraft där vi har egna el-abonnemang.</p>	45-47
 <p>8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT</p>	<p>Långsiktighet, engagemang och ansvar är viktiga ledord för oss inom OBOS. Vi har som mål att utveckla våra medarbetare utifrån individen. Bra arbetsvillkor, säkra arbetsplatser och goda relationer med facken är en förutsättning för vår tillväxt.</p>	34-39
 <p>9 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR</p>	<p>Vi ställer höga hållbarhetskrav på vår egen produktion i allt från säkerhetsföreskrifter till energieffektivitet och materialval.</p> <p>Forskning och utveckling som en prioriterad del i vår verksamhet är en förutsättning för att framtidssäkra våra erbjudanden, inte minst för att göra dem ännu mer hållbara.</p>	21-23
 <p>10 MINSKAD OJÄMLIKHET</p>	<p>Vi tror på att en organisation utvecklas genom mångfald bland sina medarbetare. Vår ambition är alltid att män, kvinnor, unga och äldre samt personer med olika kulturell bakgrund ska kunna arbeta och trivas tillsammans.</p> <p>Vi verkar också för att hela Sverige ska leva där stad och landsbygd lever i symbios och där varje individ har möjlighet att bo och leva var den helst önskar i vårt land.</p>	36-37, 27
 <p>11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN</p>	<p>OBOS utvecklar bostäder för alla grupper i samhället i alla upplåtelseformer. Samhällsfastigheter för vård och omsorg, skolor och förskolor och andra kommersiella fastigheter ingår också vårt utbud. Främjande av ett gott liv mellan husen är en viktig del när vi utvecklar nya områden.</p> <p>Via programmet OBOS ger tillbaka värnar vi för att fler, framförallt barn och ungdomar, ska få en rik fritid präglad av fysisk och/eller kulturell aktivitet.</p>	4-9, 18, 28-29
 <p>12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION</p>	<p>Majoriteten av det material som vi bygger i inom OBOS Sverige är trä som kommer från skogarna runt omkring oss. Trä är ett förnybart byggmaterial som lagrar koldioxid under hela sin livstid, till och med som färdigbyggda hus. Att tillverka ett trähus kräver i sig väldigt lite energi. Och när husets stomme består av trä i stället för andra material minskar koldioxidutsläppen med upp till 40 procent.</p>	17, 42



En hållbar bostadsmarknad kräver en långsiktig bostadspolitik

Det stora behovet av nya bostäder, över lång tid, gör att branschen behöver ställa om från de cirka 25 000 bostäder årligen som producerades för en handfull år sedan till ungefär tre gånger så mycket framöver. Detta är en omställning som tar tid och som handlar om resurser men också om själva produktionsprocessen och bostadsvaran i sig.

För att vi bostadsutvecklare hållbart ska lyckas leverera behovet av de stora volymer av bostäder som framgår av Boverkets prognoser krävs en långsiktig bostadspolitik. Såväl bostadsutvecklare och andra aktörer i branschen som den enskilda konsumenten behöver tydliga spelregler för att kunna planera verksamheter och privatekonomi.

OBOS Sverige arbetar aktivt med att skapa en samsyn för hur olika politiska beslut påverkar bostadsmarknaden i Sverige. Under året har representanter från företagsledningen och andra sakkunniga medarbetare träffat ett 20-tal riksdagspolitiker samt kommunpolitiker och tjänstemän från ett 70-tal kommuner för att diskutera branschens utmaningar och möjligheter samt utbyta erfarenheter.

Bostadsbristen finns hos ekonomiskt svaga grupper

Bostäder på en marknad produceras inte i förhållande till behov utan till efterfrågan. Därför kommer bostäder inte att byggas om de inte efterfrågas till gällande pris- och kostnadslägen. En utmaning som förstärks genom att en stor andel av den framtida förväntade hushållstillväxten sker i grupper där de ekonomiska förutsättningarna många gånger är begränsade. Även om dessa grupper inte behöver få sitt bostadsbehov tillgodosett direkt i nyproduktionen ställer det krav på väl fungerande flyttkedjor som genererar bostäder som sedan kan efterfrågas. För att

ge fler människor möjlighet till egetäget nyproducerat boende kan nya typer av finansieringslösningar vara en väg framåt. Därför kommer OBOS Sverige under 2019 att utvärdera möjligheterna att erbjuda kunder i vissa kommuner hyrköp av eget småhus.

Boverkets rapport

Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025 från juli 2017 sammanfattar branschens möjligheter och utmaningar i fyra punkter:

- Vi har ett fortsatt stort behov av bostäder i Sverige.
- Hög konkurrens om arbetskraft både inom byggnation av bostäder men även för infrastrukturutbyggnad.
- Bostadsbristen finns främst inom ekonomiskt svaga grupper.
- Populationen växer genom att vi blir fler men också äldre, vilket ställer krav på de bostäder som byggs.

Vi bygger förnybart i trä

Majoriteten av det material som vi bygger i inom OBOS Sverige är trä som kommer från skogarna runt omkring oss. Trä är ett förnybart byggmaterial som lagrar koldioxid under hela sin livstid, till och med som färdigbyggda hus. Att tillverka ett trähus kräver i sig väldigt lite energi. Och när husets stomme består av trä i stället för andra material minskar koldioxidutsläppen med upp till 40 procent.

Fler bostäder i trä - för miljön och jobbets skull

Fram till 2025 behöver Sverige över 500 000 nya bostäder. Många av dem kommer att byggas industriellt av trä, bland annat i OBOS Sveriges fabriker i Myresjö, Vrigstad och Sundsvall. Det är rationellt, skapar jobb och är bäst för miljön.

Sverige har traditionellt byggt villor av trä. I Myresjö har vi gjort det ända sedan 1927. Men flerbostadshusen har varit betongens marknad. Under 2020 räknar dock Träbyggnadskansliet med att 20 procent av flerbostadshusen kommer att byggas av trä. Allt fler kommuner beslutar om

träbyggnadsstrategier. De väljer trä som byggmaterial för att det blir energisnåla hus med lägre driftskostnader och modulbyggda flerbostadshus sänker kostnader och byggtider.

Dessutom är trä ett helt förnybart byggmaterial. Eftersom skogen ständigt växer tar dess förnybara kraft aldrig slut så länge den sköts och vårdas på rätt sätt. Enligt initiativet Svenska skogen (svenskaskogen.se) planterar Sveriges skogsägare minst två nya plantor för varje träd som avverkas. 70 procent av Sverige består av skog och vi har idag dubbelt så mycket skog som för 100 år sedan.





KVALITET OCH KUNDSERVICE

För att kunderna är det viktigaste vi har

Nöjda kunder står högt på OBOS Sveriges agenda och vi strävar ständigt efter att bli ännu bättre på allt vi gör. Det långsiktiga målet är att ha branschens nöjdaste kunder inom såväl småhus- och projektutvecklingsverksamheterna.

Kunder i alla samhällsgrupper

OBOS Sveriges kunder finns i så gott som alla grupper i samhället och vi strävar efter att erbjuda boendetyper och upplåtelseformer som passar alla. Varumärkena Myresjöhus och SmålandsVillan har framförallt villor i äganderättsform medan bostäder i varumärket OBOS främst består av bostadsrätter. Vi ser också att det finns en ökad efterfrågan på hyresrätter varför vi även ökar utvecklingen av dessa, samtidigt som vi tittar på nya finansieringslösningar som exempelvis hyrköp.

Nollfelsvision och kundlöften

OBOS Sveriges nollfelsvision har visat sig skapa goda förutsättningar för nöjda kunder. Tillsammans med våra kundlöften höjer den medvetenheten under hela säljprocessen vilket i slutändan ger en bättre produkt och nöjdare kunder.

Marknadsundersökningar

I OBOS svenska verksamhet har vi arbetat med kundnöjdhetsundersökningar sedan början av 1990-talet. Från start har samma externa part genomfört marknadsundersökningarna: IMA Marknadsutveckling. Från och med 2017 är det istället Prognoscenter som genomför undersökningarna. Det är också därför vi har valt att redovisa våra NKI-värden för respektive varumärke från och med år 2017.

Tydlig kundsupport i alla varumärken

Under 2017 introducerades rollen som kundansvarig i OBOS Sveriges projektutvecklingsverksamhet. Vi har sett att detta är starkt bidragande till ett förbättrat NKI inom varumärket OBOS. Därför har vi under 2018 introducerat en liknande tjänst inom våra varumärken Myresjöhus och SmålandsVillan.



Magnus Brusefält,
NKI- och sponsrings-
ansvarig för OBOS Sverige.

Under 2019 kommer OBOS att intensifiera det operativa arbetet för att öka kundnöjdheten, samt ge vägledande utbildning i hur vi bäst ska agera gentemot våra kunder på alla bästa sätt i olika situationer.

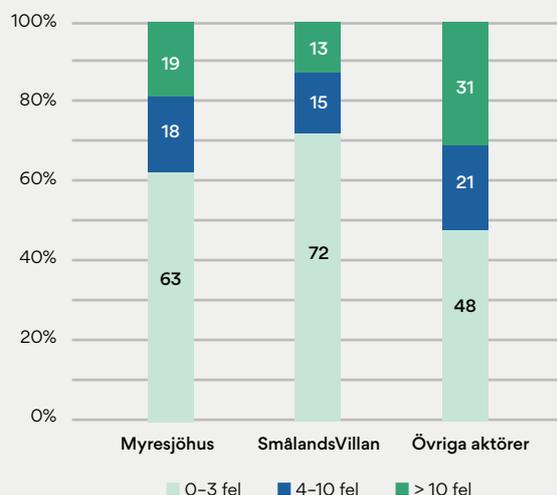
Ansvarsfull marknadsföring

OBOS Sverige strävar alltid efter att hålla en hög standard i marknadsföringen och sätter stor vikt vid att kommunicera korrekt och transparent om verksamheten och erbjudandet. Våra marknadsaktiviteter följer tillämpliga lokala lagar och/eller nationella bestämmelser, samt OBOS Code of Conduct. Under 2018 har inga anmälningar avseende vår marknadsföring eller vår produktinformation inkommit.

Kundlöften

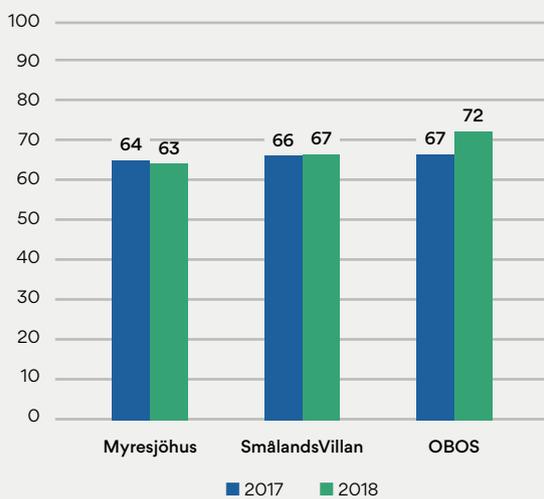
- Vi möter dig med ett leende
- Vi lyssnar på dina behov
- Vi ger dig alltid ett svar
- Vi håller vad vi lovar

Nollfelsleveranser 2018





Nöjd kund-index



"Ett enormt arbete som involverar alla avdelningar"

Den 25 maj 2018 trädde den nya europeiska dataskyddsförordningen GDPR i kraft. På OBOS har arbetet med att anpassa hanteringen av personuppgifter pågått sedan hösten 2017.

– Vi har sett ett stort engagemang hos våra medarbetare i detta, säger Elin Rudenfors, Processadministratör för GDPR.

I Sverige ersätter den nya dataskyddsförordningen personuppgiftslagen (PUL) från 1995. GDPR syftar till att skydda från att personuppgifter behandlas på ett okontrollerat sätt och enkelt beskrivet går lagen ut på att var och en har rätt till att godkänna hur ens personuppgifter används, samt få dem raderade.

– Om man inte är insatt i vad GDPR handlar om så är det kanske enkelt att avfärda det som någonting "onödigt", säger Elin Rudenfors. Men som samhället ser ut nu behövs det verkligen en ny lag som ersätter PUL. När internet var nytt kändes det säkert som något av en lättnad när man plötsligt kunde lagra oändliga mängder information. I och med GDPR vänder vi på det tänket och funderar på vad av det som är lagrat som verkligen behöver vara det.

Inom OBOS påbörjade man utvecklingen av en plan för att uppfylla de nya kraven inom GDPR i oktober 2017. I arbetet deltog representanter från bolagets olika delar, såsom försäljning, HR och IT, där många personuppgifter hanteras.

– OBOS är ett stort företag, så det var självklart en hel del som behövde ses över både vad gäller policyer och rutiner, fortsätter Elin.

Tidigt under 2018 tillsattes två nya tjänster i samband med övergången till den nya dataskyddsförordningen; Processadministratör och Personuppgiftssamordnare. Tillsammans assisterar de OBOS Sverige i frågor som rör GDPR och leder utvecklingen i projektgruppen. De sköter också administrationen av flera tekniska verktyg som används för att upprätthålla GDPR-kraven.

– Risk- och konsekvensbedömning är en viktig del inom GDPR, och det blir i princip omöjligt att överblicka utan bra mjukvara, säger Elin. Vi använder oss av samtyckes- och databehandlingsregistret OneTrust för att reglera vårt GDPR-arbete vilket fungerar mycket bra.

Eftersom den nya dataskyddsförordningen berör medarbetare på alla avdelningar i hela organisationen på ett eller annat sätt har en av prioriteringarna under året varit utbildning. Här har vi använt oss av en digital utbildning som har skickats ut till alla medarbetares mailadresser.

– Utbildningen gick ut i fem delar under våren 2018 med en mycket god uppslutning, säger Elin.



Elin Rudenfors, processadministratör för GDPR inom OBOS Sverige.

Under året har man arbetat parallellt med ett flertal GDPR-relaterade delprojekt, utöver att se över rutiner och policys i dokument- och avtalshantering.

– Våra skrivare säkras med SecurePrint och mobiler och datorer byts ut till krypterade varianter, säger Elin. Men det är en fråga om utfasning eftersom det inte hade varit ekonomiskt hållbart att göra en total övergång direkt.

Och hon tillägger:

– Kartläggningen av GDPR pågår fortfarande. Det är ett enormt arbete som involverar alla avdelningar, både på huvudkontoret, i produktionen och på fältet. Men enligt de analysverktyg som vi har tillgång till idag så ligger vi bra i fas och är väl rustade inför framtiden.

Vid färdigställandet av 2018 års hållbarhetsrapport väntar vi fortfarande svar från Datainspektionen avseende den andra anmälan.

OBOS och GDPR

Utbildning i GDPR

Under hösten 2018 genomförde OBOS Sverige så kallade Nano-utbildningar i GDPR via e-post för att säkerställa att medarbetarna tagit till sig viktig information om den nya förordningen. Antalet genomförda Nano-utbildningar via e-post uppgick till 77 % av de medarbetare som har e-post. Av de medarbetare i fabriken som inte har tillgång till egna e-postadresser har informationen givits muntligen.

Incidenter och åtgärder

I OBOS Sveriges arbete med GDPR ingår att snabbt vidta åtgärder i de fall då incidenter skulle uppstå. Totalt har bolaget fått in fem incidenter av olika grad, där två är anmälda till Datainspektionen. Vi har fått svar gällande en av dessa, där Datainspektionen godkände genomförda åtgärder samt planlagda åtgärder gällande incidenten.

Kvalitetssäkrade byggplatser

Att arbeta med kvalitetssäkring – både av våra byggplatser och av leveranser – är en viktig del av OBOS Sveriges strategi. Genom att införa kvalitetsveckor där vi granskar byggplatserna har till exempel projektutvecklingsorganisationen höjt kvaliteten på byggplatserna avsevärt.

Kvalitetspolicy

OBOS Sverige ska tillverka och sälja sunda och effektiva fastigheter av hög kvalitet till konsumenter, andra kommersiella aktörer och offentlig verksamhet. Vi ska ställa höga krav på oss själva, våra leverantörer och underentreprenörer för att framställa kvalitetssäkrade fastigheter och på så sätt bli en förebild inom kvalitetsfrågor i branschen. OBOS Sverige arbetar kontinuerligt för att bibehålla en hög standard på sina produkter genom att följa de egenkontroller som finns tillgängliga för respektive tillverkningsprocess. Genom god framförhållning kan vi upptäcka och åtgärda eventuella avvikelser i ett tidigt skede.

Leveranssäkerhet

OBOS Sverige verkar för att hålla en hög leveranssäkerhet. Alla leveranser kvalitetssäkras så att de uppfyller de krav som bolaget ställer för gällande produkt, både kvalitets-, miljö- och säkerhetsmässigt. OBOS Sverige tar hänsyn till och följer lagar, förordningar, kontraktsskrav och egna krav och uppfyller dem genom proaktivt arbete. Regeländringar som kräver annorlunda processhantering tas i särskild beaktning.

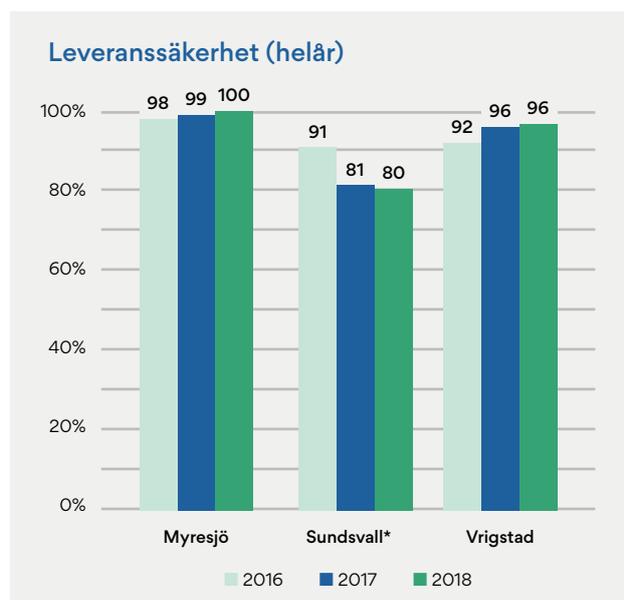
Byggsystem

OBOS Sverige prefabricerar bostäder, dels som planelement och dels som volyelement. Planelement kan exempelvis vara väggblock, som levereras tillsammans med takstolar och andra element från vår fabrik i Myresjö. Total byggtid är 16-18 veckor. Inom varumärket Myresjöhus samt i vissa projekt inom projektutvecklingsverksamheten används byggsystemet planelement.

Volyelement produceras i fabrikerna i Vrigstad och Sundsvall. Ett normalt villamontage tar 4-6 timmar och total byggtid är 5 veckor. Byggsystemet volyelement används vid tillverkning av SmålandsVillans husmodeller samt inom OBOS bostadskoncept Start Living.

Totalentreprenad – en trygghet för våra kunder

OBOS Sverige erbjuder totalentreprenad i samtliga varumärken. Inom projektutvecklingsverksamheten byggs samtliga hus med totalentreprenad, medan kunder inom småhusverksamheten erbjuds flera olika sorters entreprenadalternativ, där totalentreprenad är det mest populära. Vid totalentreprenad är det OBOS Sverige eller dess dotterbolag som driver byggprocessen och bär det juridiska ansvaret - kunden behöver bara skriva på ett enda kontrakt och får ett fast pris.



*2016 utökade produktionsenheten i Sundsvall sin produktion med volymhuskonceptet Start Living. Införandet av nya logistiska övningar och materialval i produktionen medförde att leveranssäkerheten för enheten sjönk mellan 2016 och 2017.

Kvalitetsveckor och rutiner för bättre byggplatser

Under 2017 införde OBOS Sverige en kvalitetsdag med syfte att granska byggplatserna ur ett kvalitetsperspektiv. 2018 har vi utökat initiativet till en kvalitetsvecka i maj och en i september, där medarbetare ur projektutvecklingsorganisationen har besökt byggplatser. Några av de punkter man har tittat på är huruvida det är ordentligt skyltat och städat på byggplatsen, samt vilka avfallssorteringsmöjligheter som finns. Efter genomförda kvalitetsveckor 2018 har stor förbättring skett bara mellan vårens och höstens byggplatsbesök, där projektutvecklingsorganisationen har gjort ett avsevärt förbättringsarbete på byggplatserna sedan kvalitetsdagens införande 2017.

Utöver våra kvalitetsveckor genomför vi dessutom regelbundna, interna säkerhets- och rutinkontroller av byggplatserna för att se så att vårt inloggningssystem med ID06 efterföljs. Vid två av dessa kontroller har det framkommit att besökare har varit på byggplatserna utan att ha loggat in via ID06, vilket vi har vidtagit åtgärder för.

Innovation för kunder och miljö

Att bygga bostäder och andra fastigheter samt att bo och verka i dessa tär på jordens resurser. Men vi människor kan vara med och påverka hur stor inverkan på miljön ska vara. Genom att arbeta med innovation och produktutveckling blir vår verksamhet hela tiden lite mer miljövänlig, samtidigt som vi möter våra kunders behov.

Som en av Nordens största bostadsutvecklare är vi på OBOS måna om att begränsa miljöpåverkan. Vi har bestämt oss för att ta vårt ansvar där vi bygger och därmed bidra till att alla ska kunna leva och bo så miljösmart och energieffektivt som möjligt. I alla beslut vi gör tar vi hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga miljöpåverkan.

För att lyckas med våra högt satta mål är innovation en viktig del i vårt hållbarhetsarbete. Förbättrings- och miljöfrämjande forskning och utveckling står högt på koncernens agenda och vi samverkar med universitet, högskolor, leverantörer och entreprenörer i olika projekt som på sikt ska komma hela samhället till gagn.



Forskning och Utveckling

Under 2018 har OBOS Sverige fortsatt satsat på forsknings- och utvecklingsrelaterade initiativ med fokus på utveckling av tekniska plattformar för högre trähus i upp till sex våningar och ett nytt koncept för förskolor. Vi arbetar även med att säkerställa att koncept och produkter är anpassade för kommande energikrav. Strategiska samarbeten med universitet och högskolor, leverantörer och entreprenörer är en viktig och integrerad del i OBOS forsknings- och utvecklingsverksamhet.

Digitalisering och produktionseffektivisering

Den digitala transformationen påverkar och driver oss i utvecklingen av en mer hållbar verksamhet. Under 2018 satsade OBOS Sverige på system, plattformar och anpassningar för att ligga i framkant inom alla de områden där vi verkar. Exempel på investeringar 2018 är utrustning av VR-utrustning till strategiskt utvalda kontor i Sverige, samt fortsatt utveckling av Husbyggaren till att omfatta kundens samtliga val vid beställning på SmålandsVillan. Andra exempel på investeringar är utveckling och uppgradering av affärssystem, samt implementering av plattformen Home boost från Myresjöhus.

Start Learning – en Svanenmärkt förskola

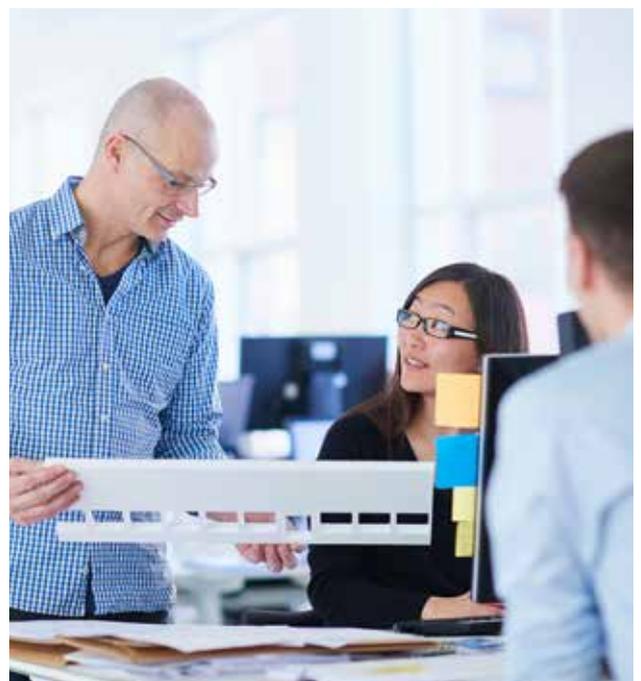
Tillsammans med White arkitekter påbörjade OBOS under 2018 utformningen av ett nytt förskolekoncept Start Learning. Visionen är en koldioxidneutral, solcellsdriven och Svanenmärkt förskola, med hög arkitektonisk kvalitet. Konceptet innebär genomtänkta lösningar som underlättar för barnens inlärning, samt en inbyggd adaptivitet vilket innebär att det ska kunna byggas i hela Sverige och på platser med lokala förutsättningar. Målsättningen är att börja bygga den första förskolan enligt Start Learning-konceptet under 2019.

Premium-VR till kontor

Under 2018 har arbetet med att lansera så kallad premium-VR på större kontor påbörjats; VR med en hög detaljrikedom och frihet att röra sig i den virtuella miljön. I och med lanseringen kommer kontoren att kunna erbjuda kunderna VR-upplevelser i flera bostadsmodeller från de olika varumärkena i bolaget.



OBOS Sverige arbetar med ett nytt förskolekoncept - Start Learning - där målsättningen är att börja bygga den första förskolan under 2019.



Samarbete för integration

Sommaren 2018 flyttade 54 nyanlända familjer in i ett helt nytt OBOS-kvarter på Ängsladan i Dalby, Lund. Projektet är ett samarbete mellan OBOS och Lunds kommun, där också stiftelsen Botildenberg har haft en viktig roll. Bara sex månader efter beviljat bygglov kunde de första familjerna flytta in i sina nya lägenheter.

– Det är i högsta grad ett integrationsprojekt såväl som ett fastighetsutvecklingsprojekt och därmed en viktig milstolpe i vår organisation, säger Daniel Öhman, chef för kommersiell projektutveckling på OBOS Sverige.

Våren 2017 vann OBOS Sverige Lunds kommuns markanvisningstävling i Dalby för att snabbt och kostnadseffektivt ta fram en bostadslösning för nyanlända i kommunen. Bara sex månader efter att bygglovet hade beviljats stod flerfamiljs-husen med 54 lägenheter klara och redo för inflyttning – allt tack vare OBOS bostadskoncept Start Living.

– Start Living är volymhus i trä, vilket gör det både kostnadseffektivt och miljövänligt. Dessutom blir tiden från beviljat bygglov till nyckelfärdig bostad kort, säger Christina Norlander, projektutvecklare på OBOS Sverige.

Förutom att få fram bostäderna snabbt och till en rimlig kostnad var ett viktigt kriterium för att få bygga att

byggherren även var beredd att ta ett socialt ansvar för de nyanlända hyresgästerna. Något som kändes helt naturligt för OBOS Sverige som bedriver ett aktivt mångfaldsarbete, bland annat i de egna fabrikena där över 36 nationaliteter arbetar tillsammans.

– Projektet Ängsladan har känts rätt för oss från start då det ligger i linje med våra egna värderingar, säger Daniel Öhman. Vi har haft stor nytta av vårt interna mångfaldsarbete när vi har utvecklat Ängsladan, men vi hade inte klarat det själva.

Eftersom ett lyckat integrationsarbete har varit centralt i projektet valde OBOS att ta hjälp av stiftelsen Botildenberg, som har stor erfarenhet av att arbeta med integrationsfrågor i Malmö. Tack vare dem kunde Lunds kommun och OBOS Sverige etablera kontakt med lokala föreningar, nätverk och organisationer, som exempelvis Tillsammans för Dalby, som alla har varit bidragande i att bygga ett nätverk för projektet.

– Under hösten 2017 genomförde vi dessutom flera workshops tillsammans med Botildenberg, som sedan mynnade ut i en konkret handlingsplan med aktiviteter för att de nyanlända ska känna en tillhörighet i samhället och komma ut på arbetsmarknaden, berättar Christina Norlander.

Funktioner såsom skola, förskola, socialtjänst, kultur och fritid har också kunnat tillgängliggöras enklare för de boende tack vare samarbetet mellan OBOS Sverige och kommunen. Och även från Lunds kommuns håll ser man mycket positivt på samarbetet:

– Vi är väldigt glada för att det byggs permanenta bostäder som vi kan erbjuda till nyanlända. Vi vill att bostadsområdet ska ge positiv effekt, både för Dalbyborna och för de nyinflyttade, säger Magdalena Titze, samordnare för flyktingfrågor i Lunds kommun.

Vad är bakgrunden till att bostäder för nyanlända byggs i Lund?

I mars 2016 trädde lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända flyktingar för bosättning, den så kallade bosättningslagen i kraft. Lagen innebär att kommuner är skyldiga att ordna boende för nyanlända som mottas i kommunen efter anvisning. Under 2016-2018 rör det sig om totalt cirka 900 personer för Lunds kommun. För att klara denna uppgift arbetar kommunen med flera olika lösningar under samlingsnamnet Lundauppropet. Intentionen är att de nyanlända ska kunna bo runt om i hela kommunen för att uppnå ett blandat boende och så goda integrationsmöjligheter som möjligt.

Så här blir Ängsladan socialt hållbart:

- Välkomstdag ordnas för de nyanlända där de bjuds på mat och får information om området, föreningsliv i närheten, etc.
- I projektet Odlia Kompis matchas etablerade Dalbybor med nyanlända för att sköta om odlingsytor/odlingslådor tillsammans.
- Genom en stark kontakt med lokalt näringsliv knyter vi så många som möjligt av de boende till befintlig verksamhet genom Botildenberg.



I projektet Ängsladan har OBOS byggt 54 lägenheter i 2- och 3-våningshus utifrån bostadskonceptet Start Living.



I samarbete med stiftelsen Botildenborg och Lunds kommun har OBOS arbetat med olika aktiviteter och samhällsfunktioner för de nyanlända. På bilden syns projektutvecklare Christina Norlander på byggplatsen

Så här blir Ängsladan miljömässigt hållbart:

- Husen byggs utifrån koncept Start Living, där både stomme och fasad är av trä.
- Husen och omgivande byggnader värms upp med miljövänlig fjärrvärme.
- Laddstolpar sätts upp och de boende får tillgång till en bilpool med hybridbil.
- Gröna tak (sedumtak) läggs på alla sidobyggnader, förråd och miljöhus.



SAMHÄLLENGAGEMANG

För en tryggare omvärld

Långsiktighet, ansvar och engagemang är viktiga ledord för oss i OBOS. Vårt samhällsengagemang sträcker sig över såväl ett miljömässigt som socialt och ekonomiskt perspektiv. Det vi gör idag ska gynna oss och vår omvärld nu och flera generationer fram i tiden. Vi står för det vi har sagt, vi är transparenta med det vi gör och vi kan därför känna stolthet för vår verksamhet.



Att vara med och bidra till ett aktivt och levande samhälle är en viktig del av OBOS strategi. OBOS Sverige har bland annat investerat i en discgolfbana i Myresjö, där bolaget har både sitt huvudkontor och en av sina produktionsenheter.



Hela Sverige ska leva!

Staden och landsbygden behöver varandra. Det är något som vi tror starkt på inom OBOS Sverige, och därför investerar vi i mark i både stad och på landsort.

Centraliseringen och urbaniseringen av Sverige fortgår. Men landsbygden bidrar inte bara med den mat som även stadsborna konsumerar, utan också med betydelsefulla resurser som skog, vatten- och vindkraft, malm och inte minst arbetskraft.

OBOS Sverige verkar för att hela Sverige ska leva och vi anser att Sverige mår bäst om hela landet tas i bruk då

Medlemskap

Genom medlemskap i olika branschorganisationer och nätverk såsom TMF (Trä- och Möbelföretagen), SVN (Social Venture Network), SGBC (Swedish Green Building Council), innovationsmiljön Smart Housing Småland och Klimatrådet i Jönköpings län är vi med och påverkar och tar in ny kunskap.

stad och landsbygd behöver varandra. Det gör vi genom att ha vår verksamhet liksom minst hälften av våra kunder på landsort, men också genom att lyfta landsbygdsfrämjande bostads- och byggnationsfrågor på den politiska agendan.

Vi finns där människor vill bo och leva

Vi investerar i mark i både stad och på landsort och har en relevant produktportfölj som passar såväl i stadsmiljöer som på landsbygden. Genom egna byggsystem och egen produktion kan vi få lönsamhet även i mindre projekt utanför storstadsregionerna där våra konkurrenter aldrig eller sällan väljer att investera. Vi har som mål att investera 50 procent av den mark vi köper i kommuner som inte tillhör de tio största. Under 2018 levererade vi bostäder till 165 av Sveriges 290 kommuner.

Huvudkontor och fabriker på landsort

Vi är stolta över att ha huvudkontoret och våra fabriker belägna på landsorten med närhet till vår viktigaste råvara, det vill säga skogen. Våra 36 kontor finns över hela landet och vår lokala närvaro är en starkt bidragande faktor till vår framgång.



Trygga, varma och levande bostadsmiljöer är en viktig del av OBOS koncept.

Livet mellan husen

OBOS bygger inte bara bostäder – utan bostäder som ska bli till hem. För att lyckas med det krävs mer än förnybart byggmaterial och bra produktionsmetoder. Det krävs eftertanke kring vad det är som gör att människor trivs där de bor, det vill säga livet mellan husen.

För att främja trygghet och trivsel i närområdet och tillgängliggöra möten mellan människor arbetar OBOS med initiativ i projekten såsom grönområden, gångstråk, gemensamma odlingsmöjligheter, lekplatser, god utomhusbelysning m.m. OBOS Sverige utvecklar även fastigheter för förskolor, äldreboende och omsorg.

En ny politik för gestaltad livsmiljö

Under våren 2018 tog regeringen ett beslut om en ny politik för gestaltad livsmiljö, som syftar till att arkitektur, form och design ska prägla flera politikområden och bidra

till bra miljöer för människor att leva i. Det kan alltså handla om att bygga hållbart och estetiskt istället för med kortsiktiga, ekonomiska lösningar – eller att offentliga miljöer ska utformas för att vara tillgängliga för alla.

Som en av Nordens största bostadsutvecklare är regeringens beslut högst relevant för oss i vårt arbete. Det ligger på vårt ansvar att bidra till att med snabba, hållbara och kostnadseffektiva metoder bygga bort bostadsbristen, men samtidigt talar våra värderingar om för oss att vi ska bygga långsiktigt och socialt hållbart för en god livskvalitet.

Genom att arbeta med livet mellan husen som ett koncept har vi som mål att under 2019 ta fram riktlinjer med vår projektutvecklingsorganisation kring hur de bäst kan planera sina projekt för att skapa bostadsområden som stödjer regeringens beslut om en ny politik för gestaltad livsmiljö.

OBOS ger tillbaka

OBOS ger tillbaka till samhället. Det gör vi både för att främja ett socialt välmående i de regioner där vi utvecklar bostäder men också för att värna om vår gemensamma miljö.

Under 2018 lanserade OBOS Sverige initiativet OBOS ger tillbaka, genom vilket frivilligorganisationer och idrottsföreningar kan ansöka om ekonomiskt stöd via obos.se. Idag arbetar vi i ett strukturerat program där vi avsätter en del av vår vinst efter skatt till miljömässiga och socialt främjande insatser.

Små och stora samhällsinsatser

Riktade samhällsinsatser, gärna på orter där vi utvecklar projekt eller har arbetskraft, är en av byggstenarna i OBOS ger tillbaka. Under 2018 har OBOS Sverige bland annat förlängt avtalet med Svenska Skidförbundet för att fortsätta stötta initiativet Alla på snö, samt startat upp ett helt nytt cupkoncept – OBOS Cup – fotboll med fokus på glädje, gemenskap och goda värderingar.

Mål inför 2019

Under 2019 fortsätter vi att utveckla våra initiativ inom OBOS ger tillbaka genom att hitta nya goda samhällsfrämjande verksamheter runt om i Sverige.

Vi har också som mål att fortsätta utveckla vårt koncept OBOS Cup och starta upp det på fler orter runt om i landet under 2019, samt att arbeta med aktiveringen av de

möjligheter som finns i och med vårt titelsponsorskap för OBOS Damallsvenskan.

Alla på snö

OBOS Sverige är huvudpartner till Svenska Skidförbundets initiativ Alla på snö, som ger barn möjlighet att upptäcka glädjen och nyttan med fysisk aktivitet på snö. Initiativet vänder sig till fjärdeklassare, som under en dag får uppleva snöglädje i form av olika aktiviteter. Något som många barn kanske annars inte får uppleva, på grund av begränsade förutsättningar.

Alla på snö genomförs i 50 kommuner och målsättningen är att OBOS lokala kontor ska agera som kunskapsspridare för budskapet ”fysisk aktivitet och snöglädje” inom respektive kommun. Alla på snö samarbetar, precis som OBOS, med flera aktörer inom kommunen samt skidläggningar för att genomföra sin verksamhet.

Sedan starten 2008 har över 100 000 barn fått uppleva en Alla på snö-dag och i och med samarbetet med OBOS har Alla på snö fått en stabilare grund för att fortsätta verksamheten många år till.



Svenska Skidförbundets initiativ Alla på snö har engagerat över 100 000 barn sedan starten 2008.

OBOS Cup – ett riktigt schysst koncept

OBOS Cup är en fotbollscup med fokus på goda värderingar och ett bättre samhälle. 12–14 oktober 2018 spelades pilotcupen i Vetlanda.

Den 12-14 oktober spelades en helt ny fotbollscup i Vetlanda – OBOS Cup – arrangerad av Hvetlanda GIF med OBOS som huvudsponsor. Cupen markerade starten för ett helt nytt koncept från OBOS med fokus på ett bättre samhälle.

– Redan när vi bestämde oss för att genomföra den här fotbollscupen så visste vi att det skulle vara mer än ”bara en cup”, säger Magnus Brusefält, sponsringsansvarig på OBOS. Därför bjöd vi in Locker Room Talk för att prata med killarna i fotbollslagen.

Locker Room Talk Sverige är en ideell organisation som arbetar i förebyggande syfte med jämställdhet och attitydsfrågor. Detta gör de bland annat genom att utbilda killar i deras omklädningsrum inom både idrottsföreningar och skolor.

– Organisationens värderingar ligger helt i linje med vad vi står för på OBOS, just vad gäller att ta förlegade attityder och påståenden och vända dem till någonting som är alla människor till gagn och glädje, säger Magnus. Under cupen ägnade representanter från Locker Room Talk 15-20 minuter åt att prata schysta värderingar med varje lag. Vinnaren av cupen – Halmstads BK – vann dessutom en check från OBOS som berättigar dem till 20 minuter prat med Locker Room Talk en gång i veckan under en 8-veckorsperiod.

– Vi ville att vinnaren skulle ta hem någonting större än bara en pokal. Den här vinsten kommer att hjälpa laget att utveckla sin gemenskap och sina attityder, vilket i sin tur gör dem till förebilder i samhället, säger Magnus.

OBOS Cup är i och med pilotcupen ett koncept som OBOS erbjuder via sin plattform OBOS ger tillbaka - ett initiativ för samhällsfrämjande insatser. Magnus menar att cupen i Vetlanda blev en succé och att man gärna genomför den på fler orter och i samarbete med andra fotbollsföreningar. Han säger dock att upplägget kan komma att skifta:

– Det kan lika gärna vara tjejer som spelar, och vi kanske gästas av någon annan organisation än Locker Room Talk. Men syftet ska vara detsamma - en fotbollscup med spelglada ungdomar, där vi satsar på någon form av samhällsförbättrande insats i samband med cupen.



Idag är OBOS Cup ett helhetskoncept som kan genomföras både för tjejer och killar och med olika typer av samhällsförbättrande insatser.



Magnus Brusefält (t.h.) är sponsringsansvarig på OBOS Sverige och han visste tidigt att OBOS Cup skulle bli mer än "bara en fotbollscup".



Locker Room Talk gästade OBOS Cup i Vetlanda och pratade schyssta värderingar med killarna i lagen.



Tack vare att OBOS Sverige bryter ny mark har förutsättningarna för många unga kvinnliga fotbollsspelare förbättrats.

Milstolpe för jämställd fotboll

2018 gjorde OBOS en strategisk satsning och blev officiell samarbetspartner till Damallsvenskan.

– För OBOS finns det självklart ett affärsvärde i den här satsningen som grundar sig i våra värderingar. Vi tar ansvar i alla led och går in och visar att vi kan bidra till att brygga strukturella orättvisor i samhället, säger Joakim Henriksson, vd för OBOS Sverige.

I Sverige har damfotbollen kommit långt. OBOS Damallsvenskan räknas som den fjärde starkaste ligan i Europa och Sverige har fler aktiva damer och flickor inom fotbollen än män och pojkar inom ishockey. Trots detta är fördelningen av resurserna mellan dam- och herrlandslag fortfarande sned.

– De herrlag som hade spelare i sommarens VM i Ryssland ersattes med 72 000 kronor per spelare och dag av det internationella fotbollförbundet Fifa, medan motsvarande summa för klubbar som bidrog med spelare till damernas VM i Kanada 2015 var 0 kronor, säger Annika Gräll, ordförande för Elitfotboll Dam.

Den 25 juli 2018 blev OBOS officiell titelsponsor för Damallsvenskan, vilket - förutom namnbytet till OBOS Damallsvenskan - innebär ett sponsorstöd på 40 miljoner kronor över en femårsperiod. I september samma år meddelade OBOS att man utöver denna summa även avsåg att stötta landslagsspelarnas hemmaklubbar i

Sverige och Norge med 75 000 kronor per spelare.

– Bidraget är både viktigt och efterlängt, men också helt unikt i det hänseendet att det riktas direkt till landslagsspelarnas hemmaklubbar, vilka fyller en viktig funktion för spelarna och bland annat betalar deras löner, säger Linda Wijkström, generalsekreterare för Elitfotboll Dam.

Den 26 oktober fattade FIFA ett historiskt beslut om ersättning till damklubbar i samband med mästerskap, om totalt 78 miljoner kronor. En fråga som Elitfotboll Dam har drivit under ett antal år tillsammans med Svenska Fotbollförbundet, de Nordiska Fotbollförbunden och European Club Association, ECA.

– OBOS hade förmånen att få agera förebild i just den här frågan, vilket kanske bidrog till FIFA:s beslut, säger Joakim Henriksson. Och resultatet är precis vad vi önskade, det vill säga bättre förutsättningar för damfotbollen och samhället i stort.



Ulrika Liiv, Annika Gräll, Daniel Siraj, Linda Wijkström och Joakim Henriksson vid avtalskrivandet.



MEDARBETARE OCH KOMPETENS

Så får vi medarbetare som tycker om att gå till jobbet

OBOS Sverige har som mål att långsiktigt utveckla varje medarbetare utifrån individen, verksamheten och i takt med framtida behov. Medarbetare som tycker om att gå till sitt arbete varje dag är viktigt och därför är hälsa, friskvård och hälso-relaterade utbildningar också en naturlig del av OBOS Sveriges erbjudande till alla medarbetare.

Lokal närvaro

En viktig del av vår affärsidé är att vi ska finnas där våra kunder och medarbetare vill bo och leva. Koncernens tre fabriker ligger på landsorten i Sundsvall, Vrigstad och Myresjö, nära de skogar som vi hämtar majoriteten av vårt byggmaterial från. Förutom vårt huvudkontor i Myresjö finns koncernen med dess varumärken representerade på 36 kontor runt om i landet.

55 procent av ledningsgruppen bor i nära anslutning till huvudkontoret i Myresjö. På våra lokala kontor är 95 procent av cheferna lokalt förankrade.

Medarbetare och anställningsvillkor

Personalomsättning 2018

Total personalomsättning	10,5 %
Personalomsättning bland tillsvidare- och provanställda	8,0 %
Personalomsättning bland kvinnor	11,2 %
Personalomsättning bland män	10,0 %

Vid utgången av år 2018 är vi 897 medarbetare inom OBOS Sverige, varav 857 är anställda och 7 är inhyrda via bemanningsföretag. Under 2018 nyanställdes 94 personer. Under samma år avgick även 153 personer från sina anställningar.

Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal och det är Träindustriavtalet på kollektivsidan som är tecknat mellan TMF och Facket för Skogs- Trä- och grafisk bransch. På tjänstemannasidan är Träindustriavtalet tecknat mellan TMF och Unionen/Sveriges Ingenjörer/Ledarna.

OBOS Sverige har en god relation med Unionen och GS-facket, som båda har representanter i vår styrelse.

Ansvarsfull neddragning

Inom OBOS Sverige har vi under det senaste året behövt anpassa vår produktionstakt till rådande marknad, vilket har inneburit neddragningar vid sammanlagt fyra tillfällen. Under oktober 2017 berördes 32 medarbetare i produktion, i januari 2018 berördes totalt 49 medarbetare i produktion, i juni 2018 berördes totalt 32 medarbetare på huvudkontoret och i september 2018 berördes 11 medarbetare ute i regionerna. Anledningen till att neddragningarna har skett vid olika tillfällen under året är främst att processen till färdigställd produkt (hus/bostad) är lång, vilket innebär att arbetsbristsituationen uppstår vid olika tillfällen i organisationen. Neddragning inom OBOS Sverige föregås alltid med en organisationsöversyn där möjligheter att omlacera medarbetare ses över.

OBOS Sverige har en transparent kommunikation internt som innebär att våra medarbetare är väl medvetna om marknads- och orderläget. Det innebär att när vi informerar om att vi kommer att behöva minska eller öka produktionsstakten så är det oftast en förväntad åtgärd. På OBOS Sverige är vi också noga med att behandla alla lika oavsett om man är anställd medarbetare eller inhyrd medarbetare så att alla får samma information och bemötande. Fackliga representanter och chefer blir i god tid involverade i den process som neddragning innebär och vi strävar efter att hålla våra medarbetare uppdaterade för att minimera oron. Den transparenta internkommunikationen är en viktig del i att värna om våra medarbetares välmående.

Kollektivavtalet innebär att våra medarbetare även omfattas av ett trygghetsråd, som bland annat har till uppgift att säkerställa de anställdas trygghet och välmående efter avslutad anställning. Åtgärder som kan ingå här är exempelvis ekonomiskt stöd och samtals hjälp. Arbetsförmedlingen kopplas också in för att ge stöd till de vars anställning avslutas på grund av neddragning.

Utbildning och kompetensutveckling

Kompetensutveckling är en viktig del inom OBOS Sverige. Varje medarbetare ska ha möjlighet att utvecklas inom företaget. Medarbetarsamtal ska hållas årligen för samtliga medarbetare med respektive chef, och dessutom erbjuder OBOS Sverige flera olika former av vidareutbildning både



inom produktion och på tjänstemannasidan. I snitt har vi genomfört utbildning på 19,06 timmar per medarbetare.

86 % av alla medarbetare har haft Medarbetarsamtal under 2018.

OBOS Education

Under 2018 har OBOS Sverige bland annat satsat på att öka/förbättra kunskaper inom respektive arbetsområde (som exempelvis fuktkurs, geoteknik, leverantörsutbildning, osv.), samt utbildningar i säkerhet via plattformen OBOS Education. Alla chefer erbjuds idag utbildning i rehabiliteringsprocessen, samt alkohol- och drogutbildning som syftar till att man som chef ska lära sig att tidigt se varningssignaler hos medarbetare. Vi har under 2018 fortsatt att genomföra utbildning i BAM (Bättre Arbetsmiljö) och OSA (Organisatorisk och Social Arbetsmiljö) för våra chefer och skydds-/arbetsplatsombud som ett led i att förbättra våra sjuktal.

OBOS Extend

OBOS Extend är koncernens talangutvecklingsprogram, som säkerställer den kompetens som finns i organisationen och att framtida ledare odlas fram. Programmet löper över två år, där sammanlagt 12 personer ur den norska och svenska verksamheten väljs ut som deltagare efter en kvalificerad urvalsprocess. Syftet med programmet, är att utveckla – inte bara deltagarna – utan hela OBOS som koncern. I den första omgången av OBOS Extend 2016-2018 deltog en svensk deltagare i programmet. Till omgången 2018-2020 har OBOS Sverige tre deltagare. Samtliga medarbetare har möjlighet att ansöka till det tvååriga programmet, där man får ta del av föreläsningar,

workshops och projektarbeten samtidigt som man bygger ett nätverk tillsammans med övriga deltagare.

Yrkesvenska för nyanlända

Inom OBOS Sverige erbjuds nyanlända medarbetare schemalagd utbildning i yrkesvenska delvis på arbetstid. Initiativet började i fabriken i Vrigstad under 2016. Efter en utvärdering introducerades initiativet även i Myresjöfabriken i slutet av 2016 och har löpt på båda dessa orter under 2017.

Under 2018 har OBOS Sverige fördjupat initiativet i Myresjö i form av ett nytt samarbete med Nässjö Lärcenter, som tillgodoser en fördjupningsutbildning där deltagarna får ta del av utbildningsmaterial i så kallad industriell svenska. Utbildningen löper över 20 veckor, med två utbildningstillfällen i veckan. Fördjupningsutbildningen har genomförts även i fabriken i Vrigstad och Sundsvall under året med varierande upplägg.

Under 2018 hade vi som mål att genomföra utbildningar för nyanlända i samtliga tre produktionsenheter; ett mål som vi känner oss stolta över att vi har lyckats med.

Hälsa, friskvård och aktiv fritid

På OBOS anser vi att varje medarbetare har rätt att komma hem välbehållen och välmående efter sin arbetsdag. Minst lika viktigt är också en meningsfull och aktiv fritid. Därför arbetar OBOS för att kunna erbjuda alla medarbetare en rad hälsorelaterade förmåner, både inom och utanför arbetsplatsen. Varje medarbetare har möjlighet att nyttja ett årligt friskvårdsbidrag och betalar bara halva anmälningsavgiften i motionslopp. Dessutom tillhandahålls arbetsrelaterade hälsotjänster såsom ergonomikontroller av arbetsplatser, nyanställningsundersökningar, rehabilitering och utbildningar via externa aktörer.

Sjukfrånvaro

2017 präglades av en något förhöjd sjukfrånvaro bland de anställda. Något som troddes bero bland annat på den förändringsresa med stor tillväxt som genomförts under kort tid. Därför sattes flera åtgärder in för att sänka sjukfrånvaron, vilket OBOS Sverige har arbetat aktivt med under hela 2018. Exempel på åtgärder är involvering av företagshälsovården i form av olika utbildningar, såsom rehab,- alkohol- och drogutbildningar, samt den psykosociala utbildningen "Må bättre i vardagen" som vi har genomfört både 2017 och 2018. En mall för hur våra rehabiliteringssamtal ska se ut har tagits fram och vi har ökat fokus på sjukfrånvaron generellt.

Trots de åtgärder som vi har gjort under 2018 visar vår sjukstatistik ingen förbättring sedan föregående år. OBOS Sverige behåller dock sin höga målsättning att sänka den totala sjukfrånvaron med Svenskt Näringslivs sjukstatistik som jämförelsetal. Detta för att bibehålla fokus på sjukfrånvaron i organisationen.

Sjukfrånvaro

	Resultat 2017	Resultat 2018	Mål 2020
Tjänstemän	3,0	3,4	2,2
Produktion	6,4	6,7	5,5

Våra värderingar

Våra värderingar lägger grunden för hela vårt arbete och verksamhet. Värderingarna ligger även till grund för vår Code of Conduct, som vägleder varje medarbetare i att fatta rätt beslut för sig själva, för organisationen och för samhället i stort.

Jämställdhet och Mångfald

Inom OBOS tror vi på att organisationen utvecklas genom mångfald, och vi tror att mångfald i sin tur föder jämställdhet. När vi har medarbetare från alla delar av samhället får vi också kunskap, erfarenheter och ett utbyte som skapar en god företagskultur. På OBOS ska det vara självklart att män, kvinnor, unga och äldre, samt personer med olika kulturell bakgrund arbetar och trivs tillsammans i en harmonisk miljö. Ett gott exempel på mångfald finns i våra fabriker, där totalt 36 nationaliteter arbetar tillsammans.

Arbetet för ökad jämställdhet mellan män och kvinnor i koncernen är ständigt pågående. Under de senaste fem åren har andelen kvinnor på chefsnivå ökat med cirka 19 %. Förutom att kvinnor anställs på chefspositionen är målsättningen att anställa en större andel kvinnor än tidigare på alla positioner vilka sedan, precis som männen, kan vidareutvecklas till chefer.

Mänskliga rättigheter

På samma sätt som bolaget ska behandla alla anställda lika, rättvist och med respekt förväntas alla medarbetare att agera på samma sätt mot varandra och mot individer utanför organisationen. Ingen medarbetare ska diskrimineras på grund av etnisk tillhörighet, kön, könsöverskridande identitet, sexuell läggning, graviditet, föräldraskap, religion, politisk åsikt, nationalitet, funktionsvariation eller ålder. Om någon medarbetare upplever diskriminering rekommenderar vi alltid att man vänder sig till sin chef, chefens chef eller HR-avdelningen. Har medarbetaren inte möjlighet att prata med sin chef går det också bra att maila in till en särskild mailadress där vi behandlar diskrimineringsfrågor, som sedan tas upp i etiska rådet. OBOS Sverige har under 2018 inga rapporterade fall av diskriminering.

Antikorruption

Arbetet med att motverka korruption pågår ständigt inom koncernen. I de fall där misstanke om korruption finns så är det var och ens ansvar att rapportera detta till sin närmsta chef, eller till det etiska rådet.



Code of Conduct - uppförandekoden

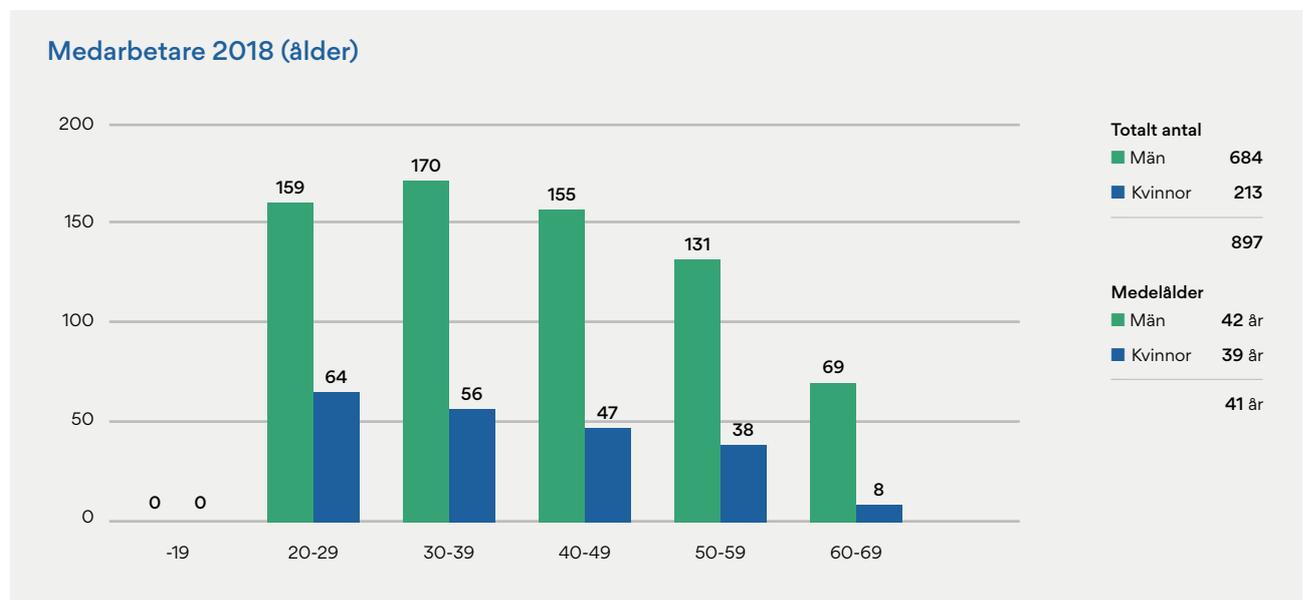
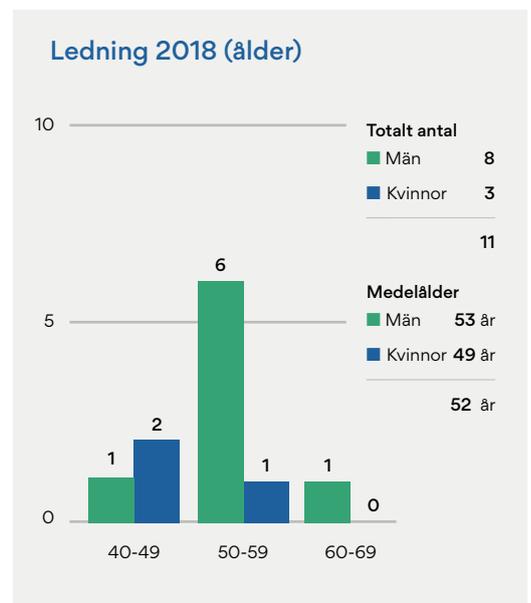
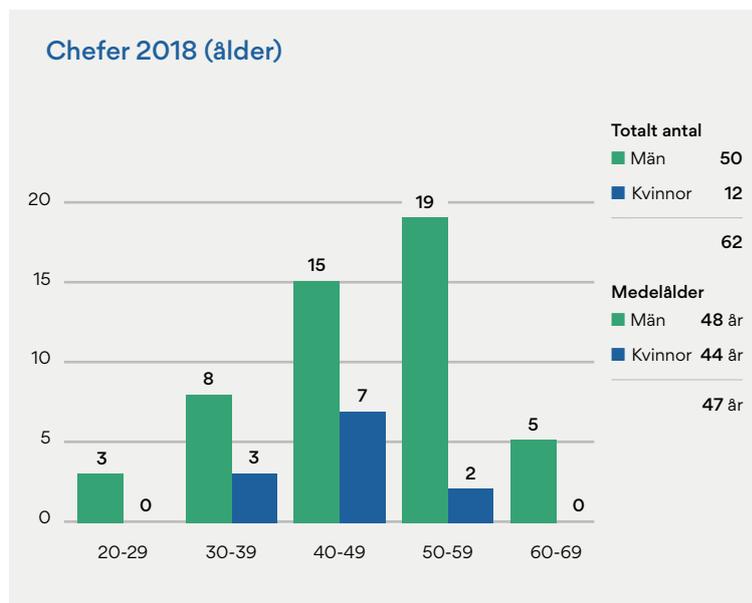
Uppförandekoden är utformad för att hjälpa OBOS Sveriges medarbetare att fatta rätt beslut för sig själva och för organisationen. När vi lever efter uppförandekoden upprätthålles en kultur i företaget som gynnar både individen, koncernen som helhet och vår omvärld. För att lyckas hålla en god företagskultur och efterlevande av uppförandekoden arbetar vi aktivt med att implementera policyn i hela organisationen. Det gör vi bland annat med hjälp av utbildningar.

73 % av våra medarbetare har under 2018 fått utbildning i Code of Conduct. Detta innebär samtliga, bortsett från en av våra tre produktionsenheter som kommer att utbildas under det första kvartalet 2019. Ett visst bortfall utgörs också av medarbetare som är borta med längre frånvaro så som tjänstledighet, föräldraledighet eller sjukskrivning.

Dessa kommer att få möjlighet till utbildning när de är tillbaka i tjänst. I utbildningen ingick genomgång av områdena:

1. Lagar, regler, rutiner och policys
2. Medarbetareetik
3. Integritet
4. Arbetsmiljö och säkerhet
5. Kvalitet och service
6. Hållbarhet
7. Öppenhet och transparens
8. Nyttänkande och tillväxt

Även antikorrupktion och mänskliga rättigheter är en viktig och integrerad del i vår utbildning om Code of Conduct.



Säkerheten först

Varje medarbetare har rätt att komma hem välbehållen efter sin arbetsdag. Därför står säkerhet högst på OBOS Sveriges agenda. Produkter, verktyg och transporter ska uppfylla bolagets säkerhetskrav, och OBOS Sverige verkar för att säkerställa att leverantörer och entreprenörer delar OBOS värderingar i dessa frågor.

Brandskydd med zonansvariga och räddningsledare

Risken för brand är den händelse som kan resultera i enskilt största konsekvenser. Därför arbetar vi aktivt med förbyggande systematiskt brandskyddsarbete. I arbetet har vi implementerat roller som ska säkerställa att vi kan agera på ett korrekt sätt om brand uppstår. Zonansvarig ansvarar för att säkerställa att deras zon blir tömd på personal och samtidigt göra observation kring brand och rökutveckling. Räddningsledaren ansvarar för att summera observationerna och ta kontakt med räddningstjänsten. Med hjälp av denna brandorganisation kan vi säkerställa att risken för allvarliga konsekvenser minskar om brand skulle uppstå.

Utbildningar för högre säkerhet

För att minska risken för att olyckor inträffar erbjuds medarbetare utbildningar som syftar till att höja medvetenheten om säkerhetsfrågor, såsom BAM (Bättre Arbetsmiljö) och OSA (Organisatorisk Social Arbetsmiljö). Utbildningarna riktar sig främst till chefer och skyddsombud. Under 2018 har OBOS Sverige dessutom fortsatt arbetet med utbildningar för nyanställda. Bland annat genom en särskild, anvisad arbetsstation i Sundsvallsfabriken avsedd för handledning i handmaskiner i samband med att man påbörjar sin anställning.

Utöver ordinarie säkerhetsutbildningar ordnas även en årlig säkerhetsvecka, med syfte att öka medvetenheten om säkerhetsfrågor. Under veckan genomförs bland annat brandövningar, HLR-utbildning och andra hälso- och säkerhetsrelaterade utbildningar, samt säkerhetskontroller av byggplatser. Målsättningen är alltid att samtliga medarbetare inom OBOS Sverige ska delta aktivt på ett eller annat sätt under säkerhetsveckan.

Rutiner inom Our Safety

Allt systematiskt arbetsmiljöarbete, brandskyddsarbete samt säkerhetsarbete som bedrivs inom OBOS Sverige samlas under Our Safety, ett arbetsmiljöledningssystem, som samtliga medarbetare omfattas av. Our Safety grundar sig i Arbetsmiljölagen (AML) och är OBOS Sveriges egen standard för att sammanfatta det interna arbetet med säkerhet, brandskydd, m.m. Inom Our Safety bedrivs riskbedömningar av maskiner och verktyg, dels vid implementering av ny utrustning men även löpande samt vid tillfällen då olyckor inträffat. Allt detta görs i syfte att minska risken för att en liknande olycka inträffar. Även

riktade skyddsronder som delas in i olika teman såsom säkerhet och brandskydd genomförs regelbundet. På OBOS Sveriges byggarbetsplatser görs riskbedömning och skydds rond vid etablering av byggarbetsplats och därefter utförs löpande skyddsronder enligt intervall som fastställs i arbetsmiljöplanen.

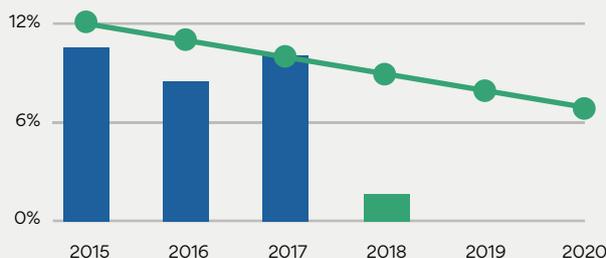
Anmälningssystem och åtgärder

Via OBOS Sveriges interna anmälningssystem för observationer, tillbud och olyckor (OTO) mäts alla händelser som inträffar vilket ger god översikt över antal händelser, skadetyper, samt orsak till den inträffade olyckan. Systemet är uppbyggt så att medarbetare kan anmäla enskilda händelser. Tack vare systemet kunde vi till exempel se att skärskada i hand var den vanligaste arbetsolyckan inom OBOS, och genom åtgärder i form av nya, speciellt anpassade skyddshandskar kunde vi minska den typen av olyckor med 60 %.

LTAR

LTAR (Lost Time Accident Rate) används för att följa effektiviteten i säkerhetsarbetet där antalet olyckor som leder till frånvaro mäts. Samtliga anställda och inhyrda medarbetare samt underentreprenörer som arbetar åt OBOS Sverige inkluderas i OBOS Sveriges LTAR-statistik. Vårt mål gällande LTAR är alltid noll inträffade olyckor. Vid 2018 års utgång ligger OBOS Sveriges LTAR-värde på 1,52 – med totalt sex inträffade olyckor som har lett till frånvaro. Förklaringen till den stora förbättringen mellan år 2017 och 2018 är att vi numera inkluderar våra underentreprenörer

LTAR* - värden och mål



I LTAR summeras alla inträffade olyckor multiplicerat med en miljon delat med koncernens totalt antal arbetade timmar för att få fram ett procentvärde.



nörer i mätetalet, vilket innebär att även deras arbetstimmar och inträffade olyckor tas i beaktande. Det senaste året har vi också gått ner i takt, vilket har lett till ett lugnare produktionsflöde, som i sin tur även förbättrar vår olycksfallsstatistik.

Dessutom infördes under 2018 ett nytt mätetal under 2018 som visar på antal LTAR-fria arbetsdagar, det vill säga antal dagar utan olyckor som leder till frånvaro. Informationen om inträffade händelser och antal skadefria dagar summeras då vi inom OBOS Sverige håller arbetsmiljökommittéer.

Allvarliga arbetsplatshändelser

Byggbranschen är den mest olycksdrabbade av alla branscher, och på OBOS Sverige är säkerhet A och O för att förebygga alla typer av olyckor. Till dags dato har inga arbetsrelaterade olyckor lett till dödsfall inom vår verksamhet, men allvarigare olyckor sker fortfarande - och då framför allt i form av fallolyckor på byggplats.

För att undvika tillbud och olyckor bedrivs systematiskt förebyggande arbete. Det är viktigt att varje medarbetare observerar och reagerar på saker som skulle kunna leda till olyckor. Målet för allvarliga tillbud och olyckor är alltid noll, oavsett faktiskt utfall.

Antal dagar sedan den senast inträffade olyckan - 2018-12-31

Fabrik Myresjö	390 dagar
Fabrik Vrigstad	348 dagar
Fabrik Sundsvall	95 dagar
Byggarbetsplats	32 dagar
Kontor	Ingen registrerad olycka

Tillbud och olyckor

Utfall	2016	2017	2018
Allvarliga tillbud	99	89	71
Allvarliga olyckor	8	10	3

Tack vare ett gediget säkerhetsarbete har OBOS Sverige lyckats fortsätta sänka antalet allvarliga tillbud och olyckor under 2018.

Miljö och människa i fokus

Vallastaden är en unik, socialt och miljömässigt hållbar stadsdel i Linköping med utbud som universitet, idrotts- och fritidsverksamheter, boende, handel och service inpå knuten. Här har cirka 1000 bostäder byggts av 40 aktörer. OBOS dotterbolag Myresjöhus har byggt fem bostäder på området varav ett parhus om 114 m² respektive 127 m² och ett radhus med tre bostäder om 170 m².

– Vi känner oss stolta över att få vara en del av det här projektet, säger Pernilla Eriksson, projektsamordnare i Linköping.

Ett av byggkraven i Vallastaden var att inget hus skulle vara det andra likt - något som Myresjöhus har tagit fasta på i framställandet av sina koncepthus. Parhusen ger ett modernt intryck med cembritfasad, och detaljer såsom aluminium och borstat stål i rött och grått. Radhusen däremot är helt i trä och har en mer jordnära färgsättning.

– Vi ville särskilja husen och det gjorde vi genom att leka med kontrasterna mellan modernt och klassiskt, säger Pernilla. Samtidigt överraskar radhusen med sina tre våningar och 170 kvm boyta, vilket många skulle säga är långt ifrån traditionellt för den typen av boende.

Samtliga bostäder har en tydlig miljöprofil, med bland annat solenergi, fjärrvärme, sedumtak på förråden och den digitala lösningen Smarta Hem (numera Home boost) installerat i husen.



– På radhusen har vi traditionella solcellspaneler från NIBE, som genererar cirka 2000 kWh/år, säger Pernilla. Och på parhusen var vi faktiskt först ut i Sverige med att installera takpannor från SolTech, där solcellerna är integrerade i pannorna. Dessa genererar hela 3200 kWh/år.

Hela Vallastaden blir dessutom miljömässigt hållbart tack vare initiativ såsom hybridbilspool och sopsug. Med hjälp av smarta installationer i en kulvert under marken sugs "gröna påsen" och påsar med brännbart ut via sopsugen direkt till närmsta avfallsstation.

– På så sätt slipper sopbilar åka runt och samla ihop soporna. Det både sparar på miljön samtidigt som oväsande och onödigt trafik minimeras i området, säger Pernilla. Och när man behöver återvinna finns en återvinningsstation i anslutning till det stora parkeringsgaraget.

Tanken och huvudsyftet med Vallastaden är att det ska vara en levande och varierad stadsdel med stort fokus på människan både från ett miljömässigt och socialt perspektiv. Något som tar sig uttryck på många olika sätt i stadsdelen.

– Vallastaden ligger nära centrala Linköping och har många butiker och restauranger som har etablerats på marknivå i bostadshusen. Det finns också förskola, skola och äldreboende i området och längs med ån växer härliga, gröna parkmiljöer fram.

Ytterligare ett initiativ i Vallastaden för att öka möjligheter till umgänge är så kallade felleshus, eller gemenskapshus, som finns i varje kvarter i stadsdelen.

– Varje kvarter delar på ett hus som är perfekt att boka in för till exempel födelsedagskalas eller bröllopfester, säger Pernilla. Här finns också odlingslotter för de som vill använda sina gröna fingrar.

Vallastaden som stadsdel invigdes under Vallastadens stora Bo- och SamhällsExpo den 2-24 september 2017, och då öppnade Myresjöhus upp de fem bostäderna för allmänheten med realistiska hemutställningar. Idag är båda bostäderna i parhuset sålda och även radhusen är till salu.

– Det kan tyckas som ett litet projekt för oss med bara fem bostäder, men i Vallastaden är vi del av en helhet som stödjer de värderingar om miljömässig och social hållbarhet som vår koncern står för, avslutar Pernilla.



Radhuset i Vallastaden rymmer tre stycken 3-våningsbostäder på hela 170 kvm vardera.



Parhuset i Vallastaden har solceller integrerade i takpannorna, vilket genererar hela 3 200 kWh/år.



MILJÖ OCH ENERGI

Så minskar vi vårt miljöavtryck

Världen står inför stora klimatutmaningar. Att bygga bostäder och fastigheter, men också att leva i dem, påverkar vår gemensamma miljö runt omkring oss. För att minska avtrycket på miljön bygger OBOS Sverige primärt bostäder i trä och verkar för att de ska vara så energieffektiva som möjligt.

Miljöarbete och lagefterlevnad

För att kunna erbjuda konkurrenskraftiga produkter med minsta möjliga miljöpåverkan bedriver OBOS Sverige ständig utveckling för att förbättra sina erbjudanden inom både småhus- och projektutvecklingsverksamheten. Dessutom har OBOS flera olika typer av certifieringar för att säkra sina leveranser ur miljö- och kvalitetssynpunkt. OBOS har kontinuerlig dialog med sina leverantörer, vilka förväntas leva upp till OBOS Sveriges policyer och dela bolagets värderingar. I hela kedjan arbetar OBOS aktivt med olika åtgärder för att minska sitt koldioxidutsläpp och avfall till deponi. Ett energieffektivt standard- och tillvalsortiment är en viktig del av OBOS Sveriges erbjudande och i bostadsprojekt arbetar OBOS med tydliga hållbarhetsinitiativ för att främja både social och ekologisk hållbarhet.

OBOS Sveriges Code of Conduct och miljöpolicy är vägledande för att säkerställa en hög kvalitet i hela organisationen. Tack vare detta har vi en hög efterlevnad i alla led och under 2018 har inga miljörelaterade överskriddanden i form av förelägganden eller böter skett inom verksamheten.

Bygga i trä

Trä ligger OBOS Sverige varmt om hjärtat och bolaget använder främst lokalproducerat virke i alla fabriker. Trä är ett förnybart material som lagrar koldioxid under hela sin livstid, till och med som färdigbyggda hus. Flera oberoende studier visar också att inomhusmiljön blir bättre om vi använder trä i våra hus. Både luftkvaliteten, hälsan och inlärningsförmågan tycks bli bättre när vi bygger med trä. Rapporten "Minskad klimatpåverkan från flerbostadshus" från BI (Sveriges Byggindustrier) från 2018 visar tydligt på träs fördelar som byggmaterial. I rapporten har man jämfört fem traditionella byggmetoder och utifrån analys tittat på klimatpåverkan under olika stadier i en byggnads livscykel exempelvis produktskede, bygg- och installationsprocess samt driftsenergi.

Vi och våra leverantörer

Inom OBOS Sverige samarbetar vi med ett flertal leverantörer. Vi har avtal med cirka 100 materialleverantörer, varav 90 procent är svenska företag. OBOS Sverige har som mål att alla leverantörer ska förbinda sig att arbeta för att

minska miljöpåverkan från de varor OBOS köper. För att säkerställa en samsyn i miljö- och kvalitetsfrågor har OBOS en kontinuerlig dialog med sina leverantörer, bland annat genom leverantörsträffar. Alla befintliga leverantörer har dessutom under 2018 informerats om OBOS Sveriges Code of Conduct samt om övriga regler och policyer, något som även skrivs in i alla nya eller uppdaterade avtal från och med 2018.

OBOS Sverige ställer höga krav på de material man väljer för sin produktion. Både från ett kvalitetsperspektiv och för att sträva mot minsta möjliga miljöpåverkan. Bolaget förses fortlöpande med uppdaterad information för märkningspliktiga kemiska produkter, samt byggvarudeklarationer upprättade i enlighet med Byggsektorns Kretsloppsråds anvisningar av sina leverantörer. OBOS Sveriges medvetna miljöval under 2018 har lett till att bolaget har sett över sin inköpsprocess och under 2019 kommer samtliga inköp att ha miljökrav för att säkerställa att OBOS Sverige bland annat lever upp till Svanens krav på material och kemikalier.

	2017	2018	Mål 2019
Andel virke från lokala* leverantörer	80 %	85 %	85 %

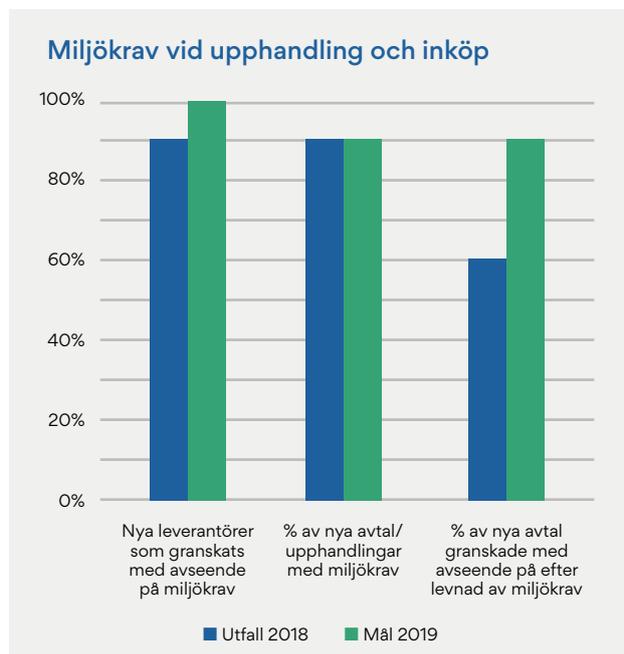
*Som lokal leverantör ingår leverantörer inom 20 km från våra produktionsanläggningar

Avfall och deponi

I tillverkningen av bostäder och fastigheter är det en mängd material som hanteras, såsom trä, gips, isolering, mm. Inom OBOS Sverige strävar vi efter att upprätthålla en hög standard i materialhanteringen. Det innebär att vi strävar mot att använda återvunnet material då möjlighet finns, samt att låta använt material gå tillbaka i kedjan genom återvinning och energiåtervinning. I de fall som material måste gå tillbaka till deponi följs detta upp genom utvärdering av hur den mängden kan minskas framgent. Under 2018 har OBOS Sverige haft ett stort fokus på att minska avfallet främst i fabriken i Myresjö. Målet för 2019 är att halvera deponin jämfört med 2018 i samtliga produktionsenheter.



I Brf Dansbandet 2 i Norrköping har OBOS byggt stadsradhus i trä, och tillhörande förrådsbyggnader med sedumtak.



Intervju med KMA-handläggare Albin Bexell i Myresjö-fabriken

Vad är det för åtgärd ni har gjort i fabriken och när togs det beslutet?

– I slutet av 2017 hyrde vi till Myresjö-fabriken in fem komprimatorer till brännbart, wellpapp, mjukplast, isolering och västkustskiva. Tidigare har detta sorterats endast som brännbart bortsett från västkustskivan som har sorterats som deponi. Utöver detta har vi rustat upp fabriken med mycket bättre förutsättningar för att sortera rätt. Det står nu en container för varje typ av avfall som slängs vid respektive station. Vi har även utbildat vår personal i hur vi ska sortera på rätt sätt samt märkt upp allt detta med tydliga lappar så att man kan göra det på enklast möjliga sätt.

Vilka effekter och förbättringar har man sett av åtgärden och implementeringen?

– Vi har numera en mycket positivare miljöpåverkan då vi slänger rätt saker på rätt plats. Dessutom har vi minskat våra deponikostnader avsevärt. Att jämföra med 2017 års 22,7 kilo deponi per leverans så ligger vi nu på 3 kilo deponi per leverans under 2018.

Vilka åtgärder har genomförts i Vrigstad och Sundsvall?

– Fabriken i Vrigstad har köpt in två komprimatorer, en för plast och en för brännbart. Man har även börjat sortera bättre och har containrar för trä, brännbart, metall,

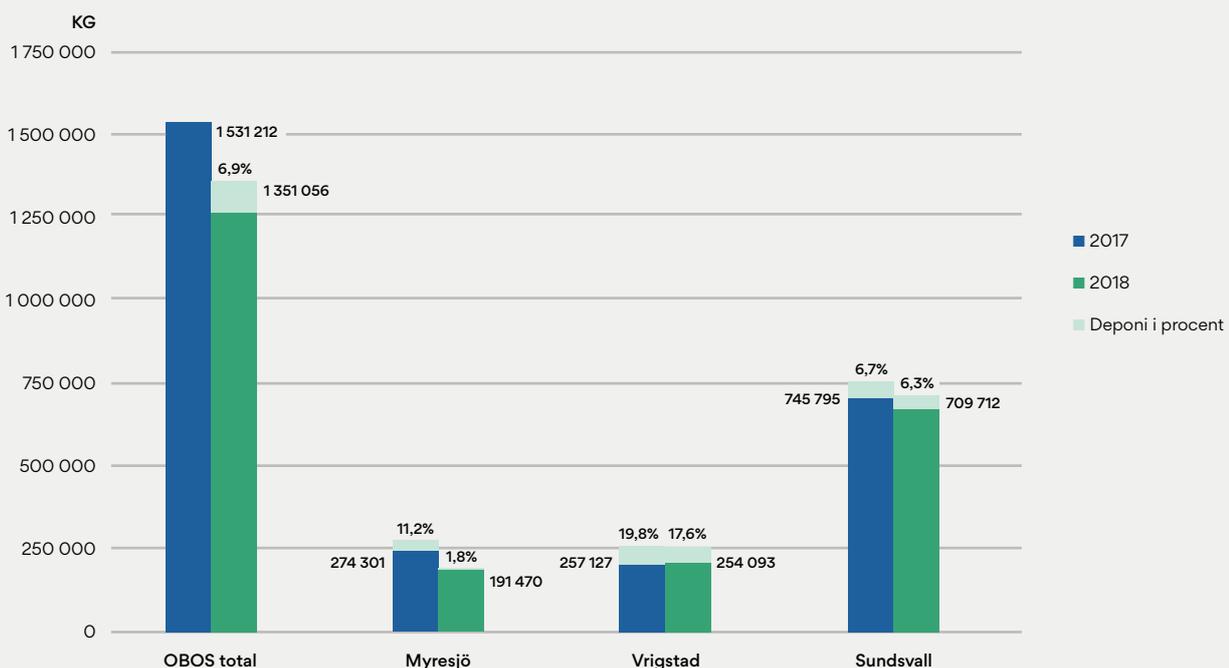


väggskivor, deponi och isolering. Man tittar även på att eventuellt köpa in komprimatorer för wellpapp, hårdplast och mjukplast.

Fabriken i Sundsvall har köpt in två komprimatorer. Man har även gjort en stor förbättring i hur man sorterar och har nu bättre möjligheter för att följa detta. Man skickar nu tillbaka engångspallar till leverantör istället för att slänga dessa och har byggt skärmtak som skyddar materialet bättre, vilket leder till att man slänger mindre.

Tack vare åtgärderna i fabriken i Myresjö har vi kunnat minska både kostnader och miljöpåverkan. Deponin har sjunkit till 1,8 % och vi kommer under 2019 att fortsätta detta arbete i samtliga produktionsenheter.

Avfall & deponi från våra produktionsenheter (helår)



Energieffektivisering

Energieffektiva lösningar och material är en integrerad del i varje leverans från vår koncern. Vi arbetar med ständiga förbättringar och har t ex en nära dialog med Boverket för att hjälpa till att utveckla nya och bättre standarder. Vi arbetar också tillsammans med våra leverantörer i syfte att göra branschen mer miljösmart.

Förnybar energi i produktionen

Från och med 2017 köper OBOS Sverige enbart vattenkraftproducerad el med EPD till fabrikena i Myresjö, Vrigstad och Sundsvall samt till huvudkontoret i Myresjö. EPD (Environmental Product Declaration) är en certifierad miljödeklaration med kvalitetssäkrade uppgifter om exempelvis resursförbrukning, utsläpp, avfall och återvinning, registrerad av IVL Svenska Miljöinstitutet. Det gör att vi är helt fossilfria.

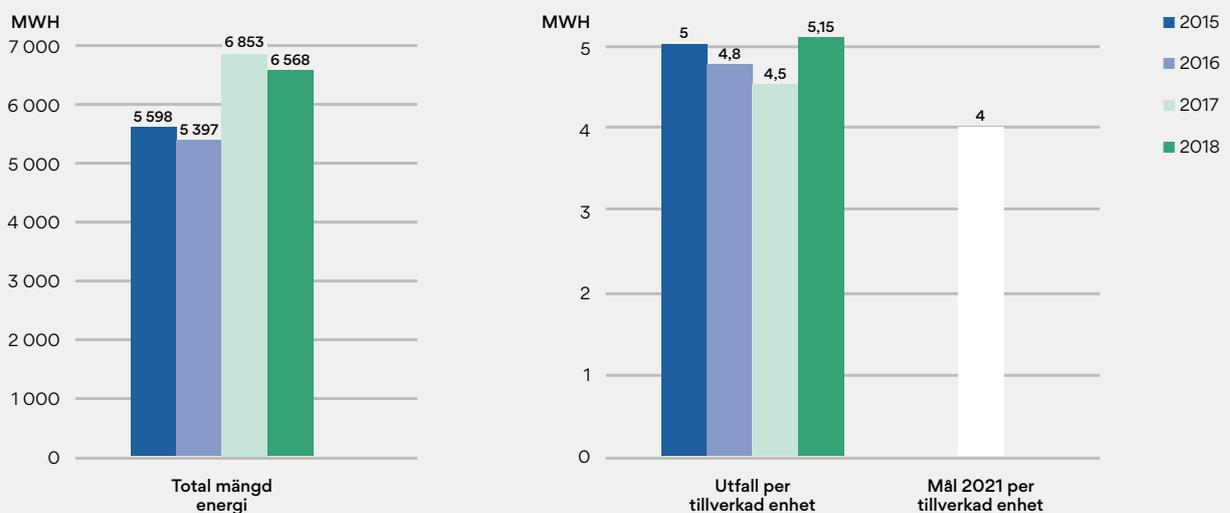
Energianvändning

Energieffektivisering i verksamheten är en viktig del inom OBOS Sverige. Som exempel har vi bytt ut gammal belysning, vilket ska ge en bättre arbetsmiljö samt en lägre energiförbrukning. Vi har även bytt ut portar till snabbstängande för att minska öppettiderna på portarna. Tätheten på fabrikena har också blivit bättre genom luftläckagesökningar där vi med hjälp av tryckluftssystem och färgad gas ser var läckagen finns.



För att veta om de åtgärder vi genomfört har uppnått avsett resultat har vi valt att mäta den totala energin som våra fasta anläggningar (fabriker och huvudkontor) gör av med för att producera en enhet. Målet är satt till att vi år 2021 ska vara 20 % mer energieffektiva per tillverkad enhet jämfört med utfallet 2015 som då låg på 5,0 MWh per tillverkad enhet.

Energiförbrukning (helår)



Fast energiförbrukningen för 2018 har minskat har vi ändå ett ökat resultat av energi per enhet eftersom vi har behövt sänka takten och producera färre hus 2018 än vad vi gjorde under 2017.



I Brf Trollskogen i Västra Balingsnäs, Huddinge, har OBOS byggt 28 bostadsrätter som friliggande villor. Alla med solpaneler på taken.

Koldioxidutsläpp

Under 2018 har arbetet med att mäta vårt koldioxidutsläpp börjat. Till en början väljer vi att enbart mäta de koldioxidutsläpp vår egen organisation råder över.

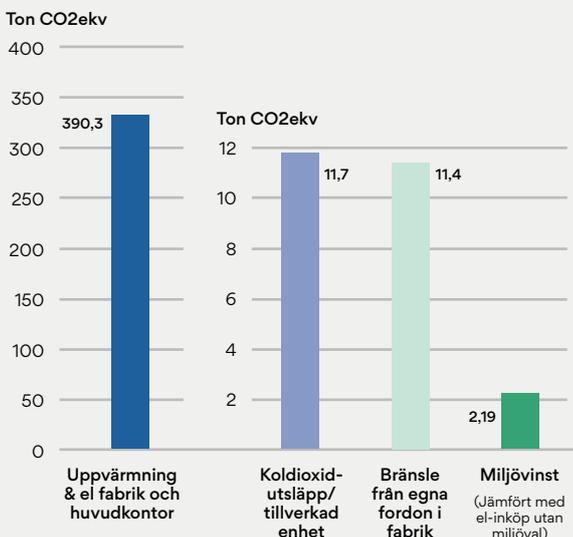
Vi utgår från den energiförbrukning vi har i våra fabriker och på vårt huvudkontor och omräknar detta till koldioxidutsläpp. Vi har också en del truckar och fordon i vår egen organisation som tas med i vår koldioxidberäkning. Majoriteten av alla våra transporter utgörs dock av externa parter och i våra inköp ställer vi alltid krav på att dessa transporter ska köras med miljöklassade fordon.

Vårt energimål med 20 % minskning av energianvändningen innebär också att vi får ett långsiktigt mål att minska vårt koldioxidutsläpp.

Transporter

OBOS Sverige strävar ständigt efter att effektivisera sina transporter av såväl råvaror, material som av färdiga produkter. För korta transporter väljer vi merparten av vårt virke från skogarna runt omkring oss till våra tre fabriker i Myresjö, Vrigstad och Sundsvall. Dessutom strävar vi efter att förse den norra delen av Sverige med bostäder från vår fabrik i Sundsvall och den södra delen av landet med bostäder från våra fabriker i Småland – allt för att minska antalet transportkilometer per levererat hus.

Koldioxidutsläpp 2018



Val för hållbara projekt

Inom OBOS Sveriges projektutvecklingsverksamhet arbetas aktivt med att bevara och hitta miljöfrämjande aspekter som blir både de boende och miljön till gagn. I utvecklingen av ett nytt projekt utvärderas därför möjligheten och tillgången till ekosystemtjänster i området. Det kan vara allt från träd som vi väljer att bevara genom en strategisk placering av husen, till fördröjning av dagvatten med hjälp av gröna tak eller bikupor för att främja pollinering.

För att underlätta för OBOS Sveriges projektutvecklare utgår de från en lista med hållbarhetsinitiativ som tas i beaktning inför varje projektstart. Det kan vara allt från tips på ekosystemtjänster, lekplatser, delningspooler för bilar, cyklar eller verktyg till Smarta Hem-lösningar och solpaneler. Varje bostadsprojekt ska innehålla minst två hållbarhetsinitiativ.



Svanenmärkta hus

Under 2018 har OBOS Sverige bedrivit ett omfattande arbete med att skaffa en grundlicens för Svanenmärkta hus. När våra kunder köper ett hus vill vi känna oss trygga i att inomhusmiljön är den bästa tänkbara för våra kunder. Det är en av anledningarna till att OBOS Sverige har valt att arbeta med just Svanen. Det känns tryggt både för oss och våra kunder att en oberoende part som är expert på material godkänner alla våra produkter.

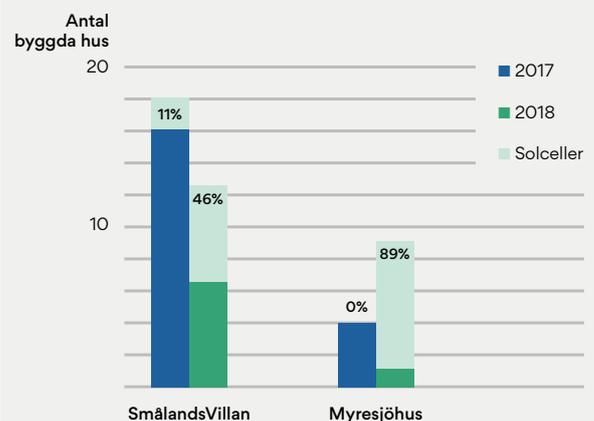
Solenergi

Vi arbetar aktivt inom samtliga varumärken för att påvisa miljönyttan med förnybar energi för våra kunder. Vi har till exempel sedan ett antal år tillbaka kunnat erbjuda solceller som tillval för våra kunder inom både SmålandsVillan och Myresjöhus. Solenergi används också allt mer i de bostadsprojekt som vi utvecklar genom varumärket OBOS. Under 2018 har vi också storsatsat på solceller på nya visningshus för våra varumärken Myresjöhus och SmålandsVillan. Båda varumärken har ökat andelen nybyggda visningshus med solceller mellan 2017 och 2018, enligt tabellen nedan.

Certifieringar

- OBOS Sverige är certifierade enligt ISO 14001:2015 - en internationellt accepterad standard som utgör grunden för fastställande av miljöledning.
- Våra byggsystem är certifierade av Rise (tidigare SP) samt norska motsvarigheten SINTEF.
- Miljöbyggnad i nivå Silver har använts i vissa bostadsprojekt under 2017-2018 och under 2019 har vi som mål att bygga våra allra första Svanenmärkta hus.

Nybyggda visningshus med solceller



Intressentanalys

OBOS Sverige försöker aktivt sätta sina intressenter i fokus i hållbarhetsarbetet och har en löpande dialog med de grupper som bolagets verksamhet påverkar och påverkas av.

Ett antal intressenter är extra viktiga för OBOS Sverige. Dialogen med intressenter är också ett viktigt underlag i diskussionen om vilka prioriteringar OBOS Sverige ska göra i sitt hållbarhetsarbete och är ett underlag för den väsentlighetsanalys som görs.

Dialogen sker på olika sätt, ibland som en del av den löpande kontakten med exempelvis kommuner och

organisationer, men också i form av kvantitativa mätningar av uppfattningar hos kunder och anställda.

De viktigaste intressentgrupperna är kunder, medarbetare, leverantörer, samarbetspartners, ägare, myndigheter, politiker och ett antal intresseorganisationer. Dessa huvudintressenter har olika förväntningar och krav på OBOS Sveriges hållbarhetsarbete.

Intressegrupper

Kunder

Nyckelfrågor:

- Leveranssäkerhet
- Kundnöjdhet
- Smarta Hem-lösningar
- Energifrågor
- Socialt hållbara boendemiljöer

Exempel på aktiviteter:

- Kundundersökningar
- Marknadsundersökningar
- Projektutveckling i stad och på landsort
- Lokal närvaro
- Mässor
- Kvalitetskontroll dagar
- Boendedialoger och Workshops
- Information om hållbart byggande och boende på webbsidor, i kundtidningar, mm.
- OBOS ger tillbaka

Medarbetare

Nyckelfrågor:

- Bra arbetsmiljö/säkerhet/hälsa
- Gott ledarskap
- Kompetensutveckling
- Mångfald
- Ersättningar
- Etikfrågor

Exempel på aktiviteter:

- Säkerhetsdagar
- Utbildningar: OBOS Education, OBOS Extend, anställd SFI-lärare, mm
- Utvecklings- och medarbetarsamtal
- Friskvård
- Code of Conduct/Uppförandekod

Skolor, högskolor och universitet

Nyckelfrågor:

- Klimat- och energifrågor
- Socialt goda boendemiljöer
- Smarta Hem-lösningar

Exempel på aktiviteter:

- Utvecklingsprojekt
- Praktikplatser
- Examensarbeten
- Arbetsmarknadsdagar

Intresseorganisationer

Nyckelfrågor:

- Hållbart byggande
- Hållbart boende
- Miljöcertifieringar

Exempel på aktiviteter:

- Löpande möten med samarbetspartners och organisationer
- Intresseorganisationer som samtalspartner
- Deltagande i bransch- eller intressesammanslutningar som till exempel TMF, SGBC, Smart Housing Småland
- Aktiviteter för hållbart byggande exempelvis genom samtal och information om värdet av byggande i trä - ett förnybart material
- Intressentdialoger på olika teman, exempelvis rundabordsamtal i Almedalen gällande integrationsfrämjande insatser

Ägare

Nyckelfrågor:

- Långsiktig lönsamhet
- Integrerat och strategiskt hållbarhetsarbete
- Integrerat och strategiskt forsknings- och utvecklingsarbete
- Övervakning av etiska frågor och ansvarsfullt agerande i värdekedjan

Exempel på aktiviteter:

- Årlig styrelseuppföljning av styrning, hållbarhetsrisker och möjligheter
- Möten och rapportering om gemensamma hållbarhetsfrågor
- Kontinuerlig samordning och uppföljning av nyckeltal

Leverantörer och samarbetspartners

Nyckelfrågor:

- Lokala inköp
- Klimatpåverkan
- Strukturerade samarbeten inom FoU
- Etikfrågor

Exempel på aktiviteter:

- Leverantörsdagar
- Leverantörskontroller
- Code of Conduct/Uppförandekod
- Utvecklingsprojekt

Myndigheter, politiker och tjänstemän

Nyckelfrågor:

- Klimat- och energifrågor
- Produktsäkerhetsfrågor
- Frågor kring socialt hållbara samhällen
- Hela Sverige ska leva
- Mångfalds- och integrationsfrågor
- Ekosystemtjänster

Exempel på aktiviteter:

- Möten med myndigheter, forskare, politiker och tjänstemän
- Svar på remisser
- Deltagande i regeringens samrådsgrupper för att främja klimat- och energieffektivt byggande och boende
- Medverka i seminarier och föreläsningar
- Intressentdialoger på olika teman

Hållbarhetsrisker hos OBOS Sverige

OBOS Sverige analyserar löpande företagets risker och det arbetet inkluderar även hållbarhetsrisker. Åtgärder vidtas för att hantera dessa risker som en del av OBOS Sveriges arbete med hållbarhetsfrågor och som en del av andra generella åtgärdsprogram inom koncernen.

Väsentliga risker

Några risker lyfts särskilt fram i analysen. Det rör hälsa och säkerhet där risken för arbetsskador eller ohälsa till följd av olyckor i verksamheten anses vara betydande. Det finns exempelvis risk för dödsfall eller allvarliga skador i byggverksamheten som måste hanteras genom ett bra förebyggande arbete kring säkerhet. Ett sådant förebyggande arbete inkluderar bland annat utbildning och platsbesök för chefer, säkerhetsdagar och en utbyggd inrapportering av olycksfall, incidenter och tillbud.

En annan risk som bedömdes som väsentlig är risk för brister i ansvar och service mot kunder vilket kan ge missnöjda kunder och försämrade relationer. Här är mätning av kundnöjdhet, NKI (Nöjd Kund Index), ett viktigt verktyg för att övervaka detta. Ytterligare en risk inom denna kategori rör leverantörer och risken för kvalitetsfel eller andra fel i leveransen, något som hanteras löpande som en del av inköpsverksamheten.

Medelstora och låga risker

Risker som bedömdes som medelstora för OBOS Sverige rör etikrisker i verksamheten kring exempelvis korruption, konkurrenshindrande samarbeten och dåligt bemötande i förhållande till anställda och andra intressenter. Det är risker som den nya uppförandekoden Code of Conduct bidrar till att hantera.

Andra delar bedömdes ha en låg risk. Där inkluderas brott mot miljöregleringar och brott mot den nya GDPR-regleringen.

Under 2019 kommer en fördjupad riskkartläggning att göras inom hållbarhetsområdet.







Styrning

Genom ett operativt hållbarhetsråd med representanter från olika delar av koncernen har verksamhetens hållbarhetsarbete inventerats och utvecklats under året.

Hållbarhetsrådet rapporterar till OBOS Sveriges ledning. Vid verksamhetsgenomgångar för OBOS-koncernens alla bolag och i möten med styrelsen har OBOS Sveriges prioriteringar inom hållbarhetsfrågor presenterats.

De dokument som främst styr OBOS Sveriges arbete inom miljöansvar, sociala- och personalfrågor, mänskliga rättigheter och anti-korruption utgörs av koncernens följande policyer och avtal:

Styrdokument

- ISO 14001:2015
- Code of Conduct / Uppförandekod
- Our Safety
- Miljöpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- VSAA – Vårt Sätt Att Arbeta
- Affärsplanen
- Måldokument
- Leverantörsavtal

Ledning



Joakim Henriksson
VD
joakim.henriksson@obos.se



Ulrika Liiv
Kommunikations- och hållbarhetschef
ulrika.liiv@obos.se



Stefan Carlsson
Finanschef
stefan.carlsson@obos.se



David Carlsson
Operativ chef för projektutveckling
bostäder
david.carlsson@obos.se



Daniel Öhman
Operativ chef för kommersiell
projektutveckling
daniel.ohman@obos.se



Ann-Louise Olofsson
Operativ chef för Myresjöhus
ann-louise.olofsson@obos.se



Patrick Svanström
Operativ chef för SmålandsVillan
patrick.svanstrom@obos.se



Jan-Peter Karlsson
Affärsområdeschef mark
jan-peter.karlsson@obos.se



Åsa Olausson
HR-chef
asa.olausson@obos.se



Peter Stenfelt
Chef för utveckling och säljstöd
peter.stenfelt@obos.se



Roger Pettersson Berglund
Affärsområdeschef produktion
roger.pettersson@obos.se

Styrelse



Arne Baumann
Styrelsens ordförande
Koncerndirektör bostadsutveckling OBOS



Daniel Kjørberg Siraj
Styrelseledamot
Koncernchef OBOS



Boddvar Kaale
Styrelseledamot
Koncerndirektör ekonomi
och finans OBOS



Joakim Henriksson
Styrelseledamot
VD OBOS Sverige



Malin Svensson
Styrelseledamot
VD OBOS Kärnhem



Lisa Lind
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant, GS



Johan Green
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant, GS



Hans Alm
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant,
Unionen

GRI-indicator	Avsnitt	sida	compliance
102-1 Organisationens namn	Om redovisningen	2	●
102-2 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	Vårt erbjudande, Hela Sverige ska leva	4-9, 27	●
102-3 Huvudkontorets geografiska placering	Vår vision	3	●
102-4 Verksamhetens geografiska placering	Vår vision, Vårt erbjudande	3, 4	●
102-5 Ägarstruktur och företagsform	Vår vision	3	●
102-6 Marknadsnärvaro	Vårt erbjudande, Kunder i alla samhällsgrupper	4-9, 18	●
102-7 Organisationens storlek	Vår vision, Våra nyckeltal, graf Antal nybyggda hus	3, 11, 47	●
102-8 Information om anställda och inhyrd personal	Medarbetare 2017, graf	37	▸
102-9 Leverantörskedjan	Vi och våra leverantörer	42	▸
102-10 Väsentliga förändringar avseende organisationen och dess leverantörskedja	VD-ord	10-11	●
102-11 Försiktighetsprincipen	Innovation för kunder och miljö	22	●
102-12 Externa initiativ	I linje med globala utmaningar	15	●
102-13 Medlemskap i organisationer	Medlemskap	27	●
102-15 Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter	En hållbar bostadsmarknad, Hållbarhetsrisker	16, 50	●
102-14 Uttalande från ledande befattningshavare	VD-ord	10-11	●
102-16 Värderingar, principer, standarder och normer för uppförande	Våra värderingar, Mänskliga rättigheter, Anti-korruption, Code of Conduct - uppförandekoden	3, 36, 37	●
102-18 Styrningsstruktur	Styrning	52	●
102-40 Lista med intressenter	Intressegrupper	48	●
102-41 Kollektivavtal	Medarbetare och anställningsvillkor	34	●
102-42 Identifiering och prioritering av intressenter	Våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor, Intressegrupper	12, 48	●
102-43 Metod för att involvera intressenter	Våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor, Intressegrupper	12, 48	●
102-44 Fokusområden och frågor som väckts	Våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor, Intressegrupper	12, 48	●
102-45 Enheter som inkluderas i den finansiella redovisningen	Om redovisningen	2	●
102-46 Process för att definiera innehåll och avgränsningar	Våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor, Intressegrupper	12, 48	●
102-47 Lista över väsentliga frågor	Våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor	12	●
102-48 Justeringar av tidigare lämnad information	Om redovisningen	2	●
102-49 Förändringar i redovisningen	Om redovisningen	2	●
102-50 Redovisningsperiod	Om redovisningen	2	●
102-51 Senaste redovisningens utgivningsdatum	Om redovisningen	2	●
102-52 Redovisningscykel	Om redovisningen	2	●
102-53 Kontaktperson för frågor angående redovisningen	Om redovisningen	2	●
102-54 Anspråk på rapportering enligt GRI-standarder	Om redovisningen	2	●
102-55 GRI-index	GRI-index och data	54	●
102-56 Extern granskning	Om redovisningen	2	●

GRI-indicator	Avsnitt	sida	compliance
103-1 Beskrivning av den väsentliga frågan och dess avgränsningar	Om redovisningen	2	●
201-1 Genererat ekonomiskt värde	Våra nyckeltal	11	●
202-2 Andel ledande befattningshavare rekryterade lokalt	Lokal närvaro	34	●
204-1 Andel inköp som sker hos lokala leverantörer	Vi och våra leverantörer	42	●
205-1 Delar av företaget som analyserats med avseende på korruptionsrisker	Antikorruption	37	▶
205-2 Kommunikation och utbildning i antikorruption	Code of Conduct – uppförandekoden	37	●
205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	Antikorruption	37	●
301-1 Använt material i vikt eller volym	Vi bygger i förnybart trä	17	▶
302-1 Energianvändning inom organisationen (Scope 1 och Scope 2)	Energiförbrukning (helår), graf	45	●
302-3 Energiintensitet	Energiförbrukning (helår), graf	45	●
305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Koldioxidutsläpp 2018	46	●
305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	Koldioxidutsläpp 2018	46	●
305-4 Koldioxidintensitet	Koldioxidutsläpp 2018	46	▶
306-2 Avfall per typ och avyttringsmetod	Avfall och deponi	42, 44	▶
307-1 Överträdelser av miljölagstiftning	Miljöarbete och lagefterlevnad	42	●
401-1 Nyanställda och personalomsättning	Personalomsättning	34	●
402-1 Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten	Medarbetare och anställningsvillkor	34	▶
403-1 Ledningssystem för arbetsmiljö	Rutiner inom Our Safety	38	●
403-2 Identifiering och analys av risker, samt utredning av incidenter	Anmälningssystem och åtgärder	38	●
403-3 Företagshälsovård	Hälsa, friskvård och aktiv fritid	35	●
403-5 Arbetsmiljöutbildning för anställda	Utbildningar för högre säkerhet	38	●
403-6 Friskvård	Hälsa, friskvård och aktiv fritid	35, 36	●
403-8 Andel anställda som omfattas av ledningssystem för arbetsmiljö	Rutiner inom Our Safety	38	●
403-9 Arbetsolyckor	L-TAR, Allvarliga arbetsplatshändelser	38, 39	●
404-2 Program för kompetensutveckling och omställningsstöd	Utbildning och kompetensutveckling, OBOS Extend, Yrkessvenska för nyanlända	34, 35	●
404-3 Andel anställda som får regelbundna utvecklingssamtal	Utbildning och kompetensutveckling	34	●
405-1 Mångfald hos styrelse, ledning och medarbetare	Jämställdhet och mångfald	36, 37	●
406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	Mänskliga rättigheter	36	●
412-2 Utbildning för anställda inom mänskliga rättigheter	Code of Conduct – uppförandekoden	37	●
417-3 Incidenter som rör överträdelser inom marknadskommunikation	Ansvarsfull marknadsföring	18	●



Huvudkontor, Myresjö
Besöksadress:
Stationsvägen 6,
570 13 Myresjö
vx: 010 - 434 17 50

Postadress:
OBOS Sverige AB
574 85 Vetlanda

Utgåva: Mars 2019
Med reservation för
tryckfel och ändringar.