

Hållbarhetsredovisning 2023



Startat av grundaren till IKEA

IKANO
Bostad

18 | HÄLSOSAM OCH HÅLLBAR VARDAG



24 | CIRKULÄR OCH KLIMATNEUTRAL



32 | SCHYSST OCH INKLUDERANDE



Innehåll



| | |
|--------------------------------------|-------|
| INLEDNING | |
| VD-ord | 4 |
| Året i korthet | 5 |
| Vår hållbarhetsresa | 6–7 |
| OM IKANO BOSTAD | |
| Det trygga bostadsbolaget | 8–9 |
| Våra värderingar och vårt löfte | 10 |
| Här finns vi | 11 |
| Urval av projekt | 12 |
| Våra fastigheter | 13 |
| STRATEGI OCH STYRNING | |
| Hållbarhet i alla led | 14–15 |
| En byggnads livscykel | 16 |
| Så bidrar vi till Agenda 2030 | 17 |
| HÄLSOSAM OCH HÅLLBAR VARDAG | |
| Hållbara bostäder och bostadsområden | 18–20 |
| Case: Hållbarhetslänkade lån | 21 |
| Case: Fler miljömärkta bostäder | 22 |
| Kunden i centrum | 23 |
| CIRKULÄR OCH KLIMATNEUTRAL | |
| Omställning för klimatet | 24–27 |
| Miljö- och klimatarbete | 28–30 |
| Case: Återbruk | 31 |
| SCHYSST OCH INKLUDERANDE | |
| Inköp på schyssta villkor | 32–33 |
| God samhällsaktör | 34–35 |
| Case: Ikano Akademin | 36 |
| Ett hållbart arbetsliv | 37–39 |
| VÅR HÅLLBARHETSRAPPORTERING | |
| Väsentlighetsanalys | 40 |
| Intressentdialog | 41 |
| Risker och riskhantering | 42 |
| Bolagsstyrning | 44 |
| GRI-index | 45–46 |
| Revisorns yttrande | 47 |

Grön omställning i oroliga tider



Året som gått blev ett stålbad för bostadsbranschen. Många har beskrivit 2023 som en perfekt storm med inflation, ökade räntor, oroligheter och krig i omvärlden. Det har krävt anpassningar av oss som organisation. Vår starka företagskultur och våra värderingar har hjälpt oss att genomföra förändringar samtidigt som vi har ökat våra insatser i att ställa om till en grönare framtid. Det gör att vi nu står stadigt och åter kan blicka framåt.

Som långsiktig fastighetsägare och bostadsutvecklare har vi påverkats av tuffa marknadsförhållanden. Under året har vi sett över kostnader och bemanning för att möta nya förutsättningar. Vårt finansiella läge är generellt stabilt tack vare de åtgärder vi gjort och vi kan nu börja blicka framåt. Det finns ett stort bostadsbehov på de platser där vi är verksamma, och här kan vi även framåt vara med och bidra till trygga och trivsamma boendemiljöer.

Bostadsbranschen har en stor klimatpåverkan. Där har vi som bolag både ett ansvar och en möjlighet. Den pågående omställningen inom vår bransch kräver kloka, långsiktiga och strategiska val. Under året har vi trots oroliga tider fortsatt att satsa på vår omställning. På så sätt förbereder vi oss för framtiden och säkrar vår långsiktiga konkurrenskraft.

STRATEGISKA INVESTERINGAR I KLIMATARBETET

Inom fastighetsförvaltning är minskad energianvändning den enskilt viktigaste åtgärden för att minska vår klimatpåverkan. De senaste tio åren har vi minskat användningen med 25 procent. Vi har under året fortsatt att satsa offensivt genom modern energioptimering, att samplanera renoveringar samt att satsa på renodlade energiprojekt.

Inom nyproduktion arbetar vi med en färdplan för att minska avtrycken från energi, material, transporter och avfall. Vi har också genomfört piloter genom att exempelvis bygga mer i trä samt att öka andelen produkter tillverkade med återvunnet material.

SAMVERKAN GENOM HELA VÄRDEKEDJAN

Våra samarbetspartners spelar en avgörande roll för vår framgång. Schyssta villkor ska gälla för alla i vår värdekedja och där spelar arbetsmiljö en särskild roll. Vi vässar samtidigt våra miljömässiga hållbarhetskrav kontinuerligt. Vi har under året påbörjat arbetet med rapportering enligt EU:s nya regelverk CSRD. Det innebär att vi framåt kommer att redovisa hur vår verksamhet påverkar människor och miljö i hela vår värdekedja.

Genom att knyta Ikano Bostads hållbarhetsmål till bolagets finansiella låneavtal skapas förutsättningar för stabilitet. Under 2023 arbetade vi fram en struktur tillsammans med flera av våra banker som gjorde att vi i slutet av året kunde teckna vårt första hållbarhetslänkade lån.

SOCIALT UTANFÖRSKAP KRÄVER INSATSER

Sverige har under året skakats av en våldsvåg. Genom att satsa långsiktigt i de områden där vi är verksamma bidrar vi både till individen,

området och samhället i stort. För att upprätthålla en meningsfull fritid för ungdomar betalade vi under året hälften av alla medlemsavgifter till Rågsveds IF, som klubben annars hade tappat. På samma sätt ökade vi satsningen på sommarjobb.

Socialt ansvarstagande är sedan många år en naturlig del av vår fastighetsförvaltning. Genom satsningen på Ikano Akademin har vi sedan starten hjälpt totalt 117 unga vuxna i utanförskap till arbete eller utbildning.

STARK FRAMTIDSTRO

Trots de utmaningar vi har haft under det gångna året är jag optimistisk inför framtiden. Vi är grundade av en av Sveriges genom tiderna största entreprenör – Ingvar Kamprad. Entreprenörsandan och att vi har medarbetare som ständigt utvecklas och lär nytt är avgörande för att lyckas. Arvet om att arbeta med sunt förnuft och enkelhet är något som vägleder oss i vardagen. Jag är stolt över hur alla medarbetare hanterat det tuffa året. Nu ser vi positiva tecken på att marknaden håller på att återhämta sig, och vi är fast beslutna att fortsätta vår resa mot en mer hållbar och lönsam framtid.

ROBERT JAANISTE, VD

Året i korthet



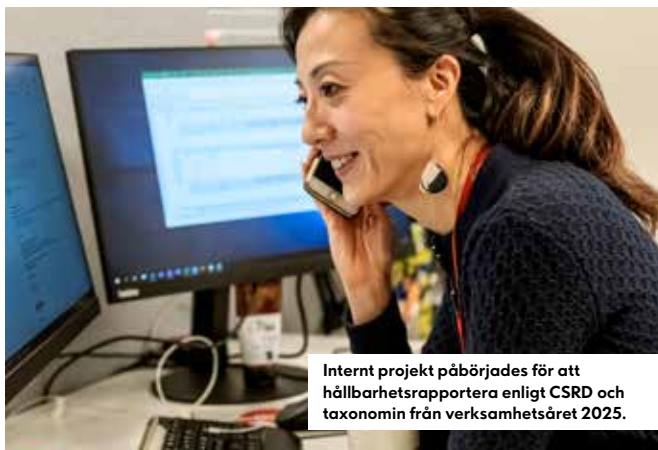
Kunder flyttade in i våra första Svanenmärkta projekt.



Fortsatt med olika energiprojekt i form av värmeåtervinning, solceller och fönsterrenovering på ett tiotal byggnader.



Samarbetade med banker för att möjliggöra hållbarhetslänkade lån.



Internt projekt påbörjades för att hållbarhetsrapportera enligt CSRD och taxonomin från verksamhetsåret 2025.



Genomförde ett banbrytande återbruksprojekt av betongelement i Lund

Vår hållbarhetsresa

Framför dig har du vår hållbarhetsredovisning för 2023. Här kan du läsa om vår verksamhet och hur vi tar ansvar för vår påverkan på människa och planet för att bli ett mer hållbart företag.

Att arbeta med hållbarhet och på schyssta villkor är en del av vårt dna. Det handlar om att ta långsiktiga beslut, ta ansvar för att minska vår negativa påverkan och bidra positivt där vi kan, samtidigt som vi bidrar till Agenda 2030 och de globala utvecklingsmålen.

Vi kan inte vänta på en lösning utan behöver ta många steg längs vägen för att nå vårt mål. Vi har kommit en bit på vägen men resan för att bli det helt hållbara företag vi vill vara är lång. För att nå dit följer vi framtagna färdplaner, arbetar tillsammans med andra aktörer och testar nya lösningar samtidigt som vi utvärderar och lär oss längs vägen. Vi har inte alla svar och förutsättningarna kommer med stor sannolikhet att ändras under resans gång.

HÄLSOSAM OCH HÅLLBAR VARDAG

För oss är hemmet mer än bara bostaden, det är hela bostadsområdet. När vi utvecklar och bygger nytt och när vi äger och förvaltar bostadsområden utgår vi från människan som

ska bo där och för att skapa förutsättningar för en hälsosam och hållbar vardag.

Bra och prisvärda bostäder, god närservice och bra funktioner, mötesplatser för lek, umgänge och fysisk aktivitet, mobilitetstjänster, grönska och främjandet av olika sorters ekosystemtjänster – det är bara några exempel som tillsammans skapar goda förutsättningar för trygga, trivsamma och hållbara stadsdelar. I utvecklingen av både mindre projekt, större kvarter eller hela bostadsområden finns det många möjligheter att skapa förutsättningar för detta och samtidigt förenkla vardagen för våra kunder.

CIRKULÄR OCH KLIMATNEUTRAL

Klimatfrågan är vår tids största utmaning. Vi vet att så som vi utvecklar, bygger och förvaltar bostäder idag inte är hållbart i längden. Samtidigt är bostadsbristen fortsatt stor och vi måste fortsätta att bygga bostäder som fler har råd med.

På Ikano Bostad har vi identifierat energi, material, transporter och avfall som våra största påverkansområden på klimatet och de områden som vi lägger största kraft på framåt.

Vårt mål är att hela verksamheten ska bli långsiktigt klimatneutral år 2045. Vi behöver samarbeta ännu mer tillsammans i branschen för att hitta nya lösningar och vägar framåt.

SCHYSST OCH INKLUDERANDE

En viktig del i vår dagliga verksamhet är vårt sociala hållbarhetsarbete. Vi satsar långsiktigt på våra bostadsområden och vill vara en god samhällsaktör som skapar inkluderande bostadsområden.

Hela värdekedjan ska genomsyras av affärs- mässighet på schyssta villkor, inte minst när det kommer till inköp och motverkande av korruption och svart arbetskraft.

Våra engagerade medarbetare är det som



HÄLSOSAM OCH
HÅLLBAR VARDAG



CIRKULÄR OCH
KLIMATNEUTRAL



SCHYSST OCH
INKLUDERANDE



driver Ikano Bostad framåt. Alla medarbetare ska känna att de har ett hållbart arbetsliv och vi arbetar för en företagskultur som präglas av jämställdhet och mångfald.

”Hållbarhet är en resa. Vi kan inte vänta på en stor lösning, utan vi måste ta många små, beslutsamma steg.”

Familjen Kamprad – ägare av Ikano Group



VISION

Att skapa möjligheter för en bättre vardag.

AFFÄRSIDÉ

Vi erbjuder kvadratsmarta, funktionella, hållbara och prisvärda bostäder för människor i livets alla faser.

UPPDRAG

Att förenkla livet för de många människorna så att de kan fokusera på att leva.

HÅLLBARHETSÅTAGANDE

Tillsammans sätter vi hållbarhet i centrum för allt vi gör för att möjliggöra långsiktigt goda affärer och bidra till en bättre framtid för de många människorna.

Det trygga bostadsbolaget

Trygghet
som känns

Ikano Bostad är en långsiktig fastighetsägare och bostadsutvecklare. Med omtanke och engagemang tar vi ansvar för helheten och skapar bostäder och bostadsområden för livets alla faser.

BOSTÄDER FÖR DE MÅNGA MÄNNISKORNA

Vi har lång erfarenhet av att erbjuda bostäder som fler har råd med och vi känner stort ansvar för förvaltningen och utvecklingen av våra bostäder och bostadsområden. Att hitta lösningar som förenklar vardagen för de många människorna driver oss framåt.

Vi kan ta ansvar för hela kedjan – från tidigt skede och utveckling till byggnation, ägande och förvaltning. För oss är det viktigt att arbeta tillsammans med kommuner, underentreprenörer, leverantörer, kunder, samarbetspartners och andra aktörer i branschen. Då blir det också som bäst.

MED RÖTTERNA I SMÅLAND

Våra rötter finns i Småland där vi startades av grundaren till IKEA, Ingvar Kamprad. Vårt breda erbjudande, finansiella styrka och närvaro på flera marknader gör oss till en stabil aktör. Det gör att vi kan fatta långsiktiga beslut och stå stadigt även när marknaden är i gungning. Ikano Bostad bildades 2005. Vi är en del av Ikano Group som bildades 1988 och som tidigare var en del av IKEA. Än idag ägs Ikano Group av familjen Kamprad.



| IKANO BOSTAD I SIFFROR | 2022 | 2023 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsvärde | 23,5 mdkr | 23,0 mdkr |
| Sålda bostäder | 323 | 87 |
| Omsättning | 2,9 mdkr | 2,0 mdkr |
| Hyresrätter i förvaltning | 6 811 | 6 978 |
| Uthyrningsgrad | 98,7 % | 96,8 % |
| Antal vårdlägenheter i förvaltning | 367 | 337 |
| Antal bostäder i produktion | 1 636 | 852 |
| Antal byggrätter | 10 970 | 10 350 |
| Antal produktionsstartade bostäder | 692 | 81 |

VÅRT ERBJUDANDE

Stadsdelsutveckling

Vi har lång erfarenhet av att utveckla både befintliga och nya stadsdelar, från att arbeta i tidigt skede med att driva detaljplaner framåt till att bygga direkt på redan detaljplanelagd mark. Med hjälp av vår metodik för hållbar stadsdelsutveckling utgår vi från områdets förutsättningar för att skapa en långsiktigt hållbar stadsdel och goda förutsättningar för en enklare och hållbar vardag.

Fastighetsägare och förvaltare

Vi äger och förvaltar ofta bostäder i sammanhängande bostadsområden. För oss är fastighetsägande och förvaltning ett långsiktigt åtagande som inte enbart handlar om att garantera en välkött inre och yttre miljö. Det handlar minst lika mycket om att bidra till hyresgästernas trygghet och trivsel, ha ett stort lokalt engagemang i området och vara en god samhällsaktör.

Nya bostäder

Vi utvecklar och bygger flerbostadshus och småhus som äganderätter, hyresrätter och bostadsrätter. Genom att utgå från vår designstrategi skapar vi bostäder med höga krav på god gestaltning och vardagsfunktion samtidigt som bostäderna håller hög kvalitet, är kostnadseffektiva att bygga med en låg energiförbrukning. Det blir kvadratsmart, funktionellt, prisvärt och Svanenmärkt.

Vårdfastigheter

Vi utvecklar, äger och förvaltar trygga, moderna och behovsanpassade vårdfastigheter och bostäder för äldre. Tillsammans med våra hyresgäster vårdentreprenörerna skapar vi en bättre boendemiljö för dem som kommit lite längre i livet. När vi bygger är det viktigt att vårdfastigheterna och seniorbostäderna blir en del av stadsmiljön. Vi gör det enkelt för nära och kära att träffas, samtidigt som de som jobbar i våra fastigheter har nära till goda kommunikationer.

Våra värderingar och vårt löfte

Vi vill att våra kunder, samarbetspartners och medarbetare ska välja oss för vad vi står för, vad vi levererar och hur vi levererar det. Våra grundläggande värderingar som styr vår verksamhet är sunt förnuft och enkelhet, att arbeta tillsammans och att våga gå vår egen väg, samt ett löfte: att alltid agera på schyssta villkor.

SUNT FÖRNUFT OCH ENKELHET

Sunt förnuft och enkelhet är en del av vårt smäländska arv och vår kultur. Vi fortsätter att lära oss om våra kunder och deras behov och letar efter sätt att förbättra deras vardag.

Vi vill göra affärer på ett enkelt, jordnära och samtidigt kostnadsmedvetet sätt. Vi använder vårt sunda förnuft för att lösa problem.

ARBETA TILLSAMMANS

Alla som arbetar på Ikano är viktiga för vår framgång som företag. Våra olika bakgrunder och styrkor skapar dynamiska och effektiva team som arbetar tillsammans för långsiktig lönsamhet.

Vi har en omtänksam och inkluderande arbetsmiljö där människor delar med sig av erfarenhet och kunskap, kommunicerar öppet och ärligt och inspirerar varandra. Vi lyssnar på våra kunder och samarbetspartners för att dra lärdom. Att göra misstag och lära sig av dem är ett naturligt sätt att förbättras.

VÅGA GÅ VÅR EGEN VÄG

På Ikano gillar vi att tänka och göra saker annorlunda. Inte bara för sakens skull, utan alltid i syfte att göra det bättre för de många människorna. Det kan handla om att öka kundvärdet, sänka kostnaderna, stärka verksamheten eller helt enkelt se till att vi ligger steget före.

Vi drivs av nyfikenhet och strävar efter att hitta bättre sätt att driva vår verksamhet och skapa mervärde för våra kunder. Det börjar med att vi vågar ställa den enkla frågan "Varför?". När vi skapar meningsfulla, prisvärda och hållbara lösningar som fortsätter att förbättra och förenkla våra kunders vardag är vi på rätt väg.

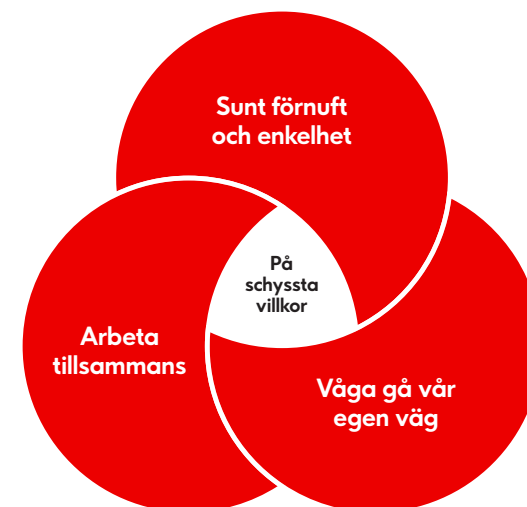
PÅ SCHYSSTA VILLKOR

På Ikano frågar vi oss alltid: "Är det här på schyssta villkor?"

Schyssta villkor är en viktig förutsättning när vi bygger starka relationer, skapar mervärde och utvecklar en verksamhet som är långsiktigt hållbar.

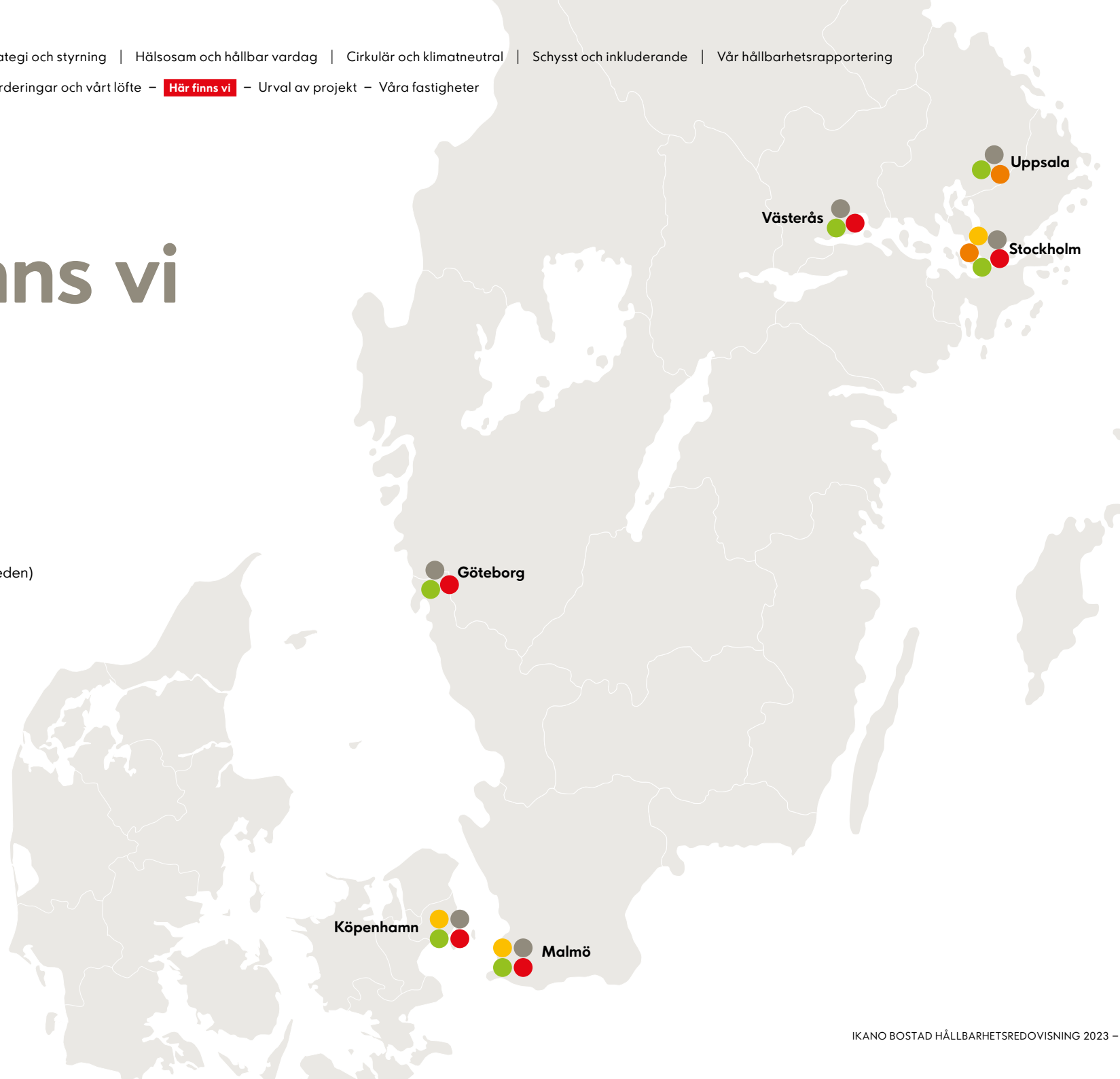
Schyssta villkor innebär att risker, arbete och vinst balanseras på ett förnuftigt sätt. Det betyder också att vi är öppna och tydliga i vårt sätt att göra affärer och tar ansvar för de beslut vi fattar.

Ikano är ett ansvarsfullt företag, en schysst arbetsgivare och en bra granne. Vi tar ansvar för hur vi påverkar de samhällen där vi är verksamma. Det gäller även vår planet. Vi jobbar särskilt hårt för att stödja olika sociala initiativ där vi tror att vår insats kan göra skillnad.



Här finns vi

- Hyresrätter i förvaltning**
6 978 lägenheter och radhus
- Bostäder i produktion**
852 bostäder
- Vårdlägenheter i förvaltning**
337 vårdlägenheter
- Kommande projekt**
10 350 byggrätter (samtliga skeden)
- Våra kontor**



Urval av projekt



VÄSTRA HAMNEN, MALMÖ

I Västra Hamnen har vi snart byggt klart 700 bostäder fördelat på fyra kvarter som alla miljöcertifieras enligt BREEAM-SE. Här ligger fokus bland annat på energieffektivitet, biologisk mångfald och mobilitetslösningar.



ÄLINEGÅRD, MALMÖ

I Elinegård i Malmö bygger vi cirka 1 800 bostäder. Det blir både bostadsrätter, hyresrätter och radhus. Södra delen av området ägs till största del av Ikano Bostad och utvecklas enligt ett hållbarhetsprogram som certifierats enligt Citylabs process för hållbar stadsdelsutveckling.



ÅRSTAHUSEN, STOCKHOLM

Alldeles intill pendeltågstationen Årstaberget i Årsta omvandlar vi ett tidigare industriområde till ett nytt bostadsområde tillsammans med andra byggherrar. När vi är klara kommer vi att ha byggt två kvarter med totalt 551 bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter. Delar av kvarteren har solceller och hyresrätterna är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver.



TVÆRHØJGÅRD, GREVE

I Greve utanför Köpenhamn bygger vi radhus som både bostadsrätter och hyresrätter i samma bostadsområde. När allt står klart kommer här att finnas 230 bostäder, varav 134 hyresrätter. I Greve finns också det första bydelsehuset inom ramen för Nærvær-konceptet.



SKEPPSKAJEN, UPPSALA

Skeppskajen med sitt centrala läge, sin industrikaraktär och närheten till ån är en unik plats i Uppsala. Här kommer Ikano Bostad och Besqab att bygga 900 bostäder och skapa en ny attraktiv och varierad stadsdel med mötesplatser, kultur, kontor och bostäder.



ÄLTADALEN, NACKA

I Ältdalen är vi med i utvecklingen av ett nytt bostadsområde där en stor rullstensås, tidigare grustäkt, nu omvandlas till cirka 330 småhus, förskola, äldreboende och parkmark. Under 2023 färdigställdes våra första 30 radhus med gröna trädgårdar och ett gemensamhetshus att samlas kring. Totalt kommer vi här att bygga 66 radhus i bostadsrättsform.



VÄSJÖN, SOLLENTUNA

I Sollentunas stadsdel Väsjön i ett fantastiskt naturnära läge vid Väsjön och Väsjöbacken har vi byggt 92 bostadsrätter mellan 1–6 rok. Vi har i projektet bland annat arbetat med grön betong, återvunnen armering samt tunntegel.



FILMHUSENE, VÆRLØSE

Under 2023 har vi färdigställt 34 av våra första Svanenmärkta radhus i Danmark i Værløse utanför Köpenhamn. Totalt ska 62 radhus byggas på det som tidigare var ett militärområde.

Våra fastigheter

STOCKHOLM

I Stockholm har vi cirka 3 600 hyresrätter i förvaltning i Hagsätra, Rågsved, Hässelby, Sköndal, Danderyd och Årstaberget. De första hyresfastigheter förvärvades 2005 och vi har sedan dess långsiktigt ägt och förvaltat fastigheterna.

Vi bygger även nytt och har de senaste åren byggt nya hyresrätter i Sköndal, Hässelby och nu senast 157 nya lägenheter i Årstaberget, där inflyttning skedde under 2023. I Spångas nya stadsdel Bromstensstaden pågår nyproduktion av cirka 160 nya hyreslägenheter med inflyttning under 2024.

I områdena Rågsved och Hagsätra finns större delen av våra sociala initiativ och här startades också Ikano Akademin 2014. Vi har långsiktiga samarbeten med bland annat lokal näringsliv, Hagsätraskolan och den lokala idrottsföreningen. I Hagsätra äger vi även Hagsätra Centrum och förvaltar de kommersiella lokalerna som finns där.

VÄSTERÅS

I Västerås har vi funnits sedan 2010 och med våra cirka 1 600 lägenheter är vi en av stadens största fastighetsägare.

Majoriteten av beståndet är byggt på 1950–1960-talet och finns i Vallby, Gideonsberg, Karlsdal, Centrum, Hammarby, Råby och Bäckby.

Under året har vi renoverat en kontorsfastighet dit vi flyttat vårt kontor samt fortsatt en pågående renovering av 324 lägenheter som blir klara under 2024. Vi bygger även nya hyresrätter till egen förvaltning vilket vi har gjort i utvecklingsområdet Bäckby. Här har vi haft ett nära samarbete med Västerås stad, Mimer och BoKlok för att tillsammans arbeta med att öka tryggheten, sysselsättningen och sammanhållningen i Bäckby. Under 2023 flyttade hyresgäster in i de sista etapperna och vi har totalt fått ett tillskott på cirka 220 lägenheter i området.

Under 2023 såldes också fem fastigheter i Västerås med totalt 270 lägenheter som en del i vår plan att stabilisera och minska finansiell risk till följd av rådande marknadsläge.

Vårt sociala engagemang är stort och sedan 2019 driver vi Ikano Akademin i Västerås. Sedan tidigare stöttar vi stiftelsen Låxhjälpens verksamhet på Nybyggeskolan.

MALMÖ

Vi har ägt och förvaltat hyresfastigheter i Malmö sedan 2005. Vi har cirka 1 000 hyresrätter i Kirseberg, Elinegård, Slussen och Hyllie.

I Malmö har vi byggt många nya hyresrätter. Sedan 2014 har vi uppfört nästan 600 nyproducerade hyresrätter som vi fortsätter att långsiktigt äga och förvalta. Cirka 100 av dessa är belägna i den Citylabcertifierade andra etappen av stadsdelen Elinegård.

GÖTEBORG

I Göteborgsregionen finns sedan 2022 ett bestånd av drygt 600 hyreslägenheter på Hisingen, i Majorna, Östra Centrum och i Partille. Av dessa tillkom 55 lägenheter under 2023.

VÄRDFASTIGHETER OCH KONTOR

2016 förvärvade vi vår första värdfastighet i Gottsunda i Uppsala. Sedan dess har vi gjort flera förvärv och även utvecklat egna värdfastigheter. Idag äger och förvaltar vi värdfastigheter i Täby, Åkersberga, Haninge, Sköndal och Nacka samt Sala Backe och Gottsunda i Uppsala. I Örby i

södra Stockholm planerar vi att bygga våra första seniorbostäder och i Täby planerar vi för vårt första äldrecentrum med plats för både seniorbostäder och särskilt boende. I båda våra kontorsfastigheter pågick ombyggnationer 2023 inför inflyttning av nya hyresgäster under 2024.

DANMARK

Ikano Bostad etablerades i Danmark 2017 och har sedan dess byggt 169 ägarlägenheter i Köpenhamnsregionen. 2021 breddades erbjudandet till att även innefatta hyresrätter och idag är Ikano Bostad en av få bostadsaktörer i Danmark som erbjuder bostäder till både försäljning och uthyrning. Totalt äger och förvaltar vi 218 hyresrätter i Tværhøjgård i Greve och Cirkelbuen i Hillerød.



ZACHRISBERG, ÅRSTA, STOCKHOLM

Antal lägenheter: 157
Byggår: 2023



STÅLVERKET 1, BÄCKBY, VÄSTERÅS

Antal lägenheter: 96
Byggår: 2022



HÖFÅNGET 4, ELINEGÅRD, MALMÖ

Antal lägenheter: 98
Byggår: 2023



TVÆRHØJGÅRD, GREVE

Antal radhus: 95
Byggår: 2023

Hållbarhet i alla led

Vår verksamhet ska bidra till ett långsiktigt värdeskapande, en hållbar och god samhällsutveckling och bidra till uppfyllandet av de globala utvecklingsmålen i Agenda 2030.



HÄLSOSAM OCH
HÅLLBAR VARDAG



CIRKULÄR OCH
KLIMATNEUTRAL



SCHYSST OCH
INKLUDERANDE

Hållbarhetsarbetet är en viktig del genom hela värdekedjan och prioriteras utifrån var vår påverkan på samhället, människan och miljön är som störst. Genom årliga bolagsövergripande verksamhetsplaner och mål tas riktningen för hållbarhetsarbete vidare ut i organisationen.

ORGANISATION

Ikano Bostads ledningsgrupp är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet och beslutar om vägen framåt. Ledningsgruppen ansvarar för att synergieffekterna tas tillvara, målkonflikter reds ut och att frågor som berör hela bolaget drivs framåt.

Ikano Bostads styrelse har ett utskott i form av en hållbarhetskommitté. Kommittén är en del av styrelsens arbete och består av

representanter från både styrelsen och Ikano Bostad. Hållbarhetskommittén har en förberedande och rådgivande roll i Ikano Bostads hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsarbetet utgår även från Ikano Groups koncerngemensamma hållbarhetsstrategi med fokusområdena hälsosam och hållbar vardag, cirkulär och klimatneutral samt schysst och inkluderande.

VÅRT SÄTT ATT ARBETA

Vårt ledningssystem VSAA (Vårt Sätt Att Arbeta), beskriver hur vår organisation är uppbyggd och hur vi planerar, styr, leder och följer upp verksamheten. Genom att vi beskriver verksamheten i processer skapas en förståelse för hur organisationens olika delar samverkar och arbetar för att nå uppsatta mål.

Ledningssystemet utgår från kraven i ISO 9001 (kvalitetsledning), ISO 14001 (miljöledning) och ISO 45001 (arbetsmiljöledning).

Genom vårt ledningssystem VSAA och vår bostadsplattform VSAB (Vårt Sätt Att Bygga) säkerställer vi att vi utvecklar, bygger och förvaltar kvadratsmart, prisvärt, hållbart och med hög kvalitet.

HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

I den årliga hållbarhetsredovisningen beskrivs vårt miljömässiga, sociala och ekonomiska hållbarhetsarbete. I hållbarhetsredovisningen redogörs för hur vi arbetar för att nå våra mål och göra den förflyttning som krävs. Syftet är att presentera arbetet för identifierade intressenter, samt att mäta och följa upp mål och aktiviteter.

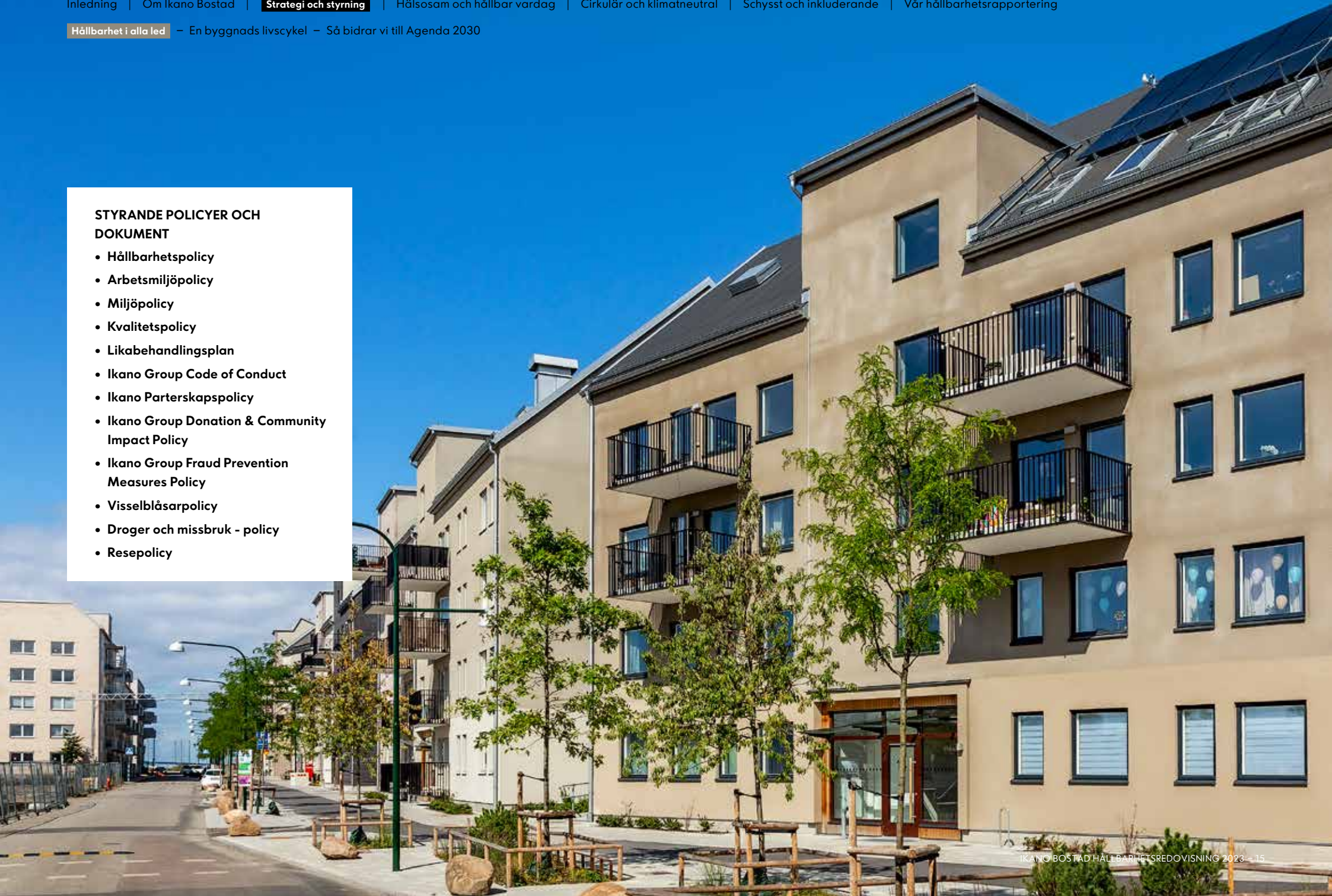
HÅLLBARHETSREDOVISNINGENS OMFATTNING

Hållbarhetsredovisningen avser räkenskapsåret 2023 och omfattar hela koncernens verksamhet inklusive dotterbolag, vår del i JV-bolag och Brantås Bygg. Alla delar av koncernens verksamhet ingår i rapporterade siffror om inget annat anges. Ambitionen är att ge en heltäckande redovisning av vårt hållbarhetsarbete där både positiv och negativ utveckling framgår.

Hållbarhetsredovisningen för 2023 är upprättad med referens till GRI Standards 2021 och följer kraven för hållbarhetsrapportering i enlighet med årsredovisningslagens kap 6 § 9. Vår senaste väsentlighetsanalys är grunden till redovisningen och gjordes 2023.

STYRANDE POLICYER OCH DOKUMENT

- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Miljöpolicy
- Kvalitetspolicy
- Likabehandlingsplan
- Ikano Group Code of Conduct
- Ikano Parterskapspolicy
- Ikano Group Donation & Community Impact Policy
- Ikano Group Fraud Prevention Measures Policy
- Visselblåsarpolicy
- Droger och missbruk - policy
- Resepolicy



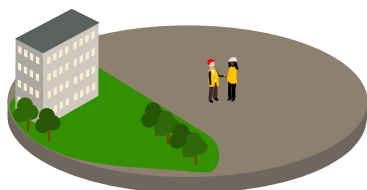
En byggnads livscykel

Hållbarhet ska vara en integrerad del i värdekedjans alla delar. Vi arbetar för att bli cirkulära men vi har en lång väg kvar innan vi når dit. Att knyta ihop värdekedjans alla delar och dra nytta av våra olika kompetenser är en förutsättning för att vi ska lyckas.



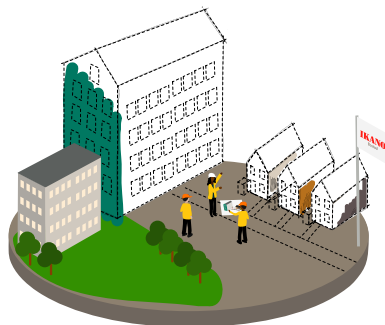
VÅR ORGANISATION

Ett hållbart arbetsliv för alla medarbetare är viktigt för att driva verksamheten framåt. Vi har ett systematiskt arbetsmiljöarbete och arbetar aktivt med utveckling, ledarskap och medarbetarengagemang.



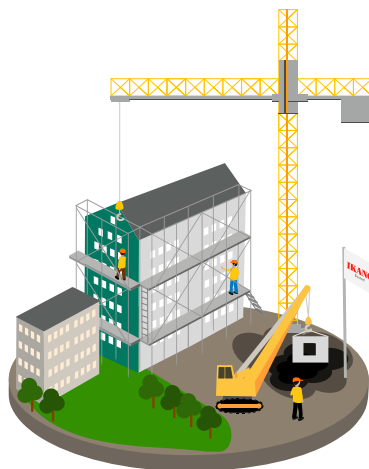
FÖRVÄRV AV MARK OCH FASTIGHETER

Vi förvärvar mark för utveckling och produktion av nya bostäder och vårdboenden och gör långsiktiga förvärv av hyresfastigheter och vårdboenden. Alla affärer ska ske enligt våra värderingar och på schyssta villkor.



UTVECKLING AV BOSTÄDER OCH BOSTADSOMRÅDEN

Vi utvecklar bostäder och skapar bostadsområden med flerbostadshus och småhus med äganderätter, hyresrätter, bostadsrätter som upplåtelseform samt seniorbostäder och vårdfastigheter. I utvecklingen tar vi fasta på vem som ska bo och röra sig i bostadsområdet för att skapa en trygg, trivsamt och hållbar plats.



BYGGPRODUKTION OCH RENOVERINGAR

Vi bygger nya bostäder enligt Svanen och vårdboenden enligt Miljöbyggnad och ställer höga krav på oss själva och våra leverantörer på en välordnad och säker byggnadsprocess. Vi ska ha en god avfallshandling, hög materialåtervinningsgrad och energieffektiva byggarbetsplatser oavsett om det är nyproduktion eller renovering av befintliga förvaltningsfastigheter. Vi ställer krav på våra leverantörer och underentreprenörer avseende miljö, arbetsmiljö, sociala förhållanden, kollektivavtal och avtalsenliga löner.



ÄGA OCH FÖRVALTA HYRESFASTIGHETER OCH VÅRDBOENDEN

Vi förvärvar befintliga fastigheter och bygger nya hyresrätter, seniorbostäder och vårdfastigheter som vi äger och förvaltar långsiktigt. Genom en hög, lokal närvaro och ett aktivt socialt hållbarhetsarbete skapar vi trygga och trivsamma bostadsområden där det ska vara enkelt att göra hållbara val i vardagen.



DEMONTERING OCH AVVECKLING

Ibland förvärvar vi mark med befintliga byggnader och mark som behöver återställas och saneras innan ett bostadsprojekt startar.

När hus behöver rivas eller delvis demonteras har vi en påverkan. För att minska vårt byggavfall och resursanvändning behöver vi bygga och renovera mer cirkulärt.

Så bidrar vi till Agenda 2030

Vi vill bidra till utvecklingen av ett långsiktigt, hållbart samhälle. Genom att utgå från vår affär och vårt bolags-övergripande styrkort har vi identifierat de globala utvecklingsmål där vi kan bidra mest genom att ställa om och tänka nytt. Här visar vi hur vårt hållbarhetsarbete bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling.



MÅL 8 – ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Exempel på hur vi bidrar:

- Integrerar hållbarhet i alla delar av vår verksamhet.
- Ställer miljömässiga och sociala villkor på leverantörer och underentreprenörer.
- Aktivt likabehandlingsarbete.
- Systematiskt arbetsmiljöarbete med fokus på fysisk och psykisk hälsa.



MÅL 13 – BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



MÅL 15 – EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Exempel på hur vi bidrar:

- Svanenmärker alla nya bostäder och certifierar alla nya vårdboenden enligt Miljöbyggnad.
- Vår färdplan för en klimatneutral verksamhet år 2045.
- Alla medarbetare har individuella klimatomål och varje år tas verksamhetsplaner med interna klimatomål och nyckeltal fram för varje affärsområde och stabsenhet.
- Grön designstrategi som även innehåller främjandet av ekosystemtjänster.



MÅL 3 – GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE



MÅL 11 – HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Exempel på hur vi bidrar:

- Metodik för hållbar stadsdelsutveckling som innefattar både social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.
- Metod för socialt hållbarhetsarbete med särskilt fokus på barn och unga vuxna för att skapa inkluderande och trygga stadsdelar.



MÅL 5 – JÄMSTÄLLDHET



MÅL 10 – MINSKAD OJÄMLIKHET

Exempel på hur vi bidrar:

- Plan för likabehandling och regelbunden utbildning för alla medarbetare.
- Aktivt mångfaldsarbete i rekryteringen.
- Blandade upplåtelseformer och instegstrappa under sex år för höjning av hyra efter renoveringar.
- Metodik för hållbar stadsdelsutveckling som även säkerställer skapandet av mötesplatser för olika åldrar och förutsättningar.

Hållbara bostäder och bostadsområden

För oss är hemmet mer än bara bostaden, det är hela bostadsområdet. Med vårt breda erbjudande kan vi både bygga mindre projekt och ta ett större helhetsgrepp och utveckla bostadsområden och stadsdelar.



HÅLLBAR STADSDELSUTVECKLING OCH GRÖN DESIGNSTRATEGI

Att utveckla en stadsdel är en samverkansprocess mellan flera olika aktörer. För att skapa stadsdelar där människor trivs, mår bra och känner sig som hemma är det viktigt att arbeta tillsammans och väga in flera olika behov, vilken närservice som behövs och hur man skapar ett tryggt och trivsamt område.

I utvecklingen av både befintliga och nya områden har vi alltid en unik plats och ett närområde att förhålla oss till. Med vår gröna designstrategi säkerställer vi att vi utgår från platsens förutsättningar och att våra bostäder, hus och gårdar håller hög kvalitet, en tidlös gestaltning och bra vardagsfunktion samtidigt som de är kostnadseffektiva att bygga och förvalta.

Designstrategin stöttar arbetet med att främja och stärka ekosystemtjänster. Det kan till exempel vara att prioritera grönska som främjar områdets biologiska mångfald.

ENKLARE VARDAG

Vår vision är att skapa möjligheter för en bättre vardag. Inför varje projektstart genomför vi en workshop där vi utgår från de boendes behov och områdets förutsättningar för att skapa ett område där vardagen är enkel och där det är enkelt att göra hållbara val. Det kan till exempel

vara vilken form av närservice som behövs, mobilitetslösningar som bil- och cykelpool eller olika mötesplatser såsom lekplatser, gemensamhetslokal eller liknande. Workshopen är en del av vår projektstyrning och resultatet tar vi med oss in i projektutvecklingen och det stäms av under projektets gång.

GEMENSKAP

Vi vet att grannar som känner varandra också trivs bättre i sitt bostadsområde. Därför arbetar vi med förutsättningar för att bidra till att skapa gemenskap i ett område. I Danmark har vi till exempel utvecklat ett eget koncept för hur vi skapar gemenskap mellan grannar som vi kallar för Nærvær. Konceptet innehåller flera verktyg för att bygga gemenskap. Ett exempel är att vi i några områden byggt ett "bydelshus". Huset sköts av de som bor i området genom en styrelse som också bjuder in till aktiviteter och umgänge. Representanter från Ikano Bostad sitter med i styrelsen i tre år för att sedan lämna över ansvaret helt till de boende.

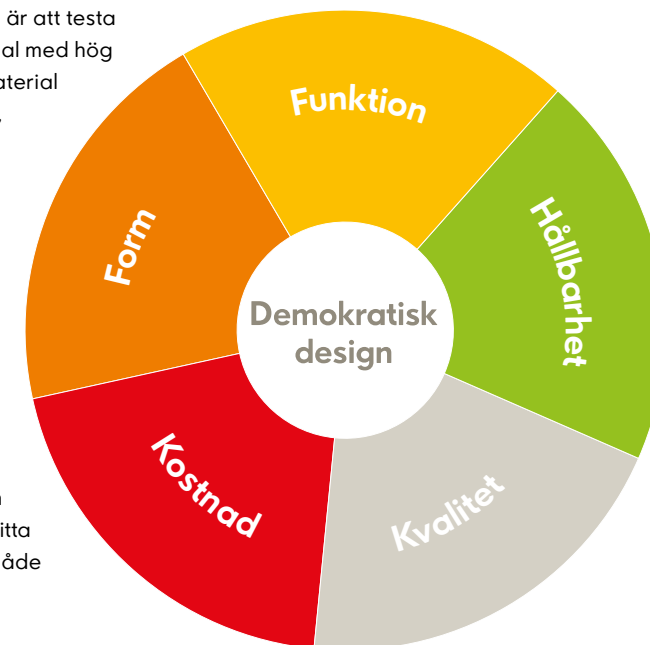
HÅLLBAR BOSTADSUTVECKLING OCH MILJÖCERTIFIERING

Inom vår nyproduktion fortsätter vi att satsa på cirkulära och energieffektiva lösningar med låg klimatpåverkan. Vi arbetar med en färdplan, som innebär att minska avtrycken från energi, material, transporter och avfall. För att kvalitetssäkra nya lösningar har vi under året

genomfört flera piloter. Ett exempel är att testa nya lösningar där vi byter ut material med hög klimatbelastning mot återvunnet material eller nya material för tillämpningen, såsom återvunnet tegel eller reglar av återvunnet papper. För ökad resurseffektivitet arbetar vi nära våra stomleverantörer. Vi har även under året genomfört en pilot där vi återbrukar betongstommar vid rivning. Utvecklingen av vår trähusplattform fortsätter och även här testar vi lösningar i pilotprojekt. Att öka mängden träbyggande är viktigt för att nå våra klimatmål. Vattenanvändning är ytterligare en hållbarhetsfråga som vi kommer att titta på närmare framåt då det sparar både vatten och energi.

För att säkerställa att vi bygger bostäder med höga miljö- och hälsokrav, låg energi-användning och ett trivsamt inomhusklimat Svanenmärker vi våra nya bostadsprojekt. Under 2023 färdigställdes våra första Svanenmärkta projekt i både Sverige och Danmark. Våra egenutvecklade vårdboenden certifieras enligt Miljöbyggnad.

Under året genomfördes ett pilotprojekt med målet att certifiera två fastigheter enligt silver-nivån i Miljöbyggnad iDrift. Certifieringen



riktar sig mot fastigheter under driftskedet för att säkerställa en hållbar förvaltning. Förhoppningen är att det kan ge oss verktyg att bättre förstå hur miljöprestandan ser ut i fastigheterna och vilka åtgärder som stöttar oss i den fortsatta utvecklingen av ett hållbart fastighetsbestånd. En utvärdering kommer göras för att se om det kan vara aktuellt med certifiering av större delar av beståndet.

TRYGGHET OCH LOKAL NÄRVARO

Vi satsar långsiktigt på våra förvaltningsfastigheter och har en hög närvaro med lokala kontor i våra större sammanhängande förvaltningsområden. I framför allt Stockholm och Västerås har vi ett aktivt trygghetsarbete med bland annat trygghetsvandringar, samverkan mellan lokala fastighetsföreningar och ett stort socialt hållbarhetsarbete. Arbetet ger goda resultat och bidrar till ökad trygghet och trivsel, något som inte minst syns i våra Nöjd-Kund-undersökningar.

Genom kundaktiviteter för hyresgäster och bostadsrättskunder skapar vi tillfällen att lära känna sina grannar. Det är också ett sätt att öka tryggheten och den gemensamma ansvarskänslan i bostadsområdet. I vårt hyresrättsbestånd hjälper vi också till att starta trivselsegrupper och stöttar med finansiering av aktiviteter.

RENOVERINGAR HYRESRÄTTSBESTÅNDET

För oss är fastighetsförvaltning ett långsiktigt åtagande. Den större delen av vårt fastighetsbestånd är byggt under 1950–1960-talet. Genom att ta hand om våra fastigheter säkerställer vi en god standard för de boende samtidigt som vi förlänger fastighetens livslängd och en god och modern standard även för framtida

boende. När vi renoverar erbjuder vi hyresgästerna olika inredningsalternativ och nivåer för hur omfattande renoveringen ska vara, vilket innebär att hyresgästen kan påverka den totala hyreshöjningen. För att underlätta för de boende har vi i många fastigheter valt att fasa in den nya hyran under upp till sex års tid.

De senaste tio åren har vi arbetat aktivt med att minska energianvändningen i våra fastigheter och har sedan arbetet påbörjades minskat energianvändningen med 25 procent. Inom fastighetsförvaltning är energianvändning den största hållbarhetsfrågan och vi ser långsiktigt på vårt ägande. Livscykel- och klimatkalkylerna för våra fastigheter beräknas därför över en längre tidshorisont. Vi fortsätter att satsa offensivt på att öka energieffektiviteten på tre sätt. Vi arbetar med att implementera modern styr- och optimeringsteknik i våra fastigheter. Vi tänker ett steg längre vid renovering så att flera åtgärder kan utföras samtidigt, exempelvis kan en tilläggsisolering utföras i samband med en nödvändig fasadrenovering. Slutligen genomför vi även renodlade energiprojekt där vi förutom att renovera fönster, isolering och liknande även tittar på möjligheter till värmeåtervinning, geoenergi, bergvärme eller solenergi.



Alla nya flerbostadshus och radhus Svanenmärks.

”Hållbarhetslänkade lån kopplar finansiering till hållbarhetsmål”



Roger Johansson,
CFO på Ikano Bostad

Ikano Bostad arbetar dedikerat med hållbarhet som en integrerad del av affären. Genom att ingå hållbarhetslänkade lån har nu även finansieringen kopplats till de operativa hållbarhetsmålen och stärker på så sätt ytterligare vikten av att arbeta långsiktigt med frågorna.

Under 2023 förbereddes och tecknades de första hållbarhetslänkade lånen för Ikano Bostad. Ambitionen på sikt är att företagets alla lån ska vara gröna eller hållbarhetslänkade. De första hållbarhetslänkade lånen som tecknades med SEB under slutet av 2023 och med Handelsbanken under första kvartalet 2024 kopplas till tre viktiga målområden för Ikano Bostad.

Lånen, som har ett totalt värde på 4 200 miljoner kronor, är kopplade till arbetet med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet,

minskat klimatavtryck i nyproduktion samt till arbetet att minska utanförskapet i bostadsområden. Det här är områden där Ikano Bostad har arbetat långsiktigt och haft fokus under många år. Sedan 2014 har vi minskat energianvändningen i fastighetsbeståndet med 25 procent, successivt minskat klimatavtrycket i nyproduktion och har under mer än tio år arbetat med konkreta initiativ för att minska utanförskap genom bland annat satsningen Ikano Akademin.

– Det är glädjande att vi i samarbete med både Handelsbanken och SEB ingått hållbarhetslänkade lån där vi har en koppling mellan finansieringen och våra operativa hållbarhetsmål. Hållbarhetslänkningen är dels en bekräftelse för oss, hur vi arbetar och tar oss an de viktiga hållbarhetsfrågorna, samtidigt som länkningen också bidrar till att driva på vårt hållbarhetsarbete framåt, säger Roger Johansson, CFO på Ikano Bostad.

IKANO BOSTADS TRE FOKUSOMRÅDEN SOM KOPPLAR AN TILL LÅNEN:

Minska energianvändningen i vårt fastighetsbestånd

Förbättra energieffektiviteten och att minska energianvändningen med 30 procent till 2030 (jämfört 2020) i vårt fastighetsbestånd.

Minska klimatavtrycket i vår nyproduktion

Minska klimatavtrycket från våra nyutvecklade flerbostadshus med 40 procent till 2030 (jämfört 2020).

Minska utanförskapet i våra bostadsområden

Att genom Ikano Akademin fortsatt framgångsrikt och med hög fullföljandegrad stötta unga vuxna i våra bostadsområden att komma ut i arbetslivet och studier.



Att minska utanförskapet genom satsningen Ikano Akademin är ett av de områden som kopplas till de hållbarhetslänkade lånen.

Fler miljömärkta bostäder

2020 tog Ikano Bostad beslut om att Svanenmärka alla kommande nyproducerade bostäder och under 2023 färdigställdes och certifierades de första bostäderna i både Sverige och Danmark.

Att Svanenmärka våra bostadsprojekt innebär att husen granskas av Miljömärkning Sverige för att säkerställa att de är byggda med



Per Löfgren, vikarierande hållbarhetsstrateg på Ikano Bostad.

omtanke om miljön, klimatet och människors hälsa. Certifieringen ställer krav som främjar resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan, cirkulär ekonomi och bevarande av biologisk mångfald. Det innebär bland annat höga krav på de material och produkter som används under byggprocessen och att det färdiga huset har en låg energianvändning och ett bra inomhusklimat.

Först ut att få certifieringen var Brf Gnistra med 115 bostadsrätter och tre lokaler i Vega, Haninge. Till grunden i det här projektet har vi använt betong med en 40 procent lägre klimatpåverkan jämfört med konventionell betong.

Vi färdigställde även 70 bostadsrätter i Brf Grönska och 98 hyresrätter i Elinegård, Malmö. Dessa hus har bland annat en låg energianvändning och hyresrätterna har solceller.

I slutet av 2023 färdigställde vi även de första 34 bostäderna i projektet Filmhusene i Værløse

i Danmark. Resterande av de totalt 62 bostäderna färdigställs under 2024. Filmhusene är byggda med träkonstruktioner som har lägre klimatpåverkan än betong och cement.

-Vi är så glada över att våra första Svanenmärkta bostäder nu är färdiga. Det är en milstolpe i arbetet med att skapa ett mer hållbart byggande och vårt fokus på att skapa bostäder som är till nytta för både människor och miljö. Trots pressen på bostadsmarknaden och utmanande ekonomiska förutsättningar måste vi fortsätta att prioritera hållbarhet i våra byggprojekt, säger Per Löfgren, vikarierande hållbarhetsstrateg på Ikano Bostad.

Det har också visat sig att det inte behöver bli mer kostsamt att bygga enligt Svanen. Det tillkommer en kostnad för certifieringen och vissa material är dyrare, men ofta är det en liten skillnad och det har även visat sig att vissa av materialen som är godkända av Svanen är billigare alternativ.



Brf Grönska, ett av våra miljömärkta projekt.

Kunden i centrum

Vårt mål är att ha branschens bästa och mest hållbara kunderbjudande. Våra kunder är det viktigaste vi har och vi arbetar målmedvetet för att säkerställa att våra kunder har en bra upplevelse genom hela sin kundresa.

Under året har vi fortsatt att arbeta med att förbättra kundresan för att möta våra kunders behov och förväntningar. Vårt huvudsakliga fokus är att aktivt samla in insikter och kunskap som finns inom verksamheten i syfte att genomföra förbättringar.

I vårt kundupplevelseforum analyserar vi nyckeltal som är kopplade till hela kundresan. Här kontrollerar och utvärderar vi olika moment i kundresan för att säkerställa att vi lever upp till och helst överträffar kundernas förväntningar. Genom att involvera olika delar av organisationen får vi en bred bild av kundresan och skapar en ökad förståelse för hur alla kan bidra.

KUNDUNDERSÖKNINGAR

För att få kunskap om hur nöjda våra kunder är och hur vi kan utveckla vår verksamhet och förbättra vårt erbjudande genomför vi olika typer av kundundersökningar.

Mätningar av NKI (Nöjd Kund Index) genomförs löpande av Prognoscentret i alla nyproducerade bostäder i Sverige. Undersökningarna syftar till att ge kunskap om hur nöjda våra kunder är och hur de värderar kvaliteten i sitt boende. Undersökningarna görs i samband med inflyttning och för bostadsrätter även efter cirka två år vid garantibesiktningen.

I Danmark har vi under året börjat göra kundundersökningar i våra nyproducerade bostäder med NPS (Net Promoter Score) som verktyg. I vårt befintliga fastighetsbestånd gör AktivBo varje år mätningar av serviceindex. Undersökningarna hjälper oss att få insikt om hur nöjda våra hyresgäster är med sin bostad och med oss som hyresvärd.

Kundundersökningarna visar vilka faktorer som har störst påverkan på kundnöjdheten och hur vår organisations prestation förhåller sig till andra. Efter varje kundundersökning tar vi fram handlingsplaner och går igenom återkopplingen för att bli en bättre bostadsutvecklare och hyresvärd.

KUNDDIALOG

Vi vill att det ska kännas tryggt att vara kund hos oss och är måna om att ha en god kontakt med våra kunder. Inför större händelser som påverkar hyresgästernas vardag bjuder vi in till dialog i tidigt skede. Det kan till exempel vara inför större renoveringar, stambyten eller förändringar i bostadsområdet. På det sättet finns möjlighet för hyresgästerna att vara med att påverka, och för oss är dialogen ett bra komplement till de årliga kundundersökningarna.

Sex månader efter att bostadsrättskunderna har flyttat in gör vi hembesök hos våra kunder.

MÅL KUNDNÖJDHET

| Nöjd-kund-index | Mål 2023 | Resultat 2023 |
|--|----------|---------------|
| Nya bostäder (Prognoscentret) | 76 | 71 (75) |
| Nya hyresrätter (Prognoscentret) | 80 | 65 |
| Garanti bostadsrätter (Prognoscentret) | 66 | 70 |
| Hyresrätter (AktivBo serviceindex) | 82 | 81,1 (82,2) |
| Värdboende (Fastighetsbarometern) | 80 | 91 (83) |
| Kontor (Fastighetsbarometern) | 91 | 96 (89) |

(Siffror inom parentes avser 2022)



Vid hembesöken får vi en fördjupad förståelse för kundernas behov och vad de efterfrågar. Insikterna från hembesöken har vi med oss när vi utvecklar våra produkter och vår verksamhet.

Omställning för klimatet

Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka 20 procent av Sveriges klimatavtryck enligt siffror från Boverket. I Danmark är motsvarande siffra 30 procent enligt den danska regeringens klimatpartnerskap för bygg- och anläggningssektorn. Att minska vår klimatpåverkan och att långsiktigt ställa om till en klimatneutral verksamhet ser vi som avgörande för att vi ska fortsätta att vara ett konkurrenskraftigt företag över tid.

Vi vet att så som vi utvecklar, bygger och förvaltar bostäder idag inte är hållbart i längden. För att bidra till Parisavtalets mål att hålla jordens uppvärmning till maximalt 1,5 grader jämfört med förindustriell tid, måste vi kraftigt minska vår klimatpåverkan över hela värdekedjan. Just nu pågår en snabb förflyttning i branschen, i både Sverige och i Danmark. Med den snabba utvecklingen som sker kommer gränsvärden, lagstiftning, metoder och mål att ständigt förändras.

TILLSAMMANS I BRANSCHEN

Det är bara genom att arbeta tillsammans som vi kan ställa om verksamheten och nå vårt mål. En styrka i vår breda affär är att vi kan dela erfarenheter och kunskap mellan förvaltnings-, utvecklings- och byggskedet. På det sättet hittar vi nya vägar framåt och kan påskynda omställningen.

Vi behöver också arbeta tillsammans i branschen för att lösa klimatutmaningarna. Därför är vi anslutna till initiativ som Klimat 2030 – Västra Götaland ställer om och Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30).

GRÄNSVÄRDEN

För att säkerställa vår förflyttning av verksamheten på klimatområdet har vi räknat

fram gräns- och målvärden för våra projekts byggskedet. Gränsvärdena för den svenska verksamheten är framtagna inom LFM30-samarbetet. År 2020 är vårt basår. Då var utsläppen i byggskedet 360 kg CO₂e/BTA ljus för våra flerbostadshus och 208 kg CO₂e/BTA ljus för våra radhus. Målvärdena för år 2030 är 216 kg CO₂e/BTA ljus för våra flerbostadshus och 171 kg CO₂e/BTA ljus för våra radhus. Den största påverkan är indirekta utsläpp i vår värdekedja (Scope 2 och 3) och utgörs främst av utsläpp relaterade till byggmaterial och byggnadens energianvändning.

Under 2023 har Ikano Bostad tagit fram underlaget till en klimafärdplan för hela företaget. Färdplanen, som kommer att färdigställas under 2024, ska tydliggöra våra klimatmål till år 2030 respektive 2045. Vi specificerar även i färdplanen vilka åtgärder som vi planerar att genomföra för att nå våra mål. Målsättningar och klimatberäkningar genomförs sedan flera år tillbaka enligt standarden Green House Gas Protocol.

KLIMATBERÄKNINGAR

I Sverige ställer regelverket i dagsläget endast krav på klimatdeklaration av byggskedet. Utöver det genomför vi på Ikano Bostad även klimatberäkningar för att identifiera vilka



åtgärder som ska prioriteras i varje projekt för att minska klimatpåverkan i byggskedet.

Klimatberäkningar av byggnadernas driftskede planeras att tas fram i samtliga nya byggprojekt. I Danmark görs en klimatberäkning för hela byggnadens livscykel beräknad till 50 år. Beräkningen följs upp under hela projektets gång.

Vid renovering av befintliga fastigheter finns än så länge inga lagkrav på klimatdeklaration. På Ikano Bostad har vi beslutat att ändå göra

klimatberäkningar på alla renoveringsprojekt. Nyckeltal från beräkningarna används till att beräkna klimatpåverkan från våra övriga underhållsåtgärder i lägenheterna.

Alla fastigheter har riskbedömts utifrån ett klimatperspektiv för att se om vi har fastigheter som bedöms ligga i riskzonen för till exempel översvämningar eller påverkan av extremväder. För fastigheter med förhöjda risker, tas åtgärdsplaner fram för att hantera de identifierade riskerna.

UPPFÖLJNING

Vi har god styrning av klimatfrågan i vår verksamhet. Vi har till exempel rutiner för att ställa krav på redovisning av klimatpåverkan vid investeringsärenden, i projektstyrningen och vid projektets slut.

Vid investeringsärenden ska en klimatbedömning och ett mål för CO₂e-utsläpp redovisas. När projektet har fått bygglov görs en klimatberäkning som är en del av projektstyrningen. Klimatberäkningen fungerar som en ekonomisk budget och följs regelbundet upp under projektets gång tillsammans med planerade åtgärder.

Under året kom en ny klimatberäkningsrutin på plats, där även regelbunden uppföljning ingår. Klimatberäkningen innefattar hela projektets livscykel. När projektet är avslutat skickas en klimatdeklaration in till Boverket.

Vi följer regelbundet upp klimatpåverkan från vårt fastighetsbestånd med fokus på energianvändning och avfall.

KLIMATWORKSHOPS INFÖR PROJEKTSTART

Inför varje projektstart hålls en klimatworkshop för att sätta klimatmål i projektet samt att skapa samsyn och att identifiera de viktigaste åtgärderna för att bygga med lägre klimatpåverkan. Därefter tas klimatberäkningen fram, där vi

räknar på utsläpp från material, transporter, avfall och energi för att säkerställa att vi når målgränsvärdet i byggskedet.

VÅRT SÄTT ATT BYGGA

VSAB (Vårt Sätt Att Bygga) är vår bostadsplattform för nya bostäder i Sverige och en viktig del i arbetet för att nå vårt mål.

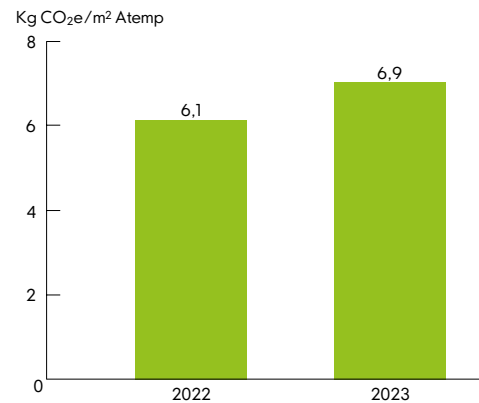
Vi har ramavtal för klimatreducerade betongstommar och arbetar för att minska mängden betong vi använder genom att optimera betongkonstruktionen. I alla nya bostadsprojekt görs även en konsekvens- och kostnadsanalys för solceller.

I Danmark har vi ingen egen byggproduktion utan arbetar tillsammans med totalentreprenörer. I varje projekt sätts ett tak för CO₂e-utsläppen som är lägre än vad lagstiftningen kräver. Vi ställer även krav på livscykelberäkningar och rapportering av efterlevnad av CO₂e-utsläppen i projekten.



KLIMATAVTRYCK HYRESFASTIGHETER

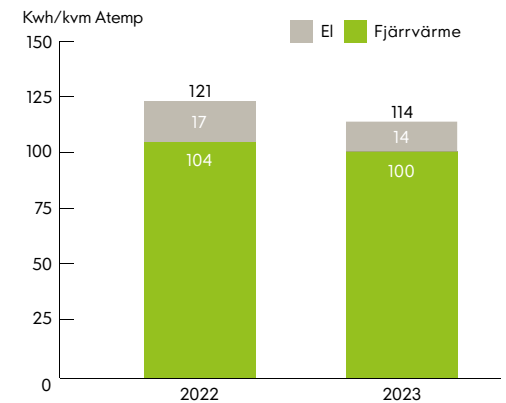
Utsläpp antal kg koldioxidekvivalenter per kvadratmeter Atemp.



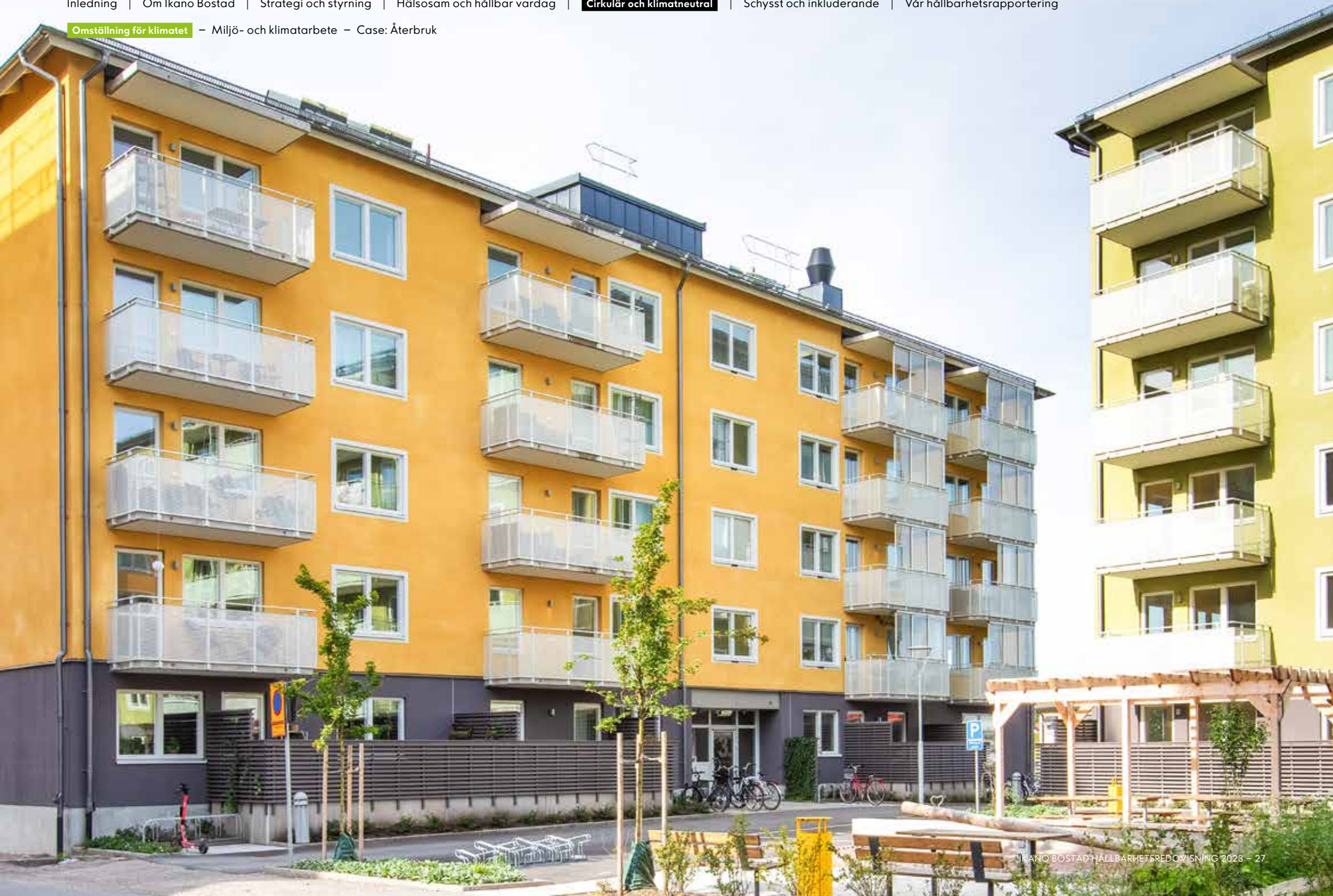
I klimatavtrycket ingår el, fjärrvärme, vatten och bränsle för hyresbostäder i Sverige.

ENERGIPRESTANDA HYRESFASTIGHETER

Fjärrvärme och el, normalårskorrigerad.



SMHIs graddagar används för korrigering. Eftersom fastighetsbeståndet är föränderligt över tid så räknas nyckeltalet fram på månadsbasis för aktuell area och summeras sedan till ett årsnyckeltal. Ikano Boligs energianvändning ingår inte i siffrorna.



Miljö- och klimatarbete

Energianvändning, material, transporter och avfall är våra största påverkansområden. För att säkerställa att vi minskar vår klimatpåverkan och ställer om verksamheten, arbetar vi efter vår färdplan för klimatneutralitet.

Det pågår ett aktivt arbete inom hela verksamheten för att minska klimatpåverkan. För att säkerställa vår förflyttning arbetar vi efter en gemensam färdplan. Färdplanen är en del av den övergripande bolagsstyrningen. Milstolpar och aktiviteter följs regelbundet upp och ses över varje år för att se till att vi har rätt aktiviteter på plats. Färdplanen utgår från värdekedjan och omfattar samtliga skeden i vår verksamhet.

För att nå vårt mål behöver vi testa oss fram, utmana hur vi förvaltar och bygger och utvärdera vad som fungerar. De bästa lösningarna tar vi sedan med oss in i verksamheten.

Vår största påverkan finns i våra indirekta utsläpp i värdekedjan, i Scope 3, i vår projektutveckling. Genom vår produktionsstrategi fokuserar vi bland annat på hur och vad

vi bygger, minskad energianvändning och transporter samt effektivare avfallshantering. Vi har även ett koncept för hållbara byggarbetsplatser.

MATERIAL

Produktionen av material till nya bostäder har en hög klimatpåverkan. För att nå vårt klimatmål behöver vi se över byggprocessen och materialen vi bygger med i syfte att utveckla våra nuvarande byggmetoder och få ner klimatutsläppen. Det ger oss bättre möjligheter att anpassa projekten efter platsens förutsättningar och kommunens krav.

Genom att bygga i både trä och betong samt utvärdera andra material längs vägen kan vi möta den ökade efterfrågan på bostäder med lägre klimatpåverkan från både kunder och kommuner. För att bygga med så låg

klimatpåverkan som möjligt utformas bostäderna och valet av material och produkter efter varje projekt.

I Sverige byggs alla våra småhus i trä och i majoriteten av flerbostadshusprojekten använder vi klimatreducerad betong som har en minskad klimatpåverkan med 30–40 procent jämfört med Svensk Betongs referensvärde. I varje projekt görs också en utvärdering för att se om vi kan minska mängden betong. Utvecklingsarbetet för att minska klimatpåverkan från betongstommen fortsätter i nära samverkan med våra ramavtalsparter.

I vår danska verksamhet har man hittills byggt radhus i betong. Under året togs beslut att även bygga i trä eller andra biobaserade material. Det kommer att vara ökat fokus

på användningen av cirkulära material och resursanvändning under de kommande åren.

ENERGI

Energianvändningen står för en stor del av vår klimatpåverkan och är vårt största påverkansområde efter material. För att minska klimatpåverkan från energianvändningen behöver vi använda förnybara eller fossilfria energikällor samt minska energianvändningen genom energieffektivisering och ha en egen produktion av förnybar energi.

Idag har alla hyresfastigheter, vårdboenden, kontor och byggarbetsplatser elavtal med fossilfri eller förnybar energi. Framåt kommer vi att öka investeringarna i egen energiproduktion inom vårt förvaltningsbestånd och uppföra solceller på våra bodetableringar.

I Sverige görs en kostnads- och konsekvensanalys för solceller i varje nytt bostadsprojekt för att se om det är tillämpligt på den platsen. Efter att lagkravet på individuell mätning och debitering av varmvatten i nyproduktion trädde i kraft, införde vi gemensamt elavtal i projekten. Det blir en lägre kostnad för våra kunder och i nya hyresrättsprojekt skapar det bättre förutsättningar för större solcellsanläggningar.

TRANSPORTER

Transporter till och från våra byggarbetsplatser krävställdes efter de krav som ställs inom respektive kommun. Här finns miljövinster att göra. För att nå vårt mål behöver vi bli bättre på att planera och effektivisera transporterna. Transporterna optimeras till och från byggarbetsplatserna genom att vi planerar efter avstånd och sätter mål på antal leveranser per vecka.

Utsläppen från tjänstebilar, servicebilar, resor, pendling och transporter följs upp inom ramen för vår GHG-mätning.

AVFALL

Vi har som mål att minska mängden avfall och öka sorteringsgraden inom hela verksamheten. Vi arbetar efter en avfallsplan för byggarbetsplatserna i Sverige för att få till ett strukturerat arbetssätt och öka fokus på avfallshantering. Målet är att minst 70 procent ska gå till materialåtervinning och att andelen avfall per kvadratmeter som mest ska vara 20 kilo/BTA.

Vi arbetar vidare i fastighetsbeståndet med att bygga om miljörum för att göra dem trevligare och tillgängligare med tydlig information om hur avfall ska hanteras. Förhoppningsvis leder det till en ökad sorteringsgrad.

METODIK

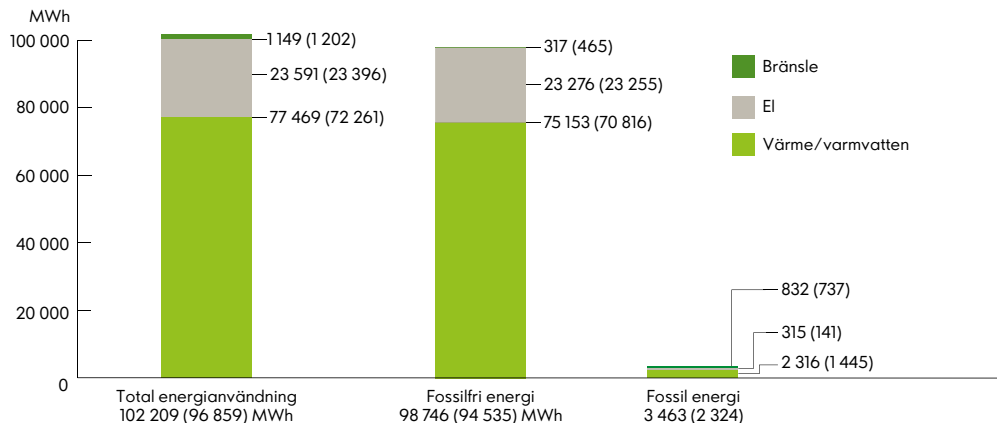
För våra bostadsrättsprojekt har vi nu bytt metod till successiv vinstavräkning relaterat till produktionskostnader. Metoden efterliknar vår finansiella rapportering, men för utsläppen så relateras klimatutsläppen till endast produktionskostnader. Tillvägagångssättet är valt utifrån att utsläppen ska redovisas när de uppstår. Jämförande siffror för 2022 har reviderats i enlighet med den nya metodiken.

För redovisning av avfall så tillfaller utsläppen för den brännbara fraktionen aktuellt fjärrvärmebolag. Tidigare inkluderades dessa utsläpp i vår redovisning och revidering har därför gjorts för 2022. Metodiken överensstämmer med EU:s ramdirektiv för avfall samt svenska avfallsförordningen, där avfallsförbränning med effektiv energiutvinning är betrakta som återvinning.



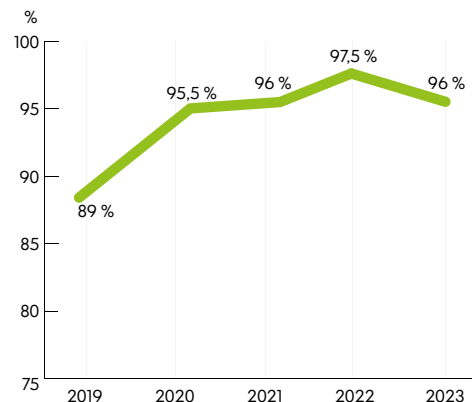
ENERGIANVÄNDNING

Inköpt energi omfattar värme, varmvatten, fastighetsel, byggström, bränsle för transporter och maskiner.



ANDEL FOSSILFRI ENERGI

Byggström, bränsle, el och värme/varmvatten som köpts in.



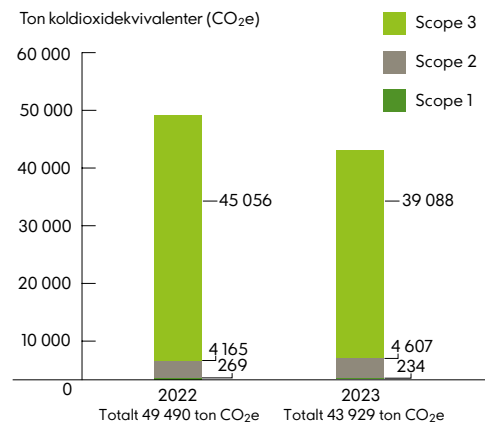
AVFALLSHANtering PRODUKTION

| | 2022 | 2023 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Sorterat för materialåtervinning | 47 % | 67 % |
| Deponi | 5 % | 1 % |
| Brännbart | 48 % | 32 % |
| Total mängd avfall | 25 kg /BTA | 26 kg /BTA |

I 2023s siffror ingår 15 projekt, både intern och extern produktion i redovisningen. Ikano Boligs & Brantås avfallshantering ingår inte i siffrorna.

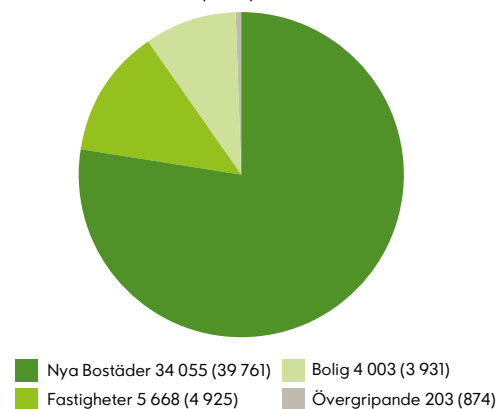
KLIMATPÅVERKAN PER SCOPE

Klimatpåverkan scope och år



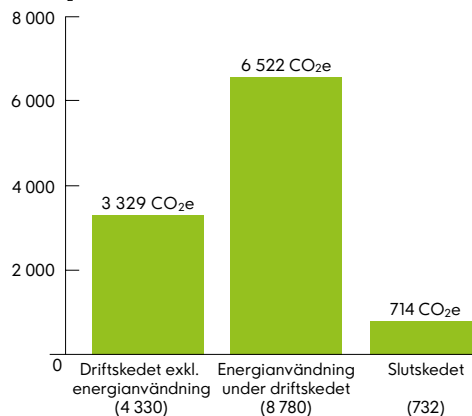
KLIMATPÅVERKAN PER KATEGORI

Ton koldioxidkivalenter (CO2e)



KLIMATAVTRYCK DRIFTSKEDE NYPRODUKTION BRF

Utsläpp från färdigställda bostadsrätters drift- och slutsked i ton CO2e. Total 2023: 10 565 CO2e



Vi har räknat på en drift under 50 år.



(Siffrorna inom parantes avser 2022)

”Genom att arbeta tillsammans kan vi skapa en verklig positiv skillnad”

Genom ett nytt samarbete har Ikano Bostad, Skanska, Starka Betongelement och Daco Contractor utvecklat en modell för att främja återbruk inom byggsektorn.

På fastigheten Smörkärnan i Lunds nya stadsdel Västerbro ligger idag ett kontorshus och en parkering som Ikano Bostad planerar att omvandla till en ny stadsdel med bostäder, mobilitetshus och förskola. Stort fokus har legat på att återbruka inredning och byggnadsdelar. För att hålla nere klimatpåverkan vid rivning och avfallshantering har 300 kvadratmeter av en betongstomme från fastigheten demonterats och transporterats för att användas i Skanskas utveckling av Boverkets nya kontor i Karlskrona.

– Vi är glada att ha möjligheten att vara en del av det här samarbetet där vi genom att arbeta tillsammans främjar återbruk och minskar miljöpåverkan, säger Marcus Vesterberg, projektchef Ikano Bostad.

Projektet gör också att klimatpåverkan kan hållas nere vid byggnationen av Boverkets nya kontor.

Den återbrukade betongen minskar stommens klimatpåverkan med

cirka 22 ton koldioxidekvivalenter. Det har varit en viktig faktor för att lyckas med att bygga ett noll CO₂-projekt, säger Anders Edvardsson, klimat- och hållbarhetschef Hus Syd, Skanska.

De delar av betongstommen som återanvänds transporteras från Lund till Karlskrona. För att hålla nere utsläppen av växthusgaser används fordon som går på biogas.

– Utmaningarna i detta projekt visar att ambitionsnivån gällande omfattning och svårighetsgrad kan höjas och gränser flyttas fram. Vi hoppas att det kan bli inspiration för kommande återbruksprojekt, säger Jakob Nilsson, verksamhetschef, Daco Contractor.

Samarbetet är första gången kommersiella aktörer inom byggsektorn genomför ett återbruksprojekt av den här omfattningen utan ekonomiskt stöd från forskning eller myndigheter. Framgångsfaktorn har varit ett framåtlat och öppet samarbete mellan parterna.

– Den här typen av samarbete gynnar alla och kommer att krävas om vi ska möta de klimatutmaningar vi står inför, avslutar Maria Nilsson, marknadsansvarig, Starka Betongelement.



Marcus Vesterberg,
projektchef Ikano Bostad



Inköp på schyssta villkor

Som aktör i bygg- och fastighetsbranschen har vi ett stort ansvar att säkerställa att våra inköp sker på ett hållbart sätt. Alla våra inköp ska göras med respekt för våra värderingar, följa lagar och regler och alltid ske på schyssta villkor.

Varje år köper vi in varor och tjänster för cirka 2,4 (3,0) mdkr från cirka 2 550 (2 600) leverantörer. De femtio största leverantörerna står för cirka 59 (71) procent av inköpsvolymen. Genom att teckna ramavtal, ställa krav på att följa våra policyer och krav och följa upp leverantörer säkerställer vi ett hållbart leverantörsled.

Men anledning av de ökade materialpriserna och bristen på vissa material har det under året varit stort fokus på att säkerställa leveranser och kostnaderna i projekten och hitta bra lösningar till våra kunder.

INKÖSPROCESS OCH POLICYER

Vår inköpsprocess ska följas av alla som gör inköp inom organisationen. Inköpsprocessen följer vår inköpsrutin och Ikano Group Fraud Prevention Measures Policy.

I alla upphandlingar ställer vi krav på att uppförandekod och policyer ska följas för att minimera risken för korruption och svart arbetskraft. Bland annat ställer vi krav på och följer upp ekonomisk stabilitet, kollektivavtal och att lagar och regler för arbetsmiljö och lönesättnings följs.

Alla som arbetar i byggprojekten har utbildats i risker och varningssignaler för oegentligheter

som svart arbetskraft, bristande arbetsmiljö och tecken på korruption. Vi har bevakning på alla anlidade underentreprenörer och leverantörer och det görs individuella stickprovskontroller.

Inom vår byggproduktion ställer vi i största möjliga omfattning krav på miljövarudeklarerationer (EPD:er) som beskriver produktens miljöpåverkan ur ett livscykelperspektiv.

Framåt kommer vi att utveckla byggproduktions inköpsprocess till att också innehålla krav på bättre planerade leveranser, användning av förnybart, fossilfritt bränsle och avfalls- och spillminimering.

INKÖPSORGANISATION

För nyproduktionsprojekten i Sverige hanteras inköp via projektstödsavdelning som består av strategisk inköpare samt distriktsinköpare på respektive marknad. Det effektiviserar arbetet och säkerställer en säker inköpsprocess genom hela byggprojektet.

Projektstödsavdelningen förvaltar alla ramavtal för nyproduktionsprojekten och följer upp så att kraven på miljö, sociala förhållanden och arbetsmiljö samt mänskliga rättigheter följs. Tillsammans med våra inköpsprocesser, rutiner

och kontroller innan inköpen säkerställer vi att vi endast anlitar seriösa företag som i sin tur anlitar seriösa underentreprenörer.

Inom vår fastighetsförvaltning görs inköp för respektive fastighet och projekt inom verksamheten. I vår danska verksamhet har man under 2023 implementerat en inköpsprocess som följer Ikanos policyer och börjat bilägga Ikano Partnerskapspolicy vid alla inköp.

ENDAST BEHÖRIGA PÅ BYGGARBETSPLATSERNA

Alla som arbetar på våra byggarbetsplatser genomgår en inskrivning som innehåller specifik information för varje projekt om arbetsmiljö och avfallshantering samt kontroll av kompetenser. Företag som utför arbeten på våra byggarbetsplatser kontrolleras enligt särskilda rutiner och bevakas genom kreditkontroller och personalliggare. Enbart personer som kan uppvisa giltigt ID06 och som tillhör godkänt företag släpps in.



KRAV VID INKÖP I SAMBAND MED PRODUKTION OCH FÖRVALTNING

- Kontroll av underentreprenör
- UE2021
- ID06
- Ikano Group Fraud Prevention Measures Policy
- Miljöpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Partnerskapspolicy*

* I Danmark används endast Partnerskapspolicy

God samhällsaktör

Vårt sociala hållbarhetsarbete är en viktig del av den dagliga verksamheten. Genom att erbjuda förutsättningar för en meningsfull sysselsättning och fritid skapar vi inkluderande bostadsområden där de boende känner gemenskap, delaktighet och engagemang.

Vår metod för socialt hållbarhetsarbete utgår från de lokala förutsättningarna och att samarbeta tillsammans med lokalt näringsliv, kommunen och lokala föreningar med till exempel läxhjälp, fritidsaktiviteter och andra initiativ. På det sättet når vi långsiktigt ut till fler, ökar chanserna för att fler känner sig inkluderade i samhället och skapar trygga och trivsamma bostadsområden. Här lyfter vi några exempel från året.

IKANO AKADEMIN

Ikano Akademin grundades 2014 och finns i Hagsätra/Rågsved i södra Stockholm och i Västerås. Ikano Akademin riktar sig till unga vuxna i våra bostadsområden som hamnat utanför utbildning och arbetsmarknad. Syftet är att ge unga vuxna en väg in i arbetslivet genom en tidsbegränsad anställning under minst tre månader. Deltagarna får jobba med enklare utemiljö- och fastighetsskötsel och lära sig vad som förväntas av dem i arbetslivet. Genom vårt breda kontaktnät hjälper vi sedan till att förmedla kontakt med andra potentiella

arbetsgivare. Målet är att deltagarna antingen ska börja studera eller få arbete hos en annan arbetsgivare. Sedan starten har 117 ungdomar deltagit i Ikano Akademin och av dem har 101 fått arbete hos andra företag eller börjat studera.

UNGAS VÄG UT I ARBETE ELLER STUDIER

Under 2023 fortsatte projektet "Ungas väg ut i arbete eller studier" i Malmö. Projektet som har pågått i tre år har Ikano Akademin som inspiration och är ett samarbete mellan Rädda Barnen, Malmö stad, Ingka, Inter IKEA, Ikano och Erikshjälpen. Vi vill bidra till en långsiktig förändring och genom att dela med oss av vår kunskap och erfarenhet till andra aktörer hoppas vi att fler kan bidra till att minska utanförskapet.

SOMMARJOBB

Varje sommar erbjuder vi ungdomar i våra bostadsområden i södra Stockholm och Västerås sommarjobb. Under tre veckor får ungdomar mellan 15 och 18 år arbeta som fastighetsskötareassistenter och testa på ett

varierande arbete utomhus. Allt från att rensa rabatter, städa en innegård eller måla ett förråd. Arbete och meningsfull sysselsättning för områdets boende är viktigt för tryggheten och trivseln i ett bostadsområde.

JOANNAHUSET

Joannahuset är det första kris- och stödcen-trumet för barn i Danmark där det är möjligt att söka akuthjälp, vägledning och tillfälligt skydd och vänder sig till barn från missbrukshem. Vi stöttar Joannahuset genom donation till hyran och deras närvaro på Folkemødet (motsvarande Almedalen i Sverige).

I TRÅD MED VERDEN

"I Tråd Med Verden" är ett socialt initiativ som skapar jobb-möjligheter för kvinnor. "I Tråd Med Verden" arbetar i utsatta områden i Köpenhamn och här får kvinnor som står utanför arbetsmarknaden arbetsträning och utbildning som sedan ofta leder till ett fast jobb. Genom initiativet får kvinnorna arbeta med att tillverka återbrukade textilprodukter för försäljning. De använder bara

överflödigt och återvunnet material som annars skulle ha slängts. Ett samarbete har inletts med IKEA Taastrup, som kommer att skänka textilier till "I Tråd med Verden".

UTVECKLING AV BOSTADSOMRÅDEN

I utvecklingen av trygga och trivsamma bostadsområden är en viktig del att få människor att mötas. I våra bostadsrättsprojekt i Sverige bjuder vi in de boende till en gemensam aktivitet i anslutning till inflyttningarna. Det brukar vara en gårdsfest med grannmingel, mat och olika aktiviteter. I Danmark har vi Nærvær-konceptet för att bygga gemenskap i området. I konceptet ingår planering av områden, medborgarinvolvering och att bygga ett samlingshus som drivs av en ideell förening. Under 2023 har en metodik för att utvärdera arbetet tagits fram.

SOCIAL DAY

Alla som arbetar på Ikano har möjlighet att ta ut en Social day då man under en betald arbetsdag per år får volontärarbeta på en hjälporganisation. Syftet är att bidra till

METODIK SOCIAL HÅLLBARHET



LOKALA FÖRUTSÄTTNINGAR



ENGAGEMANG



ARBETA TILLSAMMANS

lokalsamhället och att göra en insats för både medarbetare och samhälle.

Under 2023 tog 109 medarbetare (31%) ut sin Social day. Under året har vi ordnat gemensamma aktiviteter för att förenkla för medarbetarna att ta ut sin Social day. Under våren hjälpte drygt 30 medarbetare till att renovera ett flyktingboende i Täby i Stockholm.

I slutet på sommaren hjälpte tio medarbetare Johannahuset i Köpenhamn att flytta och sortera stora mängder donationer av till exempel kläder och skor till de barn och ungdomar som de hjälper.

I höstas tog drygt 50 medarbetare ut sin Social day för att snickra, laga mat och möta människor på Botildenberg, en mötesplats för socialt och grönt engagemang vid Rosengård i Malmö. Samtidigt genomförde även medarbetarna på kontoret i Göteborg en gemensam Social day då de hjälpte Erikshjälpen att måla om ett sorteringsrum och kontor på den stora gåvomottagningen i Västra Frölunda.



På grund av det tuffa ekonomiska läget betalade Ikano Bostad medlemsavgift för 350 ungdomar till Rågsveds IF då de riskerade att tappa ungdomar.



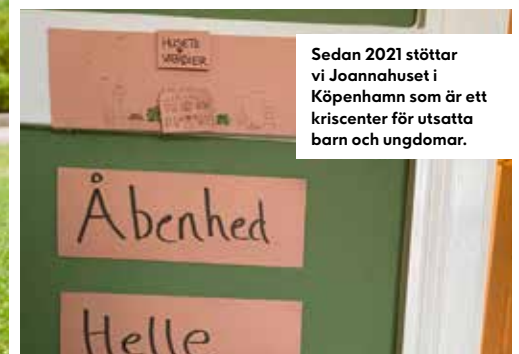
Under 2023 tog 109 medarbetare ut en arbetsdag åt volontärarbete.



19 unga vuxna har gått Ikano Akademin under 2023. Sedan starten har över 100 fått jobb eller börjat studera.



I år ökade Ikano Bostad sin årliga satsning och erbjöd fler ungdomar sommarjobb i södra Stockholm och Västerås.



Sedan 2021 stöttar vi Joannahuset i Köpenhamn som är ett kriscenter för utsatta barn och ungdomar.

”Varje individ som lyckas är en framgång för alla”

Ökad trygghet, mindre stök och sparade pengar för företaget. Ikano Akademin är satsningen som gett över 100 unga på glid en ny chans – hittills.

Han tröttnade på återkommande kriminalitet och skadegörelse i Stockholmsförorten Hagsätra. Fastighetsförvaltaren Anders ”Walle” Wahlqvist kände att situationen började bli ohållbar och tog saken i egna händer.

– På den tiden, runt 2013, var det väldigt stökigt i Hagsätra och tryggheten hos de boende var körd i botten. Så jag frågade ungdomarna vad som kunde göras och i princip alla ville ha jobb, berättar Anders Wahlqvist och fortsätter:
– Jag frågade mina chefer och vi kom fram till att man kunde pröva att ta in ungdomar på enklare trädgårdsjobb.

Ikano Akademin var född. Första året, 2014, togs fyra ungdomar in på tidsbegränsade anställningar. Målet var att slussa vidare personerna till permanenta jobb eller utbildning. Idag har över 100 ungdomar deltagit i

Ikano Akademin verksamhet och Hagsätra är en betydligt lugnare plats än för snart nio år sedan.

– Vi har gjort mätningar i många år och i våra undersökningar har hyresgästerna aldrig varit så nöjda som de är nu. Det är en samhällsinsats som skapar lugna och trygga områden, säger Anders Wahlqvist.

Han pekar på flera faktorer bakom Ikano Akademin framgång: Tydlighet, kravställning, förtroende och riktiga arbetsuppgifter. Ikano Akademin resultat har under 2023 börjat mätas med OCN-metoden för att identifiera och beskriva de kunskaper, färdigheter och kompetenser som man vill synliggöra. Tio personer uppnådde godkänt resultat 2023.

– Det är en rätt enkel modell. Det finns arbetsuppgifter att utföra, man känner sig värdefull

och behövd. Det är jättebra killar och tjejer som ingen trott på innan. 23-åriga Abraham Abraha är en av ungdomarna som fått jobb tack vare Ikano Akademin. Sedan hösten 2023 jobbar han i kassan på Ica Hagsätra. Efter gymnasiet sökte Abraha mängder av jobb – utan att få napp. I stället blev det mest häng i centrum med kompisarna.

– Det var väldigt tråkigt, man gjorde ingenting vettigt. Då är det väldigt lätt att hamna snett och umgås med fel folk.

Han konstaterar att livssituationen förändrats stort sedan han började på Ikano Akademin.

– Idag mår jag mycket bättre, man har ingen stress. Jag jobbar och tjänar pengar. Man har ordentliga rutiner varje dag. Jag tackar ”Walle” hela tiden för att han hjälpte mig.



Anders "Walle" Wahlqvist
Projektledare socialt ansvarstagande



Abraham Abraha
gick Ikano Akademin 2023

Ett hållbart arbetsliv

Ikano Bostads viktigaste framgångsfaktor är våra engagerade medarbetare. Tillsammans skapar vi en modig och inkluderande företagskultur med mycket hjärta. Vi vägleds av våra värderingar och drivs av att skapa möjligheter för en bättre vardag för de många människorna.

Ikano Bostad har gått igenom stora förändringar under 2023 som har inneburit många utmaningar för våra medarbetare. En mindre neddragning i februari samt en omfattande omorganisation med ytterligare neddragningar i november har påverkat många. Våra värderingar blir än viktigare när svåra beslut fattas. Men med våra värderingar i ryggen har vi försökt att genomföra denna resa enligt vårt löfte: på schyssta villkor.

VÅRA VÄRDERINGAR

Vår företagskultur bygger på våra värderingar och att leverera på vårt löfte: på schyssta villkor. Varje dag vägleder våra värderingar oss och påminner om vårt småländska arv och vad vi står för. I arbetet med att förankra ett tillitsbaserat ledarskap har våra värderingar varit centrala.

Som en del av vårt introduktionsprogram för nya medarbetare åker alla som börjar på Ikano Bostad till Älmhult för att lära sig mer om arvet från IKEA, våra värderingar och lära känna nya kollegor. Vi genomförde ett sådant tillfälle även i år.

UTMANINGAR UNDER 2023

Fokus under året har varit att säkerställa att den omorganisation och neddragning som gjordes hanterades på ett bra sätt. Det krävde att vi prioriterade ned andra fokusområden och aktiviteter. Vi utförde därför inte den kollektivavtalade hälsoundersökningen under 2023 och inte heller det företagsevent som vi vanligtvis arrangerar vartannat år.

Vår årliga medarbetarundersökning ersattes av en mätning med fokus på våra värderingar och psykologisk trygghet. Vi valde att skicka ut

mätningen efter den första neddragningen eftersom vi ville se hur organisationen upplevde situationen. Glädjande nog fick vi höga resultat på båda områdena där vi till och med ökade i frågan om våra värderingar.

FRAMTIDENS KONTOR

Under 2023 färdigställdes Ikano Bostads arbetsplatsstrategi som syftar till att skapa attraktiva arbetsplatser som möjliggör både samarbete och eget effektivt arbete. Under året har flera av våra kontor också flyttat till nya lokaler eller gjorts om för att anpassas till våra framtida arbetssätt. Under 2024 flyttar huvudkontoret till nyrenoverade lokaler i Sundbyberg.

ATT LEDA MED HJÄRTA OCH HJÄRNA

Alla medarbetare ska känna att de utvecklas hos oss. Utvecklingssamtalen är en viktig utgångspunkt i arbetet och under 2023 hade

samtliga medarbetare utvecklingssamtal. Vi tog också fram en självledarskapsutbildning för samtliga medarbetare som vi kommer att genomföra under 2024. Vårt uppskattade ledarskapsprogram "att leda med hjärta och hjärna" hålls löpande för chefer,

STRATEGISK KOMPETENSFÖRSÖRJNING

För att möta framtidens utmaningar och möjligheter inom till exempel hållbarhet och digitalisering behöver vi säkerställa att vi har rätt kompetens internt. Under året har vi rekryterat specialister inom hållbarhet till flera delar av verksamheten. Vi har även upphandlat ett testverktyg under 2023 så att vi kan genomföra forskningsbaserade tester vid rekrytering.

Strategisk kompetensförsörjning är en integrerad del i verksamhetsplaneringen. Syftet



är att ha rätt kompetens och se över vilka utbildningar som behöver genomföras och vilka tjänster som behöver rekryteras för att nå våra långsiktiga mål.

MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING

Ett aktivt mångfalds- och likabehandlingsarbete är en nyckel för framgång. Det handlar inte bara om att bredda vår rekryteringsbas utan också om att ta vara på olika synsätt och erfarenheter. Det bidrar även till ökad kompetens, kreativitet, lönsamhet och tillväxt. Ikano Bostad är ett av bygg- och fastighetsbranschens mest jämställda bolag på tjänstemannasidan, men precis som stora delar av branschen har vi inte kommit lika långt på yrkesarbetsidan. Det gäller även mångfaldsarbetet avseende till exempel utländsk bakgrund och funktionsnedsättning. I den omorganisation som gjordes under året valde vi att inte ha egna snickare. Däremot kommer vi fortsatt att ha fullt fokus på arbetet inom övriga yrkesarbetare och på tjänstemannasidan.

Genom årliga lönekartläggningar i den svenska verksamheten säkerställer vi att samma roller har samma lön, vilket har resulterat i att vi i princip inte har några löneskillnader mellan könen. Vi arbetar

även aktivt med jämställdhetsperspektivet i successionsplaneringen för att långsiktigt säkerställa en jämställd organisation. I Danmark är verksamheten än så länge för liten för att göra liknande kartläggningar.

I vårt mångfaldsarbete är vår ambition att Ikano Bostads medarbetare i Sverige långsiktigt ska spegla Sveriges befolkning. Vi vet att vi har utmaningar på området och de senaste åren har tyvärr andelen medarbetare med utländsk bakgrund minskat. Under 2024 kommer vi att arbeta med rekryteringsprocessen och alla rekryterande chefer kommer att gå en utbildning i hur man utmanar sina fördomar i rekryteringar.

SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE

Med vårt systematiska arbetsmiljöarbete har vi som mål att skapa ett hållbart arbetsliv och en hälsosam arbetsplats där medarbetare trivs, utvecklas och mår bra över tid. Vi arbetar systematiskt med fokus på tre områden: den fysiska arbetsmiljön, den organisatoriska arbetsmiljön och den sociala arbetsmiljön.

Att kommunicera vårt systematiska arbetsmiljöarbete internt är viktigt för att medarbetare ska veta vad som gäller. Våra arbetsplatser ska vara säkra, hälsosamma och medarbetarna

ska vara delaktiga och medverka i det dagliga arbetsmiljöarbetet.

Sjukfrånvaron under 2023 var lägre än 2022, både på yrkesarbetar- och tjänstemannasidan. Vi behöver titta närmare på eventuell sjuknärvaro bland tjänstemännen. Efter pandemin ser vi att medarbetare väljer att stanna hemma och jobba om de inte känner sig friska, i stället för att sjukskriva sig. Detta är något vi kommer att arbeta med framåt som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet och vår strävan efter ett hållbart arbetsliv för alla.

Under året fick vi som ett av fyra första företag ta emot certifikatet "Proaktiv arbetsplats" av vår samarbetspartner Ljung & Sjöberg. Certifikatet gäller vårt proaktiva, systematiska och långsiktiga arbete med alkohol- och drogfrågor för att säkerställa en hållbar arbetsmiljö. En del i arbetet är slumpvisa drogtester vilket vi genomfört under året.

EN SÄKER ARBETSPLOTS

Arbetet med att förhindra arbetsplatsolyckor och förebygga fysisk och psykisk ohälsa på jobbet pågår hela tiden. Alla observationer, tillbud och olyckor ska rapporteras och utredas enligt vår rutin för incidentrapportering. Det är viktigt att samla in kunskap om hur, var och när

de uppkommer för att vi ska kunna förebygga skador och andra oönskade händelser på våra arbetsplatser oavsett om det är i våra förvaltningsfastigheter, på en byggarbetsplats eller på kontoret. Om en allvarig olycka eller ett tillbud inträffar på något av våra byggen eller om det sker en dödsolycka i branschen genomför vi alltid ett säkerhetsstopp på alla byggarbetsplatser. Säkerhetsstoppen följs upp och åtgärder vidtas för att det som skett inte ska hända igen.

Under 2023 genomfördes tio säkerhetsstopp på våra byggarbetsplatser varav sju var på grund av dödsfall i branschen. På våra arbetsplatser hade vi en olycka och två allvarliga tillbud som ledde till säkerhetsstopp.

VISSELBLÅSNING

Inom Ikano Bostad finns en god internkontroll men trots det kan oegentligheter uppstå. Visselblåsarfunktionen är en extern tjänst och finns tillgänglig för alla medarbetare, konsulter och leverantörer via Ikano Bostads hemsidor. En visselblåsarfunktion gör det möjligt att anonymt rapportera misstankar och allvarliga oegentligheter eller missförhållanden.

ANTAL MEDARBETARE PER 31 DECEMBER

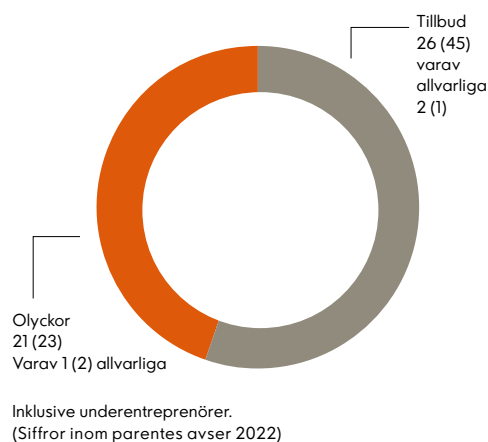
| | 2022 | 2023 |
|------------------------|------|------|
| Totalt antal anställda | 418 | 378 |
| Heltid | 405 | 368 |
| Varav kvinnor | 164 | 145 |
| Varav män | 241 | 223 |
| Deltid | 13 | 10 |
| Varav kvinnor | 9 | 7 |
| Varav män | 4 | 3 |

| | | |
|-------------------------------|----|----|
| Antal tidsbegränsade arbetare | 30 | 20 |
| Varav kvinnor | 11 | 7 |
| Varav män | 19 | 13 |

| | | |
|-----------------------------|----|----|
| Antal timanställda arbetare | 29 | 18 |
| Varav kvinnor | 11 | 6 |
| Varav män | 18 | 12 |

| | | |
|-----------------|----|----|
| Antal konsulter | 27 | 22 |
|-----------------|----|----|

OLYCKOR OCH TILLBUD

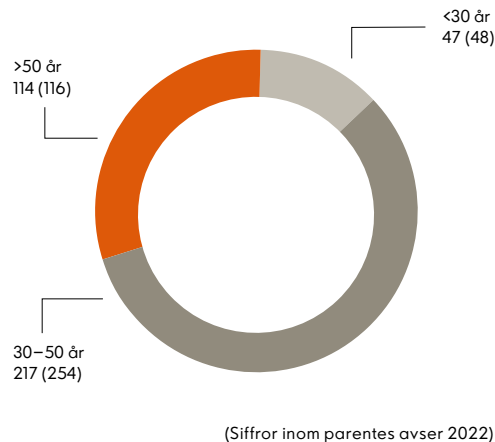


MÅNGFALD*

| | Resultat 2022 | Resultat 2023 |
|---|---------------|---------------|
| Antal nyrekryterade kvinnliga tjänstemän under året | 47% | 25% |
| Antal kvinnliga chefer med personalansvar | 50% | 44% |
| Antal kvinnliga yrkesarbetare (snickare) | 9% | 3% |
| Antal medarbetare med utländsk bakgrund | 16% | 15% |

*Brantås Bygg AB och Ikano Bolig har inga mångfaldsmål och ingår därmed inte i rapporteringen.

ÅLDERSFÖRDELNING MEDARBETARE

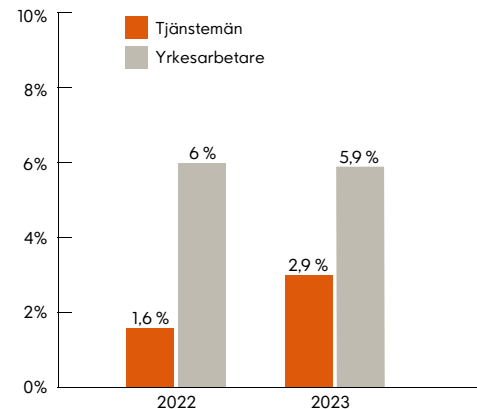


PERSONALOMSÄTTNING

| | <30 år | 30-50 år | >50 år | Kvinnor | Män |
|-------------------------------|---------------|----------|--------|---------|------|
| Samtliga anställda 2022-12-31 | 48 | 254 | 116 | 174 | 244 |
| Antal som börjat | 2 | 4 | 3 | 4 | 5 |
| Antal som slutat | 12 | 44 | 18 | 36 | 38 |
| Personalomsättning | 3,1% | 11,4% | 4,7% | 9,3% | 9,8% |
| Total personalomsättning | 19,1% (12,2%) | | | | |

(Siffror inom parentes avser 2022)

SJUKFRÅNVARO LÅNGTID



Vi är medlemmar i branschorganisationen Håll nollan – Samverkan för noll olyckor i byggbranschen. Håll nollans vision är att ingen ska skada sig ute på byggarbetsplatserna.

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalys är en metod för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för oss att arbeta med och rapportera om. Analysen omfattar både de hållbarhetsfrågor där vår affär och verksamhet har en stor påverkan på omvärlden eller där omvärlden har en stor påverkan på oss. Under 2023 genomfördes en ny väsentlighetsanalys med utgångspunkt i kommande EU-lagstiftning om hållbarhetsredovisning (CSRD). Väsentlighetsanalysen omfattar hela värdekedjan.

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Klimatförändringar
- Biologisk mångfald och ekosystem
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Påverkande samhällen
- Konsumenter och slutanvändare
- Ansvarsfullt företagande
- Cybersäkerhet och digital etik

Intressentdialog

Under 2023 genomförde vi vår senaste intressentanalys. En bra och öppen dialog med våra intressenter är viktigt för oss. På det sättet får vi veta vad de förväntar sig av oss och vårt hållbarhetsarbete. För att komma fram till vilka frågor som är mest väsentliga för oss att arbeta med och rapportera på i enlighet med GRI Standards genomfördes även en väsentlighetsanalys med representanter från Ikano Bostads ledningsgrupp. I väsentlighetsanalysen utgick vi från våra värderingar, strategi och resultatet från intressentdialogen.

| INTRESSENTGRUPP | DIALOG I URVAL | EXEMPEL PÅ VIKTIGA ASPEKTER | HUR VIKTIGA ASPEKTER HANteras |
|--|--|--|--|
| KUNDER OCH HYRESGÄSTER | <ul style="list-style-type: none"> • Intressentdialog inför hållbarhetsrapportering • Kundundersökningar • Kundmöten • Hembesök • Daglig dialog vid serviceanmälningar och under bostadsresan | <ul style="list-style-type: none"> • Trygghet • Fina grönområden • Enkelt att göra hållbara val i vardagen • Bra kommunikationer • Mobilitets tjänster • Enkelt att källsortera | <ul style="list-style-type: none"> • Planprocessen • Projektering • Workshop inför projektstart • Metodik för stadsdelsutveckling • Svanenmärker nya bostadsprojekt |
| MEDARBETARE OCH POTENTIELLA MEDARBETARE | <ul style="list-style-type: none"> • Intressentdialog inför hållbarhetsrapportering • Medarbetarundersökningar • Utvecklingssamtal • Rekryteringsprocessen • Traineeprogram • Arbetsmarknadsmässor | <ul style="list-style-type: none"> • Sund företagskultur och värderingar • Jämställdhet och mångfald • Friskvård • Kompetensutveckling • Klimatpåverkan • Avfallshantering • Materialåtervinning | <ul style="list-style-type: none"> • Systematiskt arbetsmiljöarbete • Kompetensutveckling • Ikano Group Code of Conduct • Rese- och bilpolicy • Plan för likabehandling • Pension, försäkring och andra förmåner • Individuella klimatmål • Kollektivavtal |
| LEVERANTÖRER | <ul style="list-style-type: none"> • Intressentdialog inför hållbarhetsrapportering • Avtalsmöten • Uppstartsmöten inför projekt • Utvecklingsprojekt | <ul style="list-style-type: none"> • Socialt och miljömässigt ansvar i leverantörskedjan • Resurseffektivitet • Farliga ämnen • Avfallshantering • Samverkan | <ul style="list-style-type: none"> • Kvalitetspolicy • Inköpsprocess • Kravställning • Uppföljning • Svanenmärker nya bostadsprojekt |
| KOMMUNER OCH FASTIGHETSÄGARE | <ul style="list-style-type: none"> • Intressentdialog inför hållbarhetsrapportering • Projektmöten • Personliga möten • Löpande kommunikation | <ul style="list-style-type: none"> • Social hållbarhet • Klimat och energi • Biologisk mångfald • Prisvärt boende • Helhetsgrepp kring stadsdelsutvecklingen | <ul style="list-style-type: none"> • I projektutvecklingen • Dagligt arbete i fastighetsbeståndet |
| ÄGARE OCH STYRELSE | <ul style="list-style-type: none"> • Intressentdialog inför hållbarhetsrapportering • Personliga möten • Styrelsemöten • Löpande dialog | <ul style="list-style-type: none"> • Bolags- och produktutveckling • Klimat- och miljöarbete • Socialt hållbarhetsarbete • Förenkla för hållbara val • Värdeskapande och riskhantering • Affärsetik • Arbetsmiljöarbete | <ul style="list-style-type: none"> • Strategisk utveckling • Systematiskt arbetsmiljöarbete • Kompetensutveckling • Våra värderingar och Ikano Group Code of conduct |

Risker och riskhantering

Varje år gör Ikano Bostads ledningsgrupp en översyn av verksamhetens risker. I tabellen nedan redovisas de hållbarhetsrisker som har störst påverkan på Ikano Bostads verksamhet och där Ikano Bostads verksamhet har störst negativ påverkan på omgivningen.

KLIMATPÅVERKAN

RISK

- Ställer inte om verksamheten för att minska vår klimatpåverkan och bidrar inte till att hålla 1,5 graders målet.
- För stor användning av ändliga resurser eller resurser som används på ett oansvarigt sätt.
- Händelser orsakade av klimatförändringar som extremväder.
- Anpassar oss inte till nya krav, lagar och regler

POTENTIELL PÅVERKAN

- Halkar efter i branschen och riskerar att bli en oattraktiv samarbetspartner eller arbetsgivare med skadat anseende.
- Skadade egendomar, ökade kostnader eller förseningar i projekten på grund av extremväder.
- Försämrade resultat i projekten och nedskrivningar.
- Finansiella eller legala konsekvenser så som böter, straffavgifter eller åtal.

RISKHANTERING

Vi arbetar för att minska vår klimatpåverkan inom våra största påverkanområden och är anslutna till bygg- och anläggningsbranschens färdplan och till LFM30 och Klimat 2030 – Västra Götaland ställer om. Klimatberäkningar med åtgärder fungerar som styrmedel i alla projekt och klimatpåverkan från fastighetsbeståndet följs regelbundet upp med tillhörande aktivitetsplan. Klimatriskbedömning för alla fastigheter har gjorts.

Styrande dokument:
Hållbarhetspolicy, miljöpolicy.

Läs mer hur vi arbetar på sid 24–31.

MILJÖ

RISK

- Miljöincidenter i verksamheten eller i leverantörskedjan så som spridning av farliga ämnen, föroreningar eller annan negativ påverkan på miljön.
- För stor användning av ändliga resurser eller resurser som används på ett oansvarigt sätt.

POTENTIELL PÅVERKAN

- Negativ inverkan på miljön och lokalsamhället.
- Skada på människor, djur och natur.
- Försämrat resultat och marginaler, ökade kostnader och ineffektivitet.
- Förseningar i bygg- och utvecklingsprojekt.
- Skadat anseende och risk för att bli en oattraktiv samarbetspartner eller arbetsgivare.
- Finansiella eller legala konsekvenser så som böter, straffavgifter eller åtal.

RISKHANTERING

Vi miljömärker alla nya bostadsprojekt enligt Svanen och alla värdboende enligt Miljöbyggnad Silver eller Guld. Miljöexperter säkerställer att alla processer följs i projekten. Krav på leverantörer att följa vår miljö- och hållbarhetspolicy med stickprovskontroller som genomförs av distriktsinköpare inom produktion.

Styrande dokument:
Hållbarhetspolicy, miljöpolicy

Läs mer hur vi arbetar på sid 18–20, 24–31.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH PERSONAL

RISK

- Otrygga arbetsvillkor och arbetsmiljö som skadar anställda, konsulter och underentreprenörer.
- Otrygghet och osäkerhet på grund av obehöriga personer på våra arbetsplatser.
- Oförmåga att attrahera, rekrytera och behålla duktiga, engagerade och kvalificerade medarbetare.
- Diskriminering på arbetsplatsen på grund av ålder, etnisk bakgrund, kön, familjesituation, utbildningsnivå eller arbetslivserfarenhet.
- En exkluderande kultur som skapar utanförskap, diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen.
- Otrygghet i våra bostadsområden på grund av kriminalitet och utanförskap.

POTENTIELL PÅVERKAN

- Dödsfall, allvarliga personsador och andra skador samt psykisk eller fysisk ohälsa.
- Stress och obalans i livet på grund av utsaddad gräns mellan privatliv och arbete.
- Finansiella eller legala konsekvenser så som böter, straffavgifter eller åtal.
- Finansiella och icke finansiella konsekvenser för verksamheten.
- Skadat anseende och risk för att bli en oattraktiv samarbetspartner eller arbetsgivare.

RISKHANTERING

Skyddsombud och systematiskt arbetsmiljöarbete för att förebygga fysisk och psykisk ohälsa på arbetsplatserna och skapa en säker arbetsmiljö. Initiativ för att uppmuntra till hälsa och träning samt friskvårdbidrag. Mångfaldsmål och obligatorisk utbildning i likabehandling. Krav på genomförd arbetsmiljöutbildning för de som arbetar på våra byggarbetsplatser inför varje nytt projekt. Trygghetsvandringar i våra bostadsområden. Metodik för socialt hållbarhetsarbete och process som säkerställer att vi arbetar med trygghet i våra bostadsområden.

Styrande dokument: Ikano Group Code of Conduct, Arbetsmiljöpolicy, Drog- och missbrukspolicy, riskinvestering av fastighetsbestånd.

Läs mer om hur vi arbetar på sid 37–39

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

RISK

- Brister och kränkningar av de mänskliga rättigheterna på våra arbetsplatser, hos underentreprenörer och leverantörer i värdekedjan som orimliga arbetsvillkor och bristande uppföljning och kontroller.
- Otrygghet och osäkerhet på grund av obehöriga personer på våra arbetsplatser.

POTENTIELL PÅVERKAN

- Dödsfall, allvarliga personsador och andra skador samt psykisk eller fysisk ohälsa.
- Finansiella eller legala konsekvenser så som böter, straffavgifter eller åtal.
- Skadat anseende och risk för att bli en oattraktiv samarbetspartner eller arbetsgivare.

RISKHANTERING

Krav på kollektivavtal, avtalsenlig lönesättning, arbetsmiljö och miljöhänsyn vid upphandling och avtal. Rutiner för kontroller av leverantörer och rutiner vid inskrivning och tillträde på våra byggarbetsplatser. Utbildning av all personal inom byggproduktion i riskidentifiering, varningssignaler och utförande av kontroller.

Projektingenjörer som stöttas av distriktsinköpare inom produktion som bland annat kravställer och förvaltar avtal och ramavtal, kontrollerar byggprojektets inköp och har tillgång till system för att säkerställa att endast behöriga personer befinner sig på våra byggarbetsplatser.

Styrande dokument: Ikano Group Code of Conduct, Ikano Partnership Policy, Ikano Group Whistleblower Policy, Ikano Bostads Kvalitetspolicy, Likabehandlingspolicy.

Läs mer om hur vi arbetar på sid 32–33.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

RISK

- Brott mot besticknings- och korruptionslagar kopplat till inköp och upphandlingar.
- Svart arbetskraft och obehöriga personer på våra arbetsplatser.

POTENTIELL PÅVERKAN

- Skadat anseende och förlorat förtroende som trygg aktör att samarbeta med.
- Finansiella eller legala konsekvenser så som böter, straffavgifter eller åtal.
- Försämrat resultat och marginaler, ökade kostnader och ineffektivitet.
- Förseningar i bygg- och utvecklingsprojekt.

RISKHANTERING

Krav på godkännande av underleverantörer och deras underleverantörer samt krav på att alltid uppvisa ID06 på byggarbetsplatserna. Följs upp genom regelbundna kontroller.

Projektingenjörer som stöttas av distriktsinköpare inom produktion som bland annat kravställer och förvaltar avtal och ramavtal, kontrollerar byggprojektets inköp och har tillgång till system för att säkerställa att endast behöriga personer befinner sig på byggarbetsplatserna. Utbildning i varningstecken för mutor och korruption för alla medarbetare med leverantörskontakter.

Styrande dokument: Ikano Group Code of Conduct, Ikano Group Partnership Policy, Ikano Group Whistleblower Policy, Ikano Group Fraud Prevention Measurement Policy samt inköpsrutin – Nya Bostäder.

Läs mer om hur vi arbetar på sid 32–33.



Bolagsstyrning

IKANO BOSTADS STYRELSE



Daniel Skoghäll
Styrelsens ordförande



Marie Gällstad
Styrelseledamot,
kommunikationschef
Ikano Group



Mats Håkansson
Styrelseledamot,
vice VD Ikano Group



Lars Thorsén
Styrelseledamot,
VD Ikano Group



Åsa Hedenberg
Styrelseledamot,
VD Specialfastigheter

IKANO BOSTADS LEDNINGSGRUPP



Robert Jaaniste
VD



Christian Mariager
Fastighetschef



Josefine Wikström
Chef Nya bostäder



René Brandt
MD Ikano Bolig



Rikke Lykke
Styrelseledamot,
VD DEAS Group



Anna Gerdsson
Styrelseledamot,
Unionens arbetstagar-
representant, ekonomi-
assistent Ikano Bostad



Mats Johansson
Styrelseledamot,
VD Assemblin Group



Inka Rask
Suppleant
Styrelseledamot,
arbetstagarrepresentant



Pirjo Unnerstad
Head of HR &
Communication



Roger Johansson
CFO



Stina Viktorsson
Hållbarhetsstrateg

GRI-index

ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

| GRI-STANDARD | BESKRIVNING | SIDA | KOMMENTAR/OMFATTNING |
|----------------------------|--|-----------|--|
| ORGANISATIONSPROFIL | | | |
| 102-1 | Bolagets namn. | Omslag | |
| 102-2 | De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna. | s. 9 | |
| 102-3 | Huvudkontorets lokalisering. | GRI-index | Sundbyberg |
| 102-4 | Länder där organisationen är verksam. | s. 11 | |
| 102-5 | Ägandestruktur och bolagsform. | s. 9 | |
| 102-6 | Marknader där bolaget är verksam. | s. 11 | |
| 102-7 | Organisationens storlek. | s. 9 | |
| 102-8 | Total personalstyrka uppdelad på anställningsform och kön. | s. 39 | Ikano Bostad redovisar inte personalstyrkan per region. |
| 102-9 | Beskrivning av bolagets leverantörskedja | s. 16 | |
| 102-10 | Väsentliga förändringar under redovisningsperioden avseende bolagets storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja. | | Inga väsentliga ändringar har skett under redovisningsperioden. |
| 102-11 | Beskrivning av och om bolaget följer försiktighetsprincipen. | s. 18-20 | |
| 102-12 | Medlemskap i externa hållbarhetsinitiativ. | | LFM 30, BoTryggt 2030, Klimat 2030 – Västra Götaland ställer om. |
| 102-13 | Engagemang i intressentföreningar och branschorganisationer. | | Almega, Byggföretagen, Fastighetsägarna, Byggmästarföreningen, BEBO (Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus), SGBC (Sweden Green Building Council), LEAN Forum Bygg, Rädda Barnen, Rådet för bæredygtigt byggeri, Byggesocietetet, We build Denmark, Proptech Denmark, EGN Danmark A/S |
| STRATEGI | | | |
| 102-14 | Uttalande från ledande befattningshavare om bolagets hållbarhetsarbete. | s. 4 | |
| ETIK OCH INTEGRITET | | | |
| 102-16 | Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppförande. | s. 10 | |
| BOLAGSSTYRNING | | | |
| 102-18 | Redogörelse för bolagsstyrning. | s. 14 | |
| INTRESSENTIALOG | | | |

| GRI-STANDARD | BESKRIVNING | SIDA | KOMMENTAR/OMFATTNING |
|-------------------------------------|--|----------------|--|
| 102-40 | Engagerade intressentgrupper. | s. 41 | |
| 102-41 | Andel anställda med kollektivavtal. | s. 38 | |
| 102-42 | Identifiering och urval av intressenter | s. 41 | |
| 102-43 | Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter. | s. 41 | |
| 102-44 | Viktiga frågor som framkommit i dialogen med intressenterna. | s. 41 | |
| INFORMATION OM REDOVISNINGEN | | | |
| 102-45 | Enheter inkluderade i bolagets finansiella redovisning samt information om någon av dessa inte ingår i den icke-finansiella redovisningen. | s. 11 | |
| 102-46 | Process för att definiera rapportinnehåll och väsentliga aspekter. | s. 40-41 | |
| 102-47 | Identifierade väsentliga aspekter. | s. 40 | |
| 102-48 | Förklaring av effekten av förändrad information från tidigare rapporter samt skälen till sådana förändringar. | | Se respektive avsnitt. |
| 102-49 | Väsentliga förändringar i omfattning och avgränsning jämfört med tidigare års redovisning. | | |
| 102-50 | Redovisningsperiod. | s. 6 | |
| 102-51 | Senast publicerade rapport. | ikanobostad.se | |
| 102-52 | Redovisningscykel. | GRI-index | Rapporten avser rapporteringsperioden 1 januari 2023-31 december 2023. |
| 102-53 | Kontaktperson för redovisningen. | s. 46 | Per Löfgren, Hållbarhetsstrateg, +46(0)10 330 40 00. |
| 102-54 | Tillämpningsnivå enligt GRI . | s. 46 | |
| 102-55 | GRI-index. | s. 45-46 | |
| 102-56 | Policy för externt bestyckande av redovisningen. | s. 47 | Hållbarhetsredovisningen är granskad av en tredjepart för att säkerställa att den uppfyller kraven i årsredovisningslagen. |
| 103-1 | Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen | | Se respektive avsnitt. |
| 103-2 | Upplysningar om hållbarhetsstyrning. | s.14 | För ämnesspecifika upplysningar om hållbarhetsstyrning se respektive ramverksområde. |
| 103-3 | Uppföljning av hållbarhetsstyrning. | s.14 | För ämnesspecifika upplysningar om avgränsningar se respektive ramverksområde. |

SPECIFIKA STANDARDUPPLYSNINGAR

| GRI-STANDARD | BESKRIVNING | SIDA | KOMMENTAR/OMFATTNING |
|-------------------------------|---|----------------|---|
| EKONOMISKA INDIKATORER | | | |
| 205-1 | Andelen affärsenheter som har analyserats avseende risken för korruption. | s. 32-33 | |
| MILJÖINDIKATORER | | | |
| 302-1 | Energianvändningen inom organisationen. | s. 30 | s. 21: Energiprestanda hyresfastigheter avser fjärrvärme och el till hyresfastigheter. Normalårskorrigerad. s. 23: Siffrorna avser köpt energi till verksamheten för uppvärmning och varmvatten, kyla, fastighetsel, byggel och bränsle för resor, transporter och till maskiner. Faktiska inköp, ej normalårskorrigerade. |
| 302-4 | Minskad energianvändning. | s. 30 | |
| CRE-1 | Energiintensitet i byggnader. | s. 30 | Under 2022 utökade vi vårt bestånd. Därmed har den totala energianvändningen gått upp. Energianvändningen per kvadrat (Atemp) har på en övergripande nivå minskat på helåret 2022. Energianvändningen per kvadrat (Atemp) januari-oktober minskade innan beståndet utökades. Detta tyder på att minskningen är en effekt av att tidigare genomförda energisparprojekt i kombination med kontinuerlig justering av värmeinstallationer i byggnaderna. Att klimatutsläppen per m ² ökar beror på fjärrvärmebolagens ändringar i bränslemixen. |
| 305-1 | Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1). | s. 30 | Avser växthusgaser från köpta bränslen som förbrukats i maskiner och/eller fordon som Ikano Bostad har finansiell kontroll över. Beräkning utifrån emissionsvärden från Energimyndigheter, DEFRA, IVL samt leverantörernas miljövärden. Köldmedium som använts och fyllts på i våra fastigheter och kontor. Beräknat utifrån emissionsfaktorer från IVL samt Naturvårdsverket. Om köldmediet inte är påfyllt och endast total mängd har angivits är utsläppsfaktorn baserad på en schablon som antar att respektive köldmedier har 7,5 % i läckage per år vid användning. |
| 305-2 | Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2). | s. 30 | Avser växthusgasutsläpp från köpt energi (så som el, värme och kyla) för de bygglätor, fastigheter och lokaler som Ikano Bostad har finansiell kontroll över. El: Utsläppsfaktorn är justerad efter elektricitetens ursprung. Utsläppen är uppdelade i scope 2 och 3 beroende på om utsläppen uppstår vid användning eller produktion och transport. Fjärrvärme: Insamling av utsläppsfaktorer för fjärrvärme har utgått från Energiföretagens databas om "fjärrvärmens lokala miljövärden". Utsläppen är uppdelade i scope 2 och 3 beroende på om utsläppen uppstår vid användning eller produktion och transport. |
| 305-3 | Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3). | s. 30 | Omfattar växthusgasutsläpp från anställdas pendling, avfall, köpta varor, tjänsteresor, projektrelaterade aktiviteter (så som byggmaterial, transporter och spill) samt ROT-projekt som avslutats under året. Även indirekta livscykelutsläppen relaterade till energiproduktion och bränslen redovisas som scope 3-utsläpp. Anställdas pendling baseras på en resevaneenkät. Både anställdas pendling och tjänsteresor beräknas med faktorer från NTM och Trafikverket. Avfall beräknas med faktorer från DEFRA. Köpta varor inkluderar kontorsinredning och elektronik och beräknas baserat på EDP:er och generiska värden från Inrego och IVL. För beräkningen av projektrelaterade aktiviteter används schablonvärden per M2 BTA ljus samt BTA baserat på interna referensprojekt beräknade utifrån BM:s generiska klimatpåverkanvärden. |
| CRE-3 | Utsläppsintensitet i byggnader. | s. 30 | Avser klimatutsläpp från bränsle, elanvändning och fjärrvärme i förvaltningsverksamheten per uthyringsbar yta. Beräkningsfaktorer är från Byggföretagens beräkningsverktyg och energileverantörer. Ett medelvärde räknas fram på månadsbasis för aktuell förvaltd area och summeras sedan till ett årsnyckeltal om fastighetsbeståndet har ändrats under året. |
| 306-2 | Avfall per typ och hanteringsmetod. | s. 30 | |
| 308-1 | Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökrav. | s. 32-33 | |
| SOCIALA INDIKATORER | | | |
| 401-1 | Nyanställda och personalomsättning. | s. 39 | Redovisas inte per region. |
| 403-2 | Omfattning av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor. | s. 39 | Inga dödsolyckor inträffade på Ikano Bostads byggarbetsplatser 2022 eller 2023. Vi har valt att inte implementera den uppdaterade GRI Standard 403 2018 i årets rapport utan inväntar CSRD. |
| 404-3 | Andelen anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling. | s. 37 | |
| 405-1 | Mångfald i styrelse och ledning och bland anställda. | s. 39, 44 | I Ikano Bostads ledningsgrupp är 0 (0) personer under 30 år, 2 (4) personer mellan 30–50 år och 5 (8) personer över 50 år. I Ikano Bostads styrelse är 0 (0) personer under 30 år, 1 (3) mellan 30–50 år och 8 (5) över 50 år. |
| 413-1 | Samverkan med det omgivande samhället. | s.18-20, 34-35 | |
| 414-1 | Andelen nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier. | s. 32-33 | |

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Ikano Bostad AB, org.nr 556289-0961.

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

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

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 22 maj 2023

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Projektledning, text och grafisk formgivning: Ikano Bostad


Foto: Magnus Grubb, Erik Svensson, Fotonettan AB, Ikano Bostad

Illustration: Juul&Frost

Tryckeri: Exakta Printing AB

Papper: Multi Design





Ikano Bostad är en långsiktig fastighetsägare och bostadsutvecklare. Med omtanke och engagemang äger och utvecklar vi hållbara stadsdelar och bostäder i Sverige och Danmark. Vi grundades 2005 och ingår i Ikano Group, en internationell företagsgrupp startad av grundaren till IKEA.