

Hållbarhetsredovisning 2025

Startat av grundaren till IKEA

IKANO
Bostad

Innehåll

Om Ikano Bostad	
VD-ord	4
Höjdpunkter	7
Startat av grundaren till IKEA	8
Vår affär	9
Våra värderingar och vårt löfte	10
Här finns vi	11
Fastigheter och projektutveckling	12
Strategi	
Hållbarhet - en del av vår affär	14
Hållbarhetslänkad finansiering	20
Värdekedja	21
Riskhantering	22
Klimatrisikanalys	26
Klimat, natur och cirkulär	
Klimat och miljö	28
Case: Danderyd	33
Hälsosam och hållbar vardag	
Platsutveckling	34
Case: NKI	38
Kund	39
Schysst och inkluderande	
Inköp	40
Lokalsamhället	44
Medarbetare	46
Case: Likabehandlingsarbete	49
Redovisningsprinciper och resultat	
Omfattning	50
Intressentdialog	52
Klimat	53
Medarbetare	56
GRI-index	58
Bolagsstyrning	
Hållbarhetsstyrning	60
Styrelse och ledningsgrupp	62
Revisorns yttrande	63

”Långsiktighet är att blicka framåt”



En god bostad är inte bara viktigt för den enskilde individen, utan också för samhället i stort. Under året har vi genomfört ett stort arbete där vi gått tillbaka till kärnan i vår affär. Med oss har vi vår grundare Ingvar Kamprads devis ”Vad vi än gör idag kan vi göra lite bättre i morgon”.

Som långsiktigt, familjeägt bolag blickar vi hela tiden framåt. Vi har sett över affärsidé och strategi, och satt upp långsiktiga mål och committments. Vi har arbetat med våra värderingar och kultur, en stark kärna som alltid varit vår starkaste och viktigaste framgångsfaktor. Arbetet har lagt grunden för ett konkurrenskraftigt och robust Ikano Bostad som står stadigt inför framtiden med stärkt förmåga att skapa långsiktiga värden för dagens och morgondagens generationer.

2025 fyllde Ikano Bostad 20 år. Det är tjugo år av att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder och förbättra de platser där vi verkar. Vår dagliga verksamhet präglas av vårt småländska arv och viljan att hela tiden göra saker bättre. I år har vi tagit flera kliv i vårt hållbarhetsarbete och bland annat höjt vårt långsiktiga energimål.

Långsiktiga mål som driver förändring

Att arbeta med hållbarhet grundar sig djupt i vårt arv och är integrerat i hela verksamheten. Som fastighetsbolag har vi stor påverkan på lokalsamhälle, människa och miljö. Hållbarhetsarbetet är viktigt för vår långsiktiga konkurrenskraft och riskminimering i verksamheten. Vi fokuserar våra insatser där vår

positiva och negativa påverkan är som störst och där vi kan göra ordentlig skillnad: minska energianvändning och klimatpåverkan samt bidra till lokalsamhället genom att förbättra platser och skapa möjligheter till arbete och meningsfull fritid.

Vi har arbetat med hållbarhet länge. Våra högt uppsatta, långsiktiga mål och committments följer vi kontinuerligt upp för att säkerställa att vi är på rätt väg. Arbetet har gett resultat över

förväntan och vi ser redan nu att vi kan vässa vår tuffa målsättning ytterligare.

Vi höjer därför nu vårt långsiktiga mål om att minska energianvändningen i vårt fastighetsbestånd. Från det tidigare målet om att minska energianvändningen med 30 procent fram till år 2030 höjer vi nu målsättningen till 40 procent. Och vi är fast beslutade att lyckas. Vårt systematiska och fokuserade arbete har varit framgångsrikt och vi nöjer oss inte utan fortsätter utmana oss själva.



Två dagar varje år samlas hela bolaget. Tillsammans arbetar vi med våra värderingar och firar årets framgångar.

Ökad affärsaktivitet och långsiktig tillväxt

För att öka affärsaktiviteten samlade vi i början på året vårt transaktionsarbete i en gemensam transaktionsenhet. Uppdraget är att öka affärsaktiviteten, driva portföljstrategin framåt och identifiera nya affärsmöjligheter. Ett viktigt steg i riktningen att skapa förutsättningar för långsiktig tillväxt och aktivt värdeskapande.

Satsningen har gett resultat. Vi har haft en hög affärsaktivitet under året och genomfört flera

viktiga markförsäljningar och förvärv. Vi gjorde ett större förvärv om cirka 300 hyresrätter i Kungsbacka, följt av ytterligare ett förvärv i Kungsbacka i början av 2026 bestående av cirka 140 lägenheter. Med start 2022 började vi investera i hyresrätter i Göteborgsregionen och har på kort tid byggt upp ett fastighetsbestånd i regionen på cirka 1 000 hyresrätter. Med förvärven får fler hyresgäster en långsiktig och engagerad hyresvärd som erbjuder trygga och attraktiva boendemiljöer och bidrar till lokalsamhället.

Strategisk satsning i Danmark

Under året tog vi det strategiska beslutet att öka satsningen i Danmark. Vi växlar upp verksamheten från att främst utvecklat och sålt bostäder till att äga och förvalta bostäder långsiktigt.

Genom en miljardinvestering ska vi bygga upp en fastighetsportfölj med hyresrätter i Köpenhamnsregionen genom både förvärv och egen utveckling av hyresrätter. Satsningen är ett viktigt steg i vår långsiktiga ambition att växa på alla våra marknader.

Återstart av projektutvecklingsverksamheten

Sedan nyproduktionsmarknaden gick ner under 2022/2023 har den präglats av kraftiga kostnadsökningar, en avvaktande marknad och minskad köpkraft.

Under 2024 fokuserade vi på att återstarta projektutvecklingsverksamheten och påbörjade arbetet med att möta de nya marknadsförutsättningarna. Ett arbete som fortsatte även under 2025.



Vi förbättrar platser där vi verkar. En viktig milstolpe i arbetet under 2025 var invigningen av Ikano Akademin i Malmö.



Satsningen på ökad affärsaktivitet har gett resultat. Under året har flera viktiga markförsäljningar och förvärv gjorts. Bland annat i Kungsbacka.

Vi har ställt om vår projektutveckling till en tydligare byggherreorganisation och till att skapa värde tidigare i värdekedjan. Vi arbetar nu efter en jämnviktsvolym med målsättningen att starta ungefär 650 bostäder per år fördelat på Sverige och Danmark.

Ett arv av att aldrig stå still

2025 blev ett resultatmässigt starkt år. Vi genomförde flera stora förändringar, stakade ut vår riktning framåt och klarade alla våra högt uppsatta hållbarhetsmål. Parallellt arbetade vi med våra värderingar och vår unika företagskultur. Att de går hand i hand var något som Ingvar Kamprad insåg tidigt i uppbyggnaden av IKEA. 2026 skulle han fyllt 100 år.

Varje dag inspireras vi av hans affärssinne, att ständigt utvecklas och aldrig stå still. Inte minst i den förflyttning som gjorts under året och som fortsätter in i 2026. Jag är oerhört stolt över vad vi åstadkommit hittills och ser framemot att fortsätta utveckla Ikano Bostad tillsammans med alla medarbetare. Tillsammans står vi aldrig still.

Carola Lavén, VD



Satsningen i Danmark är en del av Ikano Bostads övergripande fokus på ökad affärsaktivitet och att stärka och utveckla fastighetsbeståndet på våra marknader.



Under året startade vi byggnationen av 495 bostäder varav cirka 200 i Västerbro i Lund.

Höjdpunkter

Vi ser bostaden som en viktig grund för ett bättre liv och hållbarhet som avgörande för vår långsiktiga utveckling och konkurrenskraft. Genom att bidra till att stärka lokalsamhället och arbeta systematiskt för att minska vår klimatpåverkan och energianvändning tar vi ansvar för hur vår verksamhet påverkar människor, miljö och samhälle.



Höjd ambition med nytt energimål

Större minskning än förväntat 2025 – nu höjer vi ambitionen framåt. Ny målsättning: Vi ska minska energianvändningen med 40 procent till 2030 (jämfört med 2020).



Vi fortsätter att minska vårt klimatavtryck

Genom systematiskt och engagerat arbete har vi minskat våra utsläpp inom vår projektutveckling. Vi når därmed alla klimatmål för nyproduktion 2025.



Fler unga in i arbetslivet

Rekordmånga deltagare i Ikano Akademin under 2025. Sedan starten 2014 har 158 unga vuxna fått stöd ut i arbetslivet.



90 procent grön eller hållbarhetslänkad finansiering

Över 90 procent av vår finansiering är idag grön eller hållbarhetslänkad. De hållbarhetslänkade lånen är kopplade till våra ambitiösa hållbarhetsmål inom energi, klimat och social hållbarhet.



Max två leverantörsled på våra byggen

Vi begränsar till två leverantörsled i vår projektutveckling. Det ger bättre kontroll, minskar risker och stärker kvalitet, transparens och arbetsvillkor.



Högt engagemang i förändring

Starkt medarbetarengagemang och högt ledarskapsindex – trots år av stora omställningar.

Startat av grundaren till IKEA

Ikano Bostad är en affärsdriven och långsiktig fastighetsägare. Genom en aktiv fastighetsförvaltning och projektutveckling möter vi de många människornas behov av bostäder i Sveriges storstadsregioner och i Köpenhamsregionen. Som familjeägt bolag startat av grundaren till IKEA skapar vi trygga och attraktiva boendemiljöer, både för dagens och morgondagens generationer.

Vi grundades 2005 och är en del av Ikano Group, startat av en av Sveriges största affärsmän genom tiderna – Ingvar Kamprad. Ikano Group är en internationell företagsgrupp med verksamhet inom fastigheter, tillverkning, försäkringar, datanalis och detaljhandel som än idag ägs av familjen Kamprad.

Idag äger och förvaltar Ikano Bostad cirka 7 600 hyresrätter och har byggt nära 9 000 nya bostäder. Genom åren har vårt erbjudande utvecklats och består idag av hyresrätter, bostadsrätter, flerbostadshus, småhus, vårdboenden och kontor.

Det småländska arvet

Vår dagliga verksamhet präglas av vårt småländska arv och en vilja att hela tiden göra saker bättre. Vi är jordnära, affärsmässiga och använder sunt förnuft för att lösa problem. Samtidigt finns inget utrymme för hafsverk – vi värderar både helheten och detaljerna.

Starten på det Ikano Bostad vi är idag började med förvärvet av fastigheter i Malmö och Hagsätra i södra Stockholm. Fastigheter som vi än idag äger och förvaltar.

Vi har en stark lokal förankring på våra marknader. Med god lokalkännedom och kunskap om de platser och områden där vi verkar skapar vi trygga och attraktiva boendemiljöer, både idag och för generationer framåt.

IKANO BOSTAD I SIFFROR	2024	2025
Fastighetsvärde	22,8 mdkr	24,2 mdkr
Sålda bostäder	276 st	307 st
Omsättning	2,5 mdkr	2,1 mdkr
Hyresrätter i förvaltning	7 053 st	7 614 st
Uthyrningsgrad	97 %	97 %
Antal vårdlägenheter i förvaltning	337 st	337 st
Antal byggrätter	9 600 st	8 200 st
Antal produktionsstartade bostäder	407 st	495 st

Affärsidé

Vi är en affärsdriven och långsiktig fastighetsägare som möter de många människornas behov av bostäder genom aktiv förvaltning och projektutveckling.

Med vårt unika arv och vilja att göra skillnad bygger vi relationer, hittar smarta lösningar och förbättrar de platser där vi verkar.

Vi bryr oss om människor och miljön och skapar trygga och attraktiva boendemiljöer, både idag och för generationer framåt.

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.

Vision

Att skapa möjligheter för ett bättre liv.

Vår affär

Vår affärsmodell består av två affärslogiker – ägande och aktiv förvaltning av fastigheter samt utveckling av nya bostäder. Genom att kombinera de två affärslogikerna möter vi de många människornas behov av bostäder, stärker de platser där vi verkar och skapar möjligheter för ett bättre liv.

Vår affärsmodell sträcker sig över hela värdekedjan. Från förvärv av fastigheter och mark till förvaltning av fastigheter och utveckling av nya bostäder. På ett ansvarsfullt sätt och med kunden i fokus skapar vi värdetillväxt idag, i morgon och för kommande generationer.

Vi verkar i Sveriges tre storstadsregioner och i Danmark med fokus på Köpenhamnsregionen. Vi har en stark lokal förankring med kontor på respektive marknad och lägger stor vikt vid att förstå den lokala marknaden. Det ger oss god kännedom om området, människorna och de lokala behov som finns och gör att vi kan utveckla och förbättra de platser där vi verkar.

Våra affärsområden

Fastigheter Sverige

Inom ramen för Fastigheter Sverige äger och förvaltar vi främst hyres- och vårdfastigheter i Sveriges storstadsregioner. I portföljen ingår även två kontor. Vi arbetar utifrån vår förvaltningsmodell med målsättningen att skapa trygga och attraktiva bostäder och bostadsområden samt bidra till lokalsamhället för att erbjuda arbete och en meningsfull fritid.

Nya bostäder Sverige

Inom ramen för Nya bostäder Sverige utvecklar vi nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter, från tidigt skede till inflyttad bostad. Fokus ligger på att driva detaljplaner, förbättra och optimera platser och driva projektutveckling för att skapa attraktiva platser och bostäder där människor trivs och känner sig som hemma.

Bolig Danmark

Inom ramen för Bolig Danmark äger och förvaltar vi samt utvecklar hyresrätter i Köpenhamn med omnejd.

Transaktion

Inom ramen för Ikano Bostads portföljstrategi för Sverige arbetar Transaktion med att identifiera affärsmöjligheter samt förvärva och sälja fastigheter och byggrätter i olika skeden. Transaktion arbetar nära Fastigheter Sverige och Nya bostäder Sverige för att säkerställa en långsiktig, stabil avkastning med balanserad risk.



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, vilket ska stötta arbetet att leverera på det löfte vi har inom hela Ikano Group: **On fair terms**.

On fair terms

På Ikano frågar vi oss alltid: "Är det här on fair terms?"

On fair terms är en viktig förutsättning när vi bygger starka relationer, skapar mervärde och utvecklar en verksamhet som är långsiktigt hållbar.

On fair terms 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 bra arbetsgivare och en god 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.

Sunt förnuft och enkelhet

Sunt förnuft och enkelhet är en del av vårt småländska 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.

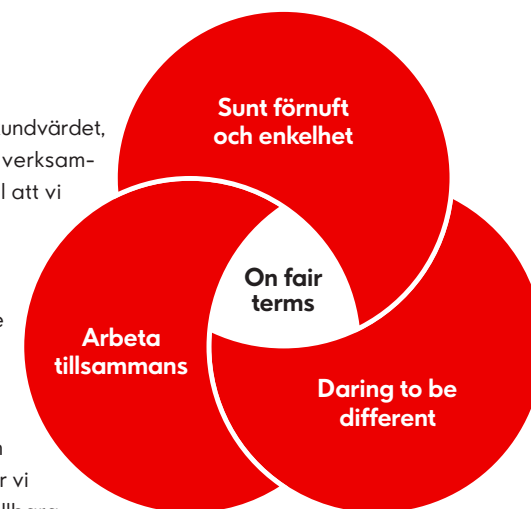
Vi har en omtänksam och inkluderande arbetsmiljö där människor delar med sig av erfarenhet och kunskap, kommunicerar öppet och ärligt och inspirerar varandra. Vi lyssnar på våra kunder och samarbetspartners för att dra lärdom. Att göra misstag och lära sig av dem är ett naturligt sätt att förbättras.

Daring to be different

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.

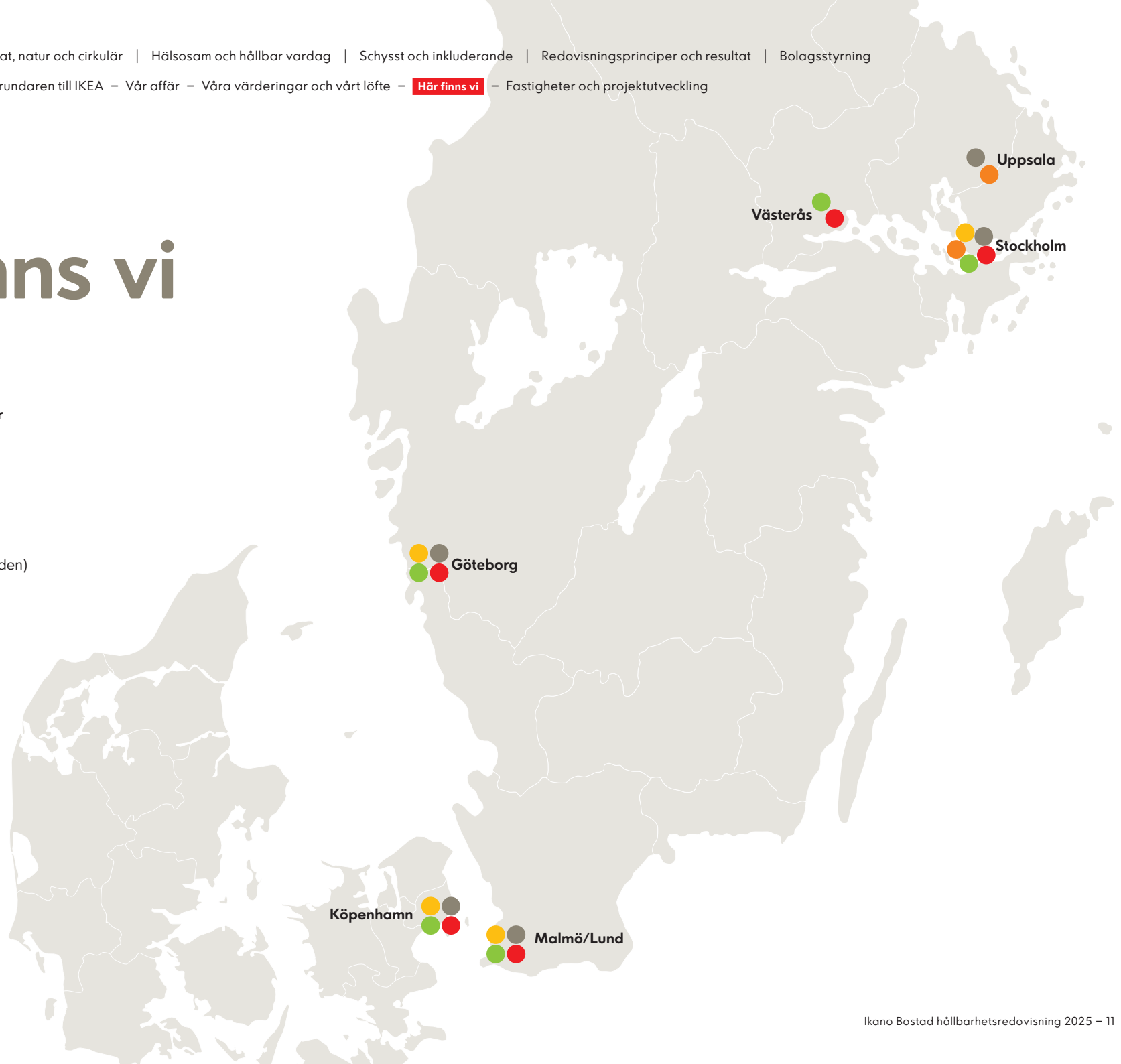
Det kan handla om att öka kundvärdet, sänka kostnaderna, stärka verksamheten eller helt enkelt se till att vi ligger steget före.

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 och hållbara lösningar som fortsätter att förbättra och förenkla våra kunders vardag är vi på rätt väg.



Här finns vi

- **Hyresrätter i förvaltning**
7 614 lägenheter och radhus
- **Produktionsstartade bostäder**
495 bostäder
- **Vårdlägenheter i förvaltning**
337 vårdlägenheter
- **Kommande projekt**
8 200 byggrätter (samtliga skeden)
- **Våra kontor**



Fastigheter och projektutveckling

Stockholm

Hyresrätter i förvaltning: 3 861 hyresrätter i Hagsätra, Rågsved, Hässelby, Sköndal, Danderyd, Spånga, Bredäng och Årstabergr.

Projektutvecklat och byggt: 5 651 bostäder i Barkarbystaden, Hagastaden, Hammarby Sjöstad, Haninge, Huddinge, Gustavsberg, Nacka, Sollentuna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby, Kista, Fruängen, Hässelby, Årstabergr, Sköndal och Spånga.

Pågående projekt: 255 bostäder i Haninge och Gustavsberg.

Stora utvecklingsområden: Telestaden tillsammans med Rikshem, planerat för cirka 2 000 bostäder.

Vårdboenden i förvaltning: 5 vårdboenden (182 lägenheter) i Åkersberga, Haninge och Sköndal.



Kraftledningen 2, 3 och 5, Danderyd

Antal lägenheter: 84
Upplåtelseform: Hyresrätter
Byggår: 1961

Göteborg

Hyresrätter i förvaltning: 1 053 hyresrätter på Hisingen, i Majorna, Östra Centrum, Partille och Kungsbacka.

Projektutvecklat och byggt: 323 bostäder i Kungälv.

Pågående projekt: 94 hyresrätter och 64 bostadsrätter i Högsbo.

Stora utvecklingsområden: Forsåker i Mölndal.



Tingberget, Kungsbacka

Antal lägenheter: 295
Upplåtelseform: Hyresrätter
Byggår: 1960–1962

Malmö

Hyresrätter i förvaltning: 981 hyresrätter i Kirseberg, Elinegård, Hyllie och Slussen.

Projektutvecklat och byggt: 2 243 bostäder i Hyllie, Elinegård, Västra Hamnen, Limhamn, Sorgenfri, Västra Klagstorp.

Pågående projekt: 103 bostäder i Elinegård.

Stora utvecklingsområden: Elinegård planerat för 1 800 bostäder.



Elinegård, Malmö

Antal bostäder: 700
Upplåtelseform: Hyresrätter och bostadsrätter
Utbyggnadstid: 2014–2032

Uppsala

Projektutvecklat och byggt: 365 bostäder i centrala Uppsala, Gränby och Kvarngärdet.

Stora utvecklingsområden: Skeppskajen i nya Kungsängen som vi utvecklar tillsammans med Besqab. Här ska Ikano Bostad bygga 450 bostäder.

Vårdboenden i förvaltning: 2 vårdboenden (155 lägenheter) i Gottsunda och Sala Backe.



Brf Skeppa, Skeppskajen, Uppsala

Antal bostäder: 86
Upplåtelseform: Bostadsrätter
Planerad produktionsstart: 2026

Västerås

Hyresrätter i förvaltning: 1 643 i Vallby, Gideonsberg, Karlsdal, Centrum, Hammarby, Råby och Bäckby.

Projektutvecklat och byggt: 334 bostäder i Karlsdal och Bäckby.



Lugnet 1, Västerås

Antal lägenheter: 108
Upplåtelseform: Hyresrätter
Byggår: 1954

Lund

Projektutvecklat och byggt: 99 bostäder i Brunnsög.

Pågående projekt: 76 bostäder i Västerbro

Stora utvecklingsområden: Västerbro där vi ska bidra med cirka 450 bostäder.



Västerbro, Lund

Antal bostäder: 550
Upplåtelseform: Bostadsrätter
Utbyggnadstid: 2025-2030

Danmark

Hyresrätter i förvaltning: 218 hyresrätter i Greve och Hillerød.

Projektutvecklat och byggt: 415 i Greve, Hillerød och Værløse.

Pågående projekt: 176 bostäder i Vinge, 52 bostäder i Taastrup.

Stora utvecklingsområden: Bakkekarveret i Vinge, Tværhøjgård och Kastanjeviften i Greve.



Rådhuset, Høje Taastrup

Antal bostäder: Cirka 200
Upplåtelseform: Hyresrätter och bostadsrätter
Planerad produktionsstart: 2027

Hållbarhet – en del av vår affär

Bostaden är grunden till en trygg vardag, och en av samhällets viktigaste byggstenar. För att nå vår vision om att skapa möjligheter för ett bättre liv, vet vi som långsiktigt, familjeägt bolag att hållbarhetsarbetet måste vara en integrerad del av vår affär.

Vår dagliga verksamhet präglas av vårt småländska arv och en vilja att hela tiden göra saker bättre. Vi bryr oss om människa och miljö, tar ansvar och skapar värden för både dagens och morgondagens generationer.

I en tid präglad av klimatförändringar, höga energipriser, komplexa leverantörsled och behov av socialt hållbara livsmiljöer blir det allt viktigare att ta ansvar för hur bostäder förvaltas, utvecklas och byggs. Samtidigt som vi behöver möta bostadsbehovet på våra marknader vet vi att fastighets- och byggbranschen spelar en central roll i omställningen till ett mer hållbart samhälle.

Integrerat i affären

Vårt hållbarhetsarbete är en integrerad del av vår affär. Vi styr arbetet genom ambitiösa, långsiktiga mål och commitments. För oss är det viktigt att nå våra mål på ett ansvarsfullt sätt och skapa rätt förväntningar. Vi håller vad vi lovar och lämnar inget åt slumpen. Vi har en tydlig lägstanivå i form av commitments som vi alltid ska upprätthålla, sätter tydliga årliga delmål och arbetar systematiskt med kontinuerliga uppföljningar.

För att nå våra mål och hålla våra commitments behöver vi arbeta tillsammans. Det är bara genom samarbete med leverantörer, totalentreprenörer, kommuner, samarbetspartners, kunder och branschen som vi kan åstadkomma långsiktig förändring.

Så skapar vi värde

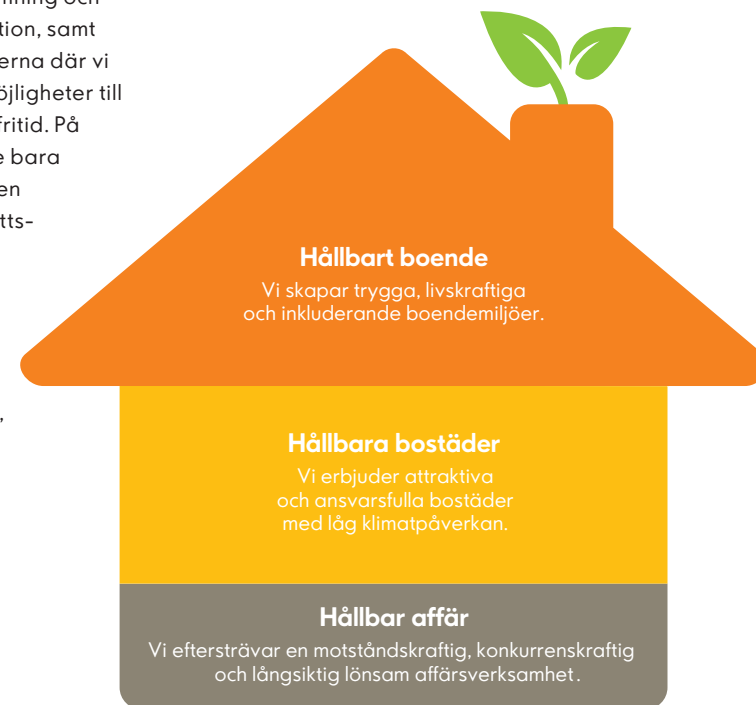
Vi fokuserar våra insatser där vår påverkan och möjlighet att bidra är som störst. Vi skapar trygga och attraktiva boendemiljöer,

minskar vår klimatpåverkan med fokus på energieffektivitet, utformning och materialval i vår nyproduktion, samt stärker och utvecklar platserna där vi verkar genom att skapa möjligheter till arbete och en meningsfull fritid. På så sätt skapar vi värde inte bara för oss som bolag, utan även för hyresgäster, bostadsrättskunder, medarbetare och samhället i stort.

Hållbarhetsarbetet är indelat i tre strategiska områden: hållbart boende, hållbara bostäder och hållbar affär.

”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



Hållbart boende

Med vår vision som utgångspunkt möter vi de många människornas behov av bostäder och förbättrar platserna där vi verkar. Vi bryr oss om människa och miljö, hittar smarta lösningar och skapar trygga, attraktiva boendemiljöer. Både idag och för generationer framåt.

Kunder

Våra kunder är alltid i centrum. Vi drivs av att erbjuda lösningar som bidrar till att skapa möjligheter för ett bättre liv.

Genom att möta kundernas behov skapar vi nytta för både våra kunder och samhället. Ett högt förtroende och en positiv kundupplevelse bidrar till att bygga relationer, ett starkare varumärke och en stabil affär.

Vårt commitment är att upplevas som pålitliga, personliga och engagerade där vi inte lämnar något åt slumpen.

Serviceindex för våra hyresrätter ska aldrig understiga **80**.

Resultat 2025: Serviceindex 83,5

För **nyproducerade bostäder** ska **NKI-resultatet** aldrig understiga **75**.

Resultat 2025: NKI 80

En positiv samhällsutveckling

Vi vill bidra till en positiv samhällsutveckling och skapa möjligheter för ett bättre liv. Vårt engagemang sträcker sig därför längre.

Våra insatser skapar värde för individen, bostadsområdet och samhället i stort. Det bidrar till ökad trygghet, delaktighet i samhället och stärker platsens attraktivitet. Det ger också bättre långsiktiga förutsättningar för en hållbar utveckling och affär.

Vårt commitment är att ta ett socialt ansvar på de platser där vi verkar. Genom att fokusera på utbildning, arbete och meningsfull fritid bidrar vi till att skapa möjligheter för individ, tryggare områden och samhället i stort.

Varje år ska **minst 80 procent av antalet deltagare** vid **Ikano Akademin** genomfört utbildningen och blivit **godkända enligt OCN-metoden**.

Resultat 2025: 83 procent av deltagarna under 2025 har **genomfört utbildningen** och blivit **godkända enligt OCN-metoden**.

Under året startade vi upp Ikano Akademin i Malmö utöver vår verksamhet i Stockholm och Västerås. Totalt gick 23 deltagare Ikano Akademin, vilket är det högsta antalet deltagare sedan starten 2014.



Hållbara bostäder

Våra bostäder är långsiktigt, ansvarsfullt förvaltade och utvecklade med målet att minska vår miljö- och klimatpåverkan. De kommande åren måste vi kraftigt minska vår klimatpåverkan.

Klimat

Vår största miljö- och klimatpåverkan kommer från våra indirekta utsläpp av växthusgaser i scope 2 och scope 3. De uppstår framförallt vid tillverkningen av material och framställningen av elektricitet och värme. Vi har högt uppsatta mål och arbetar systematiskt och fokuserat för att minska utsläppen.

Med vårt klimat- och miljöarbetet bidrar vi till att leva upp till Parisavtalet och de nationella klimatmålen. Arbetet är viktigt för både nuvarande och framtida generationer, då det bidrar till långsiktigt minskad klimat- och miljöpåverkan och ett mer ansvarsfullt resursutnyttjande. Arbetet stärker vår konkurrenskraft, bidrar till minskade risker och ger ett starkt förtroende för vår verksamhet.

Tack vare vårt målfokuserade arbete och stora engagemang i verksamheten ser vi redan idag att vi kommer att nå målet för minskad energianvändning i vårt fastighetsbestånd tidigare än beräknat.

Vi har därför valt att höja vårt redan ambitiösa mål och ändra målnivån för energianvändningen från 100 till 90 kWh/m² Atemp till år 2030 för bostadsportföljen i sin helhet. Det innebär en minskning av energianvändningen på närmare 40 procent jämfört med tidigare 30 procent.

Målen för Nya bostäder Sverige och Bolig Danmark ligger fast. Alla siffror för 2025 avser projektstarter under året.

Fastigheter, Sverige

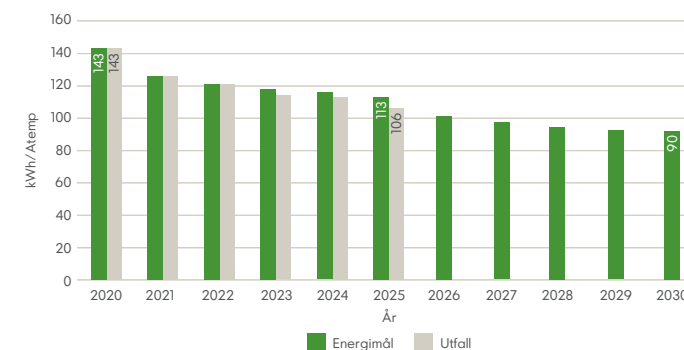
Vårt mål är att förbättra energieffektiviteten och minska energianvändningen med 37 procent till 2030 (jämfört 2020).

För 2025 ska energianvändningen i vårt fastighetsbestånd i Sverige inte överstiga **113 kWh/m² Atemp**.
Resultat: 106 kWh/m² Atemp

Årets goda resultat uppnåddes dels genom investeringar i ett större energiprojekt, dels genom att vi utökade vårt fastighetsbestånd med nyproducerade hyresfastigheter som vi själva utvecklade. Vi har även genomfört mindre energiprojekt, driftoptimeringar och infört intelligent värmestyrning av inomhustemperaturen i våra hyresrätter.

Minskad energianvändning i fastighetsbeståndet med 26 procent sedan 2020.

Energianvändningen i vårt fastighetsbestånd



Nya bostäder, Sverige

Vår målsättning är att minska vårt klimatavtryck från vår nyproduktion i Sverige med 40 procent till år 2030 (jämfört med 2020).

För 2025 ska klimatpåverkan från våra flerbostadshus i Sverige inte överstiga **288 kg CO₂e/BTA ljus**.

Resultat: **260 kg CO₂e/BTA ljus**

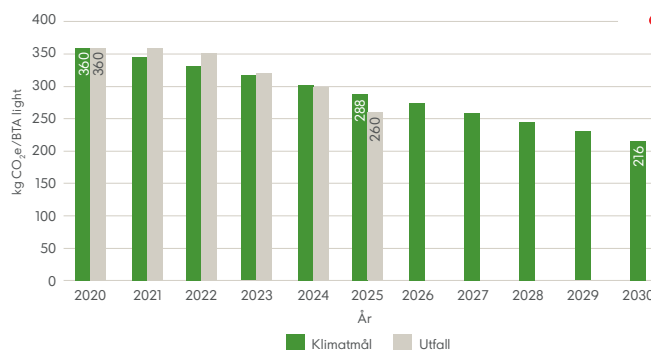
För 2025 ska klimatpåverkan från våra småhus i Sverige inte överstiga **190 kg CO₂e/BTA ljus**.

Resultat: **Inga småhusprojekt startades under året.**

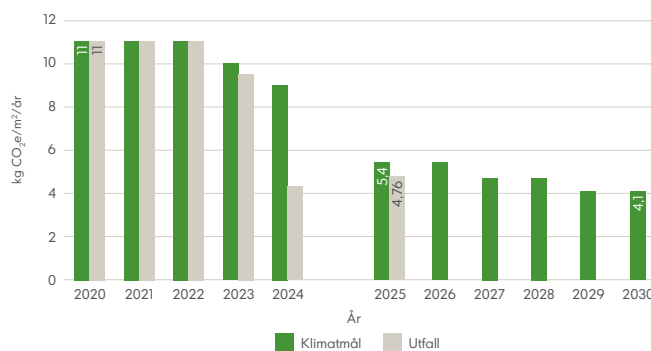
Vi klarar målen för minskning av utsläpp från våra flerbostadshus med god marginal framför allt tack vare två projekt med höga klimatambitioner: ett volymmodulhus i trä vilket ger hög precision, minskad materialanvändning och minimal mängd spill samt ett med betongstomme med klimatförbättrad betong, utfackningsväggar med träregel samt plattbärlag.

Minskat klimatavtryck från vår nyproduktion med 28 procent i Sverige och 56 procent i Danmark sedan 2020.

Klimatmål Flerbostadshus Sverige



Klimatavtryck Småhus Danmark



Bolig, Danmark

Vår målsättning är att minska vårt klimatavtryck från vår nyproduktion i Danmark med 24 procent till år 2030 (jämfört 2025).

För 2025 ska klimatpåverkan från våra flerbostadshus i Danmark inte överstiga: **6,1 kg CO₂e/m² per år**.

Resultat: **Inga flerbostadshusprojekt startades under året.**

För 2025 ska klimatpåverkan från våra småhus i Danmark inte överstiga **5,4 kg CO₂e/m² per år**.

Resultat: **4,76 kg CO₂e/m² per år**

Under 2025 startade vi byggnationen av pilotprojektet 4til1, radhus med mycket låga utsläpp på 2 kg CO₂e/m²/år. Det är det lägsta registrerade för radhus i Danmark, och enligt gällande dansk praxis betraktas det som anpassat efter Parisavtalet. Resultatet åstadkoms främst av omfattande användning av biogena material, klimatkrav ställda tidigt i inköpsprocessen och generell ökande mognad på marknaden.

Under 2025 valde vi att anta den frivilliga, ambitiösa "Low-Emission Class" och upprätta separata mål för radhus och lägenheter.

Hållbar affär

Genom att integrera hållbarhet, värdeskapande, robusthet och långsiktighet som en naturlig del av vår affär säkerställer vi långsiktig lönsamhet och konkurrenskraft.

Medarbetare

Våra medarbetare är det viktigaste vi har. Vi arbetar tillsammans och bryr oss om varandra för att på bästa sätt lösa uppgiften och nå resultat.

Vi vill att våra medarbetare ska trivas, utvecklas och känna att de är sitt bästa jag på jobbet. Det skapar värde både för individen och för verksamheten.

Vårt commitment är därför att vi ska vara attraktiv som arbetsgivare och att medarbetare ska känna sig stolta, att de utvecklas och utmanas samtidigt som de bidrar till vår framgång.

Vårt **EMI** (Engagerad Medarbetar Index) ska **aldrig understiga 75.**

Resultat 2025: Sverige 81, Danmark 82

Ledare

Våra ledare är viktiga för våra medarbetare och för vår framgång. Våra ledare har ett viktigt uppdrag att utveckla, inspirera, driva på och leverera samtidigt som de visar att de bryr sig om personen, uppgiften och resultatet.

Ett gott ledarskap skapar värde för både medarbetare och verksamhet genom att bygga engagemang, tydlighet och riktning i det dagliga arbetet. Ledare som lever våra värderingar stärker kulturen, förbättrar genomförandekraften och bidrar till långsiktiga resultat.

Vårt commitment är därför att våra ledare ska leva våra värderingar, vara goda förebilder och leda mot våra mål.

Vårt **ledarskapsindex** ska **aldrig understiga 80.**
Resultat 2025: Ledarskapsindex 84

En god och trygg arbetsmiljö

En god och trygg arbetsmiljö är en självklarhet för oss. Alla ska må bra på arbetet och komma hem med hälsan i behåll varje dag.

Ett systematiskt arbetsmiljöarbete skapar värde för individen genom ökad trygghet och för verksamheten genom stärkt ansvarstagande och minskad sårbarhet. Det är en viktig del i att bygga en hållbar kultur och en långsiktigt robust affär.

Vårt commitment är att systematiskt och dagligen arbeta för att ingen ska skada sig på arbetsplatsen.

Vi ska ha **noll arbetsplatsolyckor.**
Resultat 2025: 0 arbetsplatsolyckor

Commitments, mål och KPI:er

	Mätetal	Resultat 2023	Resultat 2024	Resultat 2025	Mål 2025	Mål 2026	Långsiktigt mål	Agenda 2030	
Hållbart boende	Kunder Våra kunder är alltid i centrum. Vi drivs av att erbjuda lösningar som bidrar till att skapa möjligheter för ett bättre liv. Vårt commitment är att upplevas som pålitliga, personliga och engagerade där vi inte lämnar något åt slumpen.	Commitments Kundnöjdhetsindex (NKI) Kundnöjdhet hyresrätter (Service index)	71 81,1	70 82,4	80 83,5	76 82	75 84	Aldrig understiga 75 Aldrig understiga 80	Mål 3 God hälsa och välbefinnande
	En positiv samhällsutveckling Vi vill bidra till en positiv samhällsutveckling och skapa möjligheter för ett bättre liv. Vårt engagemang sträcker sig därför längre. Vårt commitment är att ta ett socialt ansvar på de platser där vi verkar. Genom att fokusera på utbildning, arbete och meningsfull fritid bidrar vi till att skapa möjligheter för individ, tryggare områden och samhället i stort och bidrar aktivt.	Operativt mål Antal Ikano Akademin-deltagare som har genomgått akademien och blivit validerade enligt OCN-metoden.	–	81 %	83 %	80 %	80 %	Aldrig understiga 80 %	Mål 10 Minska ojämlikhet Mål 11 Hållbara städer och samhällen
Hållbara bostäder	Klimat Våra bostäder är långsiktigt och ansvarsfullt förvaltade och utvecklade med målet att hela tiden minska vår klimatpåverkan och arbeta så resurseffektivt som möjligt. Vår största påverkan kommer från våra indirekta utsläpp i scope 2 och 3 och uppstår framförallt i tillverkningen av material och i framställningen av elektricitet och värme.	Operativt mål Reduktion av utsläpp från projektutveckling: Flerbostadshus SE (kg CO ₂ e/BTA ljus) Småhus SE (kg CO ₂ e/BTA ljus) Flerbostadshus DK (kg CO ₂ e/m ² /år) Småhus DK (kg CO ₂ e/m ² /år)	319 – 8,5 8,5	299 159 4,3 4,3	260 – – 4,76	288 190 6,1 5,4	274 186 6,1 5,4	216 171 4,1 4,1	Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald
	Reduktion av energianvändning i fastighetsportföljen (kWh/Atemp)	114	113	106	113	101	90		
	KPI:er Totala klimatutsläpp (Scope 1, 2 and 3, platsbaserade, ton CO ₂ e) Avfall: Sorterat för materialåtervinning Avfall: Kg avfall per BTA	42 933 67 % 26 kg	15 983 89 % 30 kg	19 492 80 % 26 kg					
Hållbar affär	Medarbetare Våra medarbetare är det viktigaste vi har. Vi arbetar tillsammans och bryr oss om varandra för att på bästa sätt lösa uppgiften och nå resultat. Vårt commitment är därför att vi ska vara attraktiv som arbetsgivare och att medarbetare ska känna sig stolta, att de utvecklas och utmanas samtidigt som de bidrar till vår framgång.	Commitments Engagerade medarbetare Index (EMI) Hela Ikano Bostad Sverige Danmark	– – –	– 77 86	– 81 82	– 78 78	80	Aldrig understiga 75	Mål 5 Jämställdhet
	Ledare Våra ledare är viktiga för våra medarbetare och för vår framgång. Våra ledare har ett viktigt uppdrag att utveckla, inspirera, driva på och leverera samtidigt som de visar att de bryr sig om personen, uppgiften och resultatet. Vårt commitment är därför att våra ledare ska leva våra värderingar, vara goda förebilder och leda mot våra mål.	Commitments Ledarskaps index Hela Ikano Bostad Sverige Danmark	– – –	– 83 87	– 84 84	– 83 83	83	Aldrig understiga 80	Mål 5 Jämställdhet
	En god och trygg arbetsmiljö En god och trygg arbetsmiljö är en självklarhet för oss. Alla ska må bra på arbetet och komma hem med hälsan i behåll varje dag. Vårt commitment är att systematiskt och dagligen arbeta för att ingen ska skada sig på arbetsplatsen.	Commitments Inga arbetsplatsolyckor	26	2	0	0	0	Inga arbetsplatsolyckor	Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Mer än 90 procent hållbarhetslänkade och gröna lån.

Hållbarhetslänkad finansiering



Sedan 2023 är våra bolagsövergripande hållbarhetsmål länkade till våra finansiella låneavtal. Länkningen stärker vårt hållbarhetsarbete ytterligare och tydliggör våra långsiktiga åtaganden att ställa om till ett hållbart och konkurrenskraftigt Ikano Bostad.

Under 2023 och 2024 ingick vi våra första hållbarhetslänkade låneavtal med två av våra banker.

Som en direkt följd av att vi uppnådde våra hållbarhetsmål 2024 sänktes våra lånekostnader under 2025. Under samma period breddades den hållbarhetslänkade finansieringen till fler långgivare med fortsatt tydlig koppling till våra övergripande hållbarhetsmål.

Vid utgången av 2025 var över 90 procent av lånen till vår fastighetsportfölj gröna eller hållbarhetslänkade. Gröna lån är kopplade till

specifika fastigheter medan hållbarhetslänkade lån kopplar ihop lånet till bolagets övergripande hållbarhetsmål. Utöver detta finansieras samtliga nyproduktionsprojekt med gröna byggkreditiv.

Hållbarhetslänkade lån

De hållbarhetslänkade lånen är kopplade till vår bolagsövergripande hållbarhetsmål inom energi, klimat och social hållbarhet. Målen är satta för att vara ambitiösa och bidra till att stärka vårt hållbarhetsarbete samt säkerställa att det är en integrerad del av vår affär. Målen har godkänts av de fyra banker som vi har ingått hållbarhetslänkade avtal med och följs upp årligen. Utifrån de årliga utfallet på målen justeras räntan på lånet med en rabatt eller premie beroende på utfall. Utfallet granskas årligen av en extern revisor och sammanfattas i en rapport.

Läs mer om utfallet för 2025 på s.15-17.

Våra hållbarhetslänkade mål

Minska energianvändningen i fastighetsbeståndet

Förbättra energieffektiviteten och minska energianvändningen med 40 procent till 2030 (jämfört 2020) i fastighetsbeståndet.

Minska klimatavtrycket i nyproduktionen

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

Minska utanförskapet i våra bostadsområden

Minst 80 procent av det totala antalet studenter i Ikano Akademin har genomgått utbildningen och blivit validerade enligt OCN-metoden (Open College Network method). Det är en pedagogisk modell som används för att bedöma och certifiera kompetenser och färdigheter.

Värdekedja

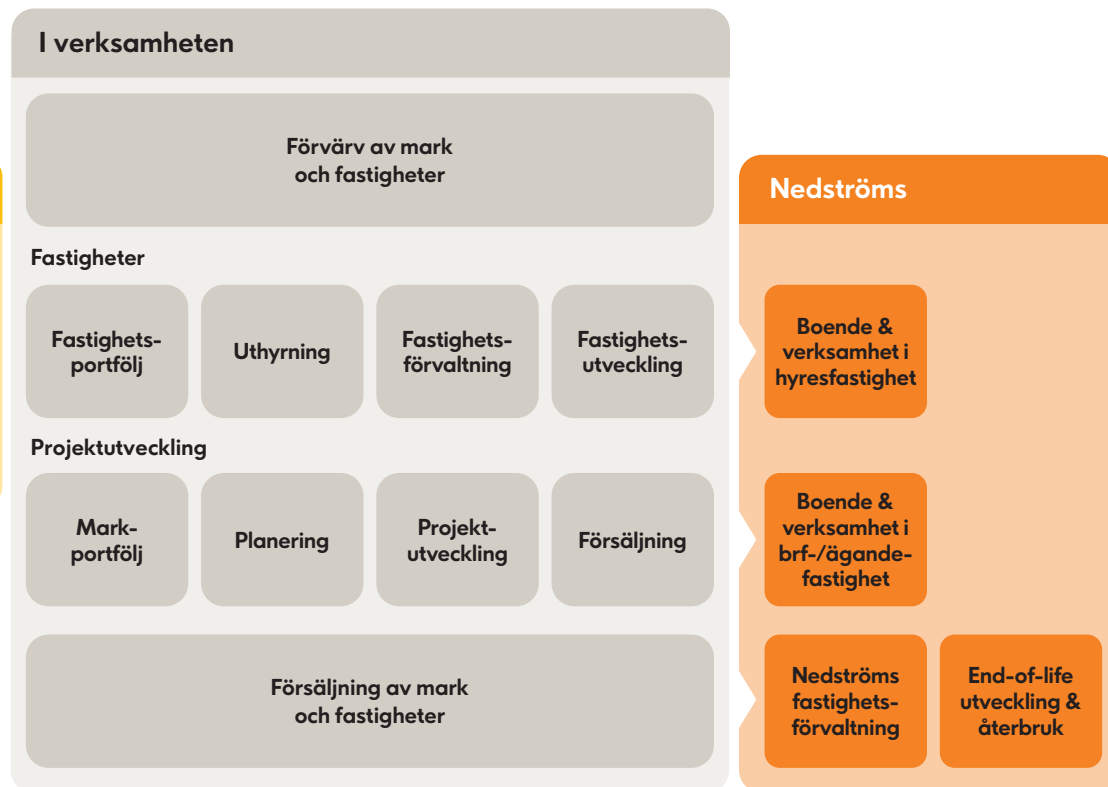
Vår värdekedja består av två affärslogiker – fastigheter och projektutveckling. Genom att kombinera fastighetsägande, förvaltning och projektutveckling möter vi människors behov av bostäder och stärker de platser där vi verkar.



Uppströms

Den här fasen omfattar främst våra nyproducerade bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter, samt egenutvecklade vårdboenden. Vi köper in material och tjänster från leverantörer och upphandlar byggnationen av husen på totalentreprenad.

Uppströms innefattar aktiviteter och processer som sker innan en befintlig fastighet förvärvas eller att kunderna flyttar in i sin nyproducerade bostad. Uppströms för befintliga fastigheter som vi förvärvar ligger utanför vår påverkan. Uppströms hos våra leverantörer är utvinningen av råmaterial, tillverkning av material och inredning till bostäder samt leveranser till byggarbetsplatser.



Ikano Bostads verksamhet

I vår portfölj finns hyresfastigheter, vårdfastigheter och kontor som vi äger, hyr ut och förvaltar samt mark för utveckling och byggrätter som utvecklas till nya bostäder.

Vi förvärvar fastigheter för långsiktigt ägande och genomför underhåll och renoveringar för att säkerställa en god och modern standard.

Vår projektutveckling av nya bostäder sträcker sig från detaljplanskede till inflyttad bostad och garantitiden. Vi är en beställarorganisation och produktionen sker genom totalentreprenad.

Nedströms

Nedströms omfattar våra hyresgäster och bostadsrättskunder. Aktiviteter och processer sker under tiden hyresgästen bor hos oss och efter avslutat projekt när den nybyggda fastigheten lämnas över till bostadsrättsföreningen och kunderna flyttat in.

Riskhantering

Affärens positiva påverkan

Möter bostadsbehov (ESRS S3 Påverkade samhällen)

Tillgång till en bostad är en grundläggande mänsklig rättighet och en grundläggande princip som vårt samhälle vilar på.

Påverkan

Ikano Bostad erbjuder attraktiva bostäder i olika storlek och upplåtelseform, för att möta människors behov i olika livsskeden och på orter där efterfrågan på bostäder är som störst.

Hantering

Ikano Bostad äger, förvaltar och utvecklar bostäder i Sveriges storstadsregioner och i Köpenhamn med omnejd.

Samhällsengagemang (ESRS S3 Påverkade samhällen)

För att skapa attraktiva och trygga boendemiljöer är det av största vikt att den sociala sammanhållningen och det gemensamma ansvaret för närområdet fungerar.

Påverkan

Genom ett aktivt socialt engagemang i våra bostadsområden skapas bättre och tryggare miljöer där sociala möten främjas och tillit byggs upp.

Hantering

Ikano Bostad arbetar aktivt med att engagera unga vuxna långt från arbetsmarknaden i våra bostadsområden. Vi skapar förutsättningar för arbete och meningsfull fritid genom sociala hållbarhetsinitiativ som riktar sig till barn och unga vuxna som exempelvis Ikano Akademin, läxhjälp, cv-skrivning, fritidsverksamhet och sommarjobb.

Marksanering (ESRS E2 Föroreningar)

En stor del av marken i våra storstadsområden är förorenad av farliga ämnen från tidigare industriella verksamheter och masshantering.

Påverkan

Sanering av förorenad mark åtgärdar gamla miljöskulder, gör marken byggbar och möjliggör utveckling av attraktiva bostadsområden på tidigare oanvändbar och miljöskadlig mark.

Hantering

Genomför marksaneringar inför exploatering på mark som är förorenad.

Samhällsutveckling (ESRS S3 Påverkade samhällen)

Bygg- och fastighetssektorn är en viktig sektor som bidrar till samhällsekonomin, samhällsutveckling, ekonomiskt välstånd, näringslivsaktivitet och sysselsättning i samhället.

Påverkan

Ikano Bostad bidrar till samhällsekonomin och samhällsutvecklingen genom sin verksamhet i Sverige och Danmark.

Hantering

Ikano Bostad äger, förvaltar och utvecklar bostäder i Sveriges storstadsregioner och i Köpenhamn med omnejd.

Styrande policies och dokument

- Ikano Group Code of Conduct
- Ikano Group Partnership Policy
- Ikano Group Whistleblower Policy
- Ikano Group Fraud Prevention Measurement Policy
- Hållbarhetspolicy
- Klimatfärdplan
- Kvalitetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Likabehandlingspolicy
- Droger och missbruk - policy
- Inköpsrutin – Nya Bostäder



Affärsmöjligheter

Hållbart boende

(ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare)

Att förvalta och utveckla bostäder som möter människors bostadsbehov är grunden för ett långsiktigt hållbart fastighetsägande och projektutveckling. Våra bostäder ska upplevas som attraktiva, funktionella och trygga, ha en sund inomhusmiljö, vara robusta och resurs-, klimat- och energieffektiva.

Möjligheter

Genom ett systematiskt arbete med att utveckla attraktiva bostäder med hög standard, kvalitet, planlösningar, produktval, funktion och hållbarhet, skapas ett högt förtroende, nöjda kunder, mindre fel och i slutändan en mer attraktiv och lönsam produkt på marknaden.

Hantering

Tydliga ramar för utformning och projektering av befintliga och nya bostäder med stor hänsyn till hyresgästernas och kundernas behov och önskemål.

Inkludering och likabehandling (ESRS S1 Den egna arbetskraften)

Grunden för en attraktiv arbetsplats är en sund, trygg och inkluderande företagskultur

och arbetsmiljö. Med en tydlig värderingsstyrd kultur och ett aktivt ledarskap och medarbetarskap i verksamheten, läggs grunden för att attrahera och behålla kompetens, förmågor och talanger.

Möjligheter

Ett medvetet och strategiskt arbete med ledarskap, medarbetarskap och värderingar som skapar inspiration, inkludering, likabehandling och trygghet, är grunden för att säkerställa verksamhetens kompetenser och förmågor och att de enskilda medarbetarna kommer till sin rätt.

Hantering

Ett systematiskt arbete med företagsvärderingar, önskade beteenden och att bygga företagskulturen, genom ledarskap, utbildningar, löpande kommunikation och att verka för gemenskap och samhörighet.

Cirkulär ekonomi (ESRS E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi)

Cirkulär ekonomi handlar om att effektivisera resursanvändningen i samhället. Genom återbruk och materialåtervinning minskar behovet av ny råvaruåtervinning och avfall som läggs på deponi minskar. Därigenom minskar resursanvändningens stora negativa miljöeffekter.

Möjligheter

Genom att arbeta med återbruk i byggprocessen skapas inte bara en minskad miljöpåverkan i värdekedjan, kostnader för material kan minskas då nytt är mycket dyrare än återbrukat, minskade avfallsmängder minskar avfallskostnaderna och försäljning av demonterat material från rivningar skapar potential för nya intäktströmmar.

Hantering

I pilotprojekt testas praktiska arbetssätt och samarbeten med andra aktörer för att återbruka byggnadsstommar och andra byggdelar.

Attraktiva bostadsområden (ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare)

Grunden för en lönsam bostadsverksamhet är att förvalta och utveckla attraktiva

bostadsområden där människor är stolta över sina boenden, som upplevs funktionellt och tryggt, med gröna gårdar som främjar sociala möten, nära service, rekreation och natur och med bra kommunikationsmöjligheter som främjar en enkel vardag.

Möjligheter

Lokalisering, utformning och design, gröna och inbjudande gårdar och utemiljöer, tillgång till lokaltrafik, service och grönytor är några viktiga faktorer som möjliggör attraktiva bostäder och nöjda kunder.

Hantering

Tydliga ramar för utformning och projektering av befintliga och nya bostäder med stor hänsyn till hyresgästernas och kundernas behov och önskemål.



Affärens negativa påverkan

Klimatpåverkan (ESRS E1 Klimatförändringar)

Klimatpåverkande utsläpp är ett globalt hot mot människan och vårt samhälle. Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av de utsläppen, främst genom stor användning av energi, transporter och resurser.

Påverkan

Stora utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser gör verksamheten känslig för prisökningar på grund av miljöproblem samt skatter och regleringar i värdekedjan som syftar till att begränsa klimatförändringarna.

Hantering

Systematiskt arbete med att reducera verksamhetens klimatavtryck. I fastighetsbeståndet genomförs löpande driftsoptimering och energirenoveringar av fastigheter med sämre energiprestanda. I projektutvecklingen krävs de nya bostäderna utifrån klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Styrningen omfattar bland annat operativa energi- och klimatmål samt en långsiktig färdplan för klimatarbetet.

Resursanvändning

(ESRS E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi)

Den stora resursanvändningen i samhället driver många gånger en kortsiktig resursutvinning som

orsakar flera av samhällets stora miljöproblem som klimatförändringarna, utsläpp av föroreningar och förlust av biologisk mångfald. Bygg- och fastighetsbranschen tar en stor del av dessa resurser i anspråk i sina verksamheter.

Påverkan

Användning av mycket vatten, el, värme och stora volymer av material gör verksamheten känslig för prisökningar på grund av miljöproblem samt skatter och regleringar i värdekedjan som syftar till att öka resurseffektiviteten, minska utsläpp av skadliga föroreningar, minska förlusten av biologisk mångfald och att begränsa klimatförändringarna.

Hantering

Strävan efter att öka verksamhetens resurseffektivitet styrs inom ramen för våra energi- och klimatmål. Tester genomförs i verksamheten med återbruk och fastighetsomvandlingar för att minska resursbehovet och avfallet.

Farliga ämnen (ESRS E2 Föroreningar)

Byggmaterial och -produkter innehåller många olika farliga ämnen som kan påverka både hälsa och miljö.

Påverkan

Förekomsten av farliga ämnen i byggvaror gör att dessa kan skapa negativa effekter på

arbetsmiljön, inomhusmiljön och på den yttre miljön om de inte hanteras rätt på arbetsplatsen eller i konstruktionen.

Hantering

Vid materialval i våra byggprojekt görs miljö- och hälsobedömningar av de enskilda materialen och byggvarorna för att minimera förekomsten av farliga ämnen i de material vi använder. Det ingår som en del i våra miljöcertifieringar genom Svanen och Miljöbyggnad.

Ekosystemstörning (ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare)

Natur och ekosystem trängs undan och, för människan livsviktiga ekosystemfunktioner, påverkas negativt när råvaror utvinns och ny mark exploateras och bebyggs.

Påverkan

Användning av stora mängder av råvaror som plast, metaller, cement och trä gör verksamheten känslig för prisökningar på grund av miljöproblem samt skatter och regleringar i värdekedjan som syftar till att minska förlusten av biologisk mångfald.

Hantering

Krav på miljömärkning av träråvaror som FSC och PEFC ställs på en stor del av

materialvalen i verksamheten. Vid exploatering av ny och tidigare oexploaterad mark genomförs naturvärdesinventeringar som möjliggör hänsynstagande och bevarande av höga naturvärden.

Affärsrisker

Kompetensbrist

(ESRS S1 Den egna arbetskraften)

I en snabbt föränderlig omvärld med ökad komplexitet och ovisshet, blir våra interna kompetenser och förmågor allt mer affärskritiska. Verksamheten behöver mer strategiska, dynamiska och affärsmässiga förmågor och kompetensprofilerna behöver överlag förflyttas från specialister till generalister.

Risker

Risk med att sakna eller ha brist på viktiga kompetenser och förmågor i verksamheten som kan påverka affärsverksamheten negativt. Risken omfattar brister i att attrahera, behålla och att hantera förlorade nyckelpersoner.

Hantering

Behovskartläggningar av kompetenser och förmågor, gap-analyser och åtgärdsplaner. Utveckling av verksamhetsstyrningen för att tydliggöra behoven av förmågor inom strategisk och affärsmässig analys och beslutsfattande.

Arbetsmiljö och arbetsrätt i leverantörskedjan (ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan)

Byggbranschen har både långa leverantörskedjor och komplexa kedjor av underentreprenörer. Det skapar svårigheter att kontrollera och följa upp brister och regel- och kravefterlevnad i värdekedjan.

Risker

Risk med bristande efterlevnad av internationella regelverk, nationell lagstiftning, branschpraxis och Ikano Bostads definierade krav inom områden som exempelvis skattelagstiftning, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Eventuella brister kan orsaka problem för verksamheten, rättsliga påföljder och påverka varumärket negativt.

Påverkan

Som nedströmsanvändare av byggmaterial och beställare av entreprenadtjänster, bidrar Ikano Bostad till de effekter som verksamheterna i värdekedjan ger upphov till – både positiva och negativa.

Hantering

Ett systematiskt arbete med inköp, upphandling och uppföljning säkerställer ett arbetssätt som adresserar riskerna i värdekedjan. Styrningen omfattar bland annat Ikano Group Code of Conduct, Ikano Partnership Policy, Ikano Group Whistleblower Policy, inköpsstrategi,

riskbedömningar, leverantörsdialoger och inköpsprocesser.

Klimatförändringar (ESRS E1 Klimatförändringar)

De pågående klimatförändringarna påverkar och riskerar att i en nära framtid än mer påverka samhället, den byggda miljön och dess försörjningskedjor negativt genom exempelvis översvämningar, ökad nederbörd, ökade temperaturer, ökad brandrisk, jordskred och jorderosion.

Risker

Risk för att klimatförändringarna skadar befintliga fastigheter och infrastruktur och påverkar i en förlängning även försäkringar, lån och fastighetsvärden. Nya krav riskerar att driva fram kostsamma förebyggande åtgärder och kostnader för insatsvaror riskerar att snabbt öka när tillverkning av råvaror och produkter blir drabbade.

Hantering

Klimatrisikhantering av fastighetsportföljen och landbanken genom analyser av utsatthet och sårbarhet samt åtgärdsplaner. Klimatrisker beaktas i förvävsprocessen av nya fastigheter och bygggrätter.

Affärsetik (ESRS G1 Ansvarfullt företagande)

Fastighets- och byggbranschen med sina många gånger komplexa entreprenadprojekt med

många involverade aktörer och stora penningflöden, är utsatt för risker för oegentligheter och korrupktion. För att upprätthålla ett gott marknadsförtroende är därför regelefterlevnad och en god affärsetik av stor vikt.

Risker

Risk för korrupktion och mutor vid större transaktioner, projektinköp, samarbeten, uthyrningar etc.

Hantering

Vid upphandling av totalentreprenörer ställer vi krav på entreprenör, underentreprenörer och leverantörer avseende arbetsmiljö, närvaro och

efterlevnad på byggarbetsplatsen. Inköpare ansvarar för att kraven beaktas vid upphandling och avtal, medan arbetschef eller beställarens ombud följer upp att de efterlevs under entreprenadtiden. Kraven ska vidareföras i hela underentreprenörsledet. Giltigt ID06, personalliggare, närvaroredovisning och uppföljning av UE-kedjan används för att säkerställa att endast behöriga personer vistas på arbetsplatsen.



Klimatrisikanalys

Klimatförändringarna innebär utmaningar för fastighetsbranschen. Vi arbetar systematiskt med klimatrisikanalys av hela fastighets- och markportföljen samt vid förvärv för att säkerställa en långsiktig värdeutveckling och trygga, attraktiva boendemiljöer för våra hyresgäster och kunder.

För oss som fastighetsägare och projektutvecklare innebär det att vi måste arbeta aktivt med klimatanpassning. Inte bara för att skydda våra byggnader, utan också för att säkerställa långsiktig värdeutveckling, trygghet för våra hyresgäster och bostadsrättskunder, och en hållbar stadsutveckling. Det är ett systematiskt arbete och en viktig faktor att ta med i kalkylen redan vid mark- och fastighetsförvärv, då vi undersöker objektets utsatthet för klimatrisker.

Med hjälp av klimatrisikanalys får vi en tydlig bild av hur vårt befintliga fastighetsbestånd och våra planerade projekt kan påverkas av olika klimatrelaterade risker. Det kan till exempel vara värmestress, skyfall, stormar och översvämningar.

Analyserna hjälper oss att kartlägga vilka områden och vilka fastigheter som är mest utsatta och vilka åtgärder som krävs för att minska sårbarheten. Där riskerna är särskilt tydliga tar vi fram sårbarhetsanalyser och genomför klimatanpassningsåtgärder i både förvaltning och projektutveckling.

Det kan handla om att stärka dagvattenhanteringen, skapa svalare utemiljöer, använda klimattåligare material eller anpassa placeringen av tekniska installationer. Genom ett systematiskt arbete med klimatrisker kan vi stärka vårt fastighetsbestånd och samtidigt stärka motståndskraften i våra städer inför de förändringar som väntar.





Klimat och miljö

För oss är det avgörande att aktivt minska vår klimatpåverkan genom hela värdekedjan. Som familjeägt bolag har vi möjlighet att fatta långsiktiga beslut även i tuffare tider och konsekvent driva vårt klimatarbete framåt.

Som fastighetsägare och projektutvecklare har vi ett ansvar att bidra till en miljö- och klimatmässigt hållbar samhällsutveckling. Vi fokuserar våra insatser där vi ser att vi gör störst skillnad. Vi har satt upp ambitiösa operativa mål för vår energiförbrukning i fastighetsbeståndet och för klimatpåverkan i utvecklingen av nya bostäder. Detta för att säkerställa att vi bidrar till att leva upp till Parisavtalet och bidra till Sveriges och Danmarks klimatarbete. Till vår hjälp arbetar vi efter vår klimatfärdplan (CTP).

Påverkan

Fastighets- och byggsektorn står för en stor del av både Sveriges och Danmarks klimatavtryck. Från vår verksamhet står de indirekta utsläppen i scope 2 och 3 för den största klimatpåverkan. Utsläppen uppstår framförallt uppströms vid tillverkningen av material och vid el- och värmeproduktion. Påverkan består av växthusgaser, men även i form av påverkan på ekosystem samt utsläpp av luftföroreningar och farliga ämnen.

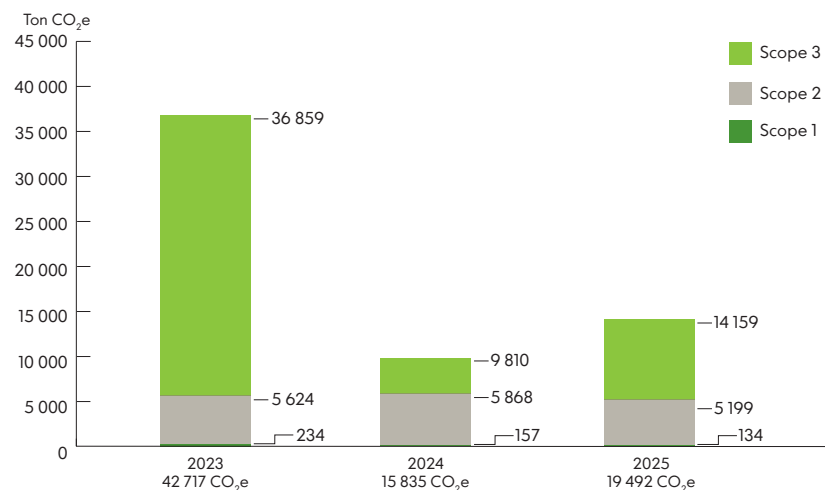
Klimatberäkningar och redovisning av klimatpåverkan

Klimatberäkningar görs för att både styra och följa upp verksamhetens klimatarbete. För vårt fastighetsbestånd har vi satt upp årliga energimål. Vi följer löpande upp energiförbrukningen för varje fastighet och genomför klimatberäkningar vid ombyggnadsprojekt.

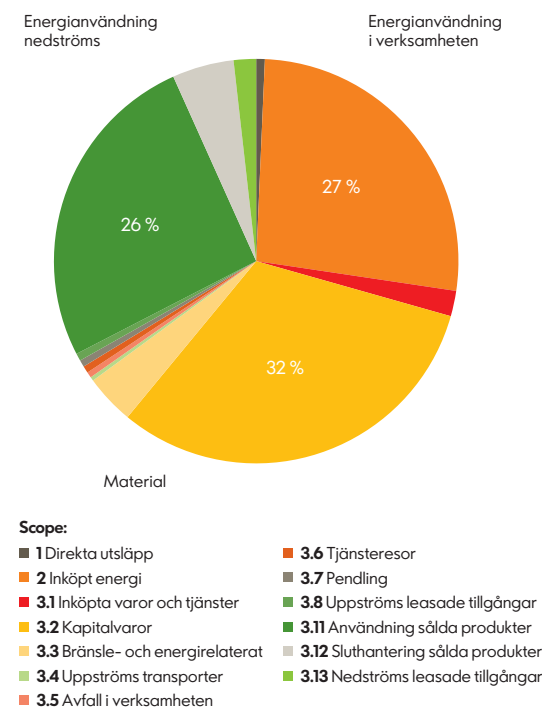
I våra nyproduktionsprojekt sätter vi årliga mål för maxutsläpp av CO₂e/ljusBTA. Dessa är sedan styrande i upphandlingen av totalentreprenad. Målet tillsammans med kravet på att använda LFM30s metod för klimatberäkningar fungerar styrande för projekteringen och följs upp vid varje beslutsgrind. Efter projektets färdigställande görs den lagstadgade klimatdeklarationen.

2025 startades fler projekt än 2024, något som resulterade i ökad klimatpåverkan.

Klimatpåverkan scope och år



Fördelning klimatavtryck



Radhus med det lägsta registrerade klimatavtrycket någonsin i Danmark.



Samarbete i branschen

Samverkan tillsammans med andra aktörer är en viktig nyckel för att långsiktigt ställa om bygg- och fastighetsbranschen. Genom att arbeta tillsammans får våra insatser större effekt och bidrar till en långsiktig samhällsförändring. I Sverige är vi anslutna till Lokal Färdplan Malmö (LFM30) och Klimat 2030 – Västra Götaland ställer om.

I Danmark har vi flera pågående samarbeten. Vi arbetar nära våra leverantörer för att utforska nya material och sätt att bygga. Under året startade byggnationen av ett pilotprojekt med fyra radhus som ska uppföras med biobaserade och cirkulära lösningar. Radhusen får ett klimatavtryck på 2,5 CO₂e/m² (beräkningsmetod enligt danska lagstiftning). Ikano Bolig är den första byggherren i Danmark som lyckats nå de här låga nivåerna. Pilotprojektet är en del av utvecklingsprogrammet "4 til 1 Planet".

Tillsammans med över 600 aktörer från bygg- och fastighetsbranschen i Danmark har vi ställt oss bakom initiativet "The Reduction Roadmap". Det är ett ideellt initiativ som arbetar för att omsätta Parisavtalet och Planetary Boundary for Climate Change till industrispecifika reduktionsmål för den danska bygg- och fastighetssektorn.

Material

Tillverkningen av material som används i byggnationen av nya bostäder har en hög klimatpåverkan. Vi arbetar kontinuerligt med hur vi utformar våra bostäder utifrån platsens och projektets förutsättningar samt kravställer klimatpåverkan.

Alla våra småhus byggs med trästomme och flerbostadshusen byggs med både trä- och betongstomme beroende på platsens förutsättningar.

I majoriteten av flerbostadsprojekteten använder vi betong där klimatpåverkan är minskad med 30–40 procent jämfört med Svensk betongs referensvärden. För varje projekt görs också en utvärdering för att säkerställa att vi inte använder mer betong än vad som behövs.

Marksanering

Vid byggnation på tidigare förorenad mark saneras alltid marken innan byggnationen påbörjas. Genom att arbeta med miljöcertifieringar och våra interna krav undviks tillförsel av farliga ämnen vid byggnation och renovering.

Cirkuläritet

Cirkuläritet är en viktig byggsten för att skapa en långsiktig hållbar fastighets- och byggbransch. Inom ramen för vår klimatfärdplan pågår ett arbete med att undersöka hur omvandlingen av befintliga fastigheter, återbruk och utformning av nya byggnader som kan demonteras i framtiden kan implementeras i verksamheten.

I Danmark deltar vi i utvecklingsprojektet Closing Loops där ett digitalt verktyg testas för att effektivisera samarbetsprocesser och cirkuläritet i byggbranschen. I verktyget registreras de material som finns i en byggnad som planeras att rivas. Materialets skick, hur det kan användas och vilken klimatpåverkan det har beskrivs i verktyget. Verktyget används i omvandlingen av det tidigare kommunhuset i Høje Taastrup som ska bli bostäder.

Energi

Efter material är energi vårt största påverkansområde. För att minska klimatpåverkan från energianvändningen använder vi fossilfria energikällor, solceller och arbetar med energieffektivisering.

Alla hyresfastigheter, vårdboenden, kontor och byggarbetsplatser har elavtal med fossilfri energi. I vårt fastighetsbestånd har vi arbetat systematiskt med att minska energianvändningen sedan 2014. Sedan dess har vi förbättrat energiprestandan med 25 procent.

Vårt energieffektiviseringsarbete består av tre delar:

- Löpande driftoptimering
- Energiåtgärder vid ROT
- Fokuserade energiprojekt så som värmeåtervinning, geoenergi och solceller

I Sverige görs även en kostnads- och konsekvensanalys för solceller inför varje bostadsprojekt för att se om det är tillämpligt för platsen.

Transporter

Transporter till och från våra byggarbetsplatser kravställs efter de krav som ställs i respektive kommun och följer även kraven i "Vägledning till Gemensamma miljökrav för entreprenader 2024".

Avfall

I vårt fastighetsbestånd arbetar vi hela tiden för att göra det enkelt för våra hyresgäster att sortera rätt med hjälp av tydlig skyltning och informationsmaterial. Arbetet med att uppfylla lagkravet för fastighetsnära avfallshantering pågår.

På byggarbetsplatserna i Sverige kravställer vi avfallshanteringen och arbetar efter en avfallsplan i varje projekt. Vi strävar efter att minst 70 procent ska gå till materialåtervinning och andelen avfall per kvadratmeter som mest ska vara 20 kilo/BTA.

I vår danska verksamhet följer vi kraven för avfallshantering som ställs inom ramen för att uppfylla Svanenmärkningen.



“Långsiktiga investeringar som gör skillnad”

En stor del av våra fastigheter är byggda på 1950- och 1960-talet. Med långsiktiga investeringar ser vi till att fastigheterna håller en god standard både för dagens och morgondagens hyresgäster. Samtidigt förbättrar vi fastigheternas prestanda och livslängd.

Ett sådant exempel är vårt fastighetsbestånd i Danderyd norr om Stockholm som består av cirka 300 lägenheter och en kontorsfastighet.

– Vi förvärvade beståndet i Danderyd 2014. Fastigheterna färdigställdes på 1960-talet så vid förvärvet var det mycket som var slitet och det var till exempel dags att byta alla stammar, berättar Stefan Hager, förvaltningschef Stockholm/Mälardalen på Ikano Bostad.

Direkt därpå påbörjades renoveringar som pågått i över tio år. Det första som gjordes var att ställa om från oljeeldad uppvärmning till fjärrvärme för att få ner klimatpåverkan.

Samtliga hus har nu stamrenoverats och 2025 blev det sista huset färdigt.

– Att modernisera och säkerställa att fastigheterna håller en god standard och har rätt hyra är ett långsiktigt arbete. Det handlar helt enkelt om att vara långsiktigt ekonomiskt hållbar och säkerställa att vi erbjuder trygga och trivsamma boendemiljöer, fortsätter Stefan Hager.

Parallellt med stambytena har flera insatser för att minska energianvändningen i fastigheterna gjorts. Det är en del i vårt långsiktiga arbete att minska energianvändningen i vårt fastighetsbestånd med 40 procent mellan år 2020 och 2030.

– Vi har ambitiösa, högt uppsatta mål när det kommer till att minska energianvändningen. Bland annat har vi installerat bergvärme, värmeåtervinning, solceller på taken och gjort i ordning fönster, fasader och tak, berättar Stefan Hager.

Att ta ett helhetsgrepp på ett område har stor inverkan på hyresgästernas vardag. Inför stambytena togs ett samrådsavtal fram med den lokala Hyresgästföreningen, något som blev en viktig framgångsfaktor.

– Samrådsavtalet med Hyresgästföreningen har bidragit till att ett ganska omfattande projekt löpt på bra. Tillsammans inrättade vi en samrådsgrupp med representanter från både hyresgästerna, Hyresgästföreningen och Ikano Bostad. Det har gjort att hyresgästerna känt sig delaktiga och trygga genom hela processen, berättar Stefan Hager och avslutar:

– Vi ska vara stolta över det arbete som vi gjort i Danderyd. Det är ett fint område där vi verkligen gjort skillnad. Vi har ökat trivseln för hyresgästerna, minskat klimatpåverkan och förbättrat lönsamheten, avslutar Stefan Hager.



Stefan Hager
Förvaltningschef
Stockholm/Mälardalen
Ikano Bostad

Platsutveckling

Vi vill skapa trygga och attraktiva boendemiljöer. Genom att vara lokalt förankrade och förstå marknaden, anpassar vi oss för att platsen ska bli bättre än innan vi kom dit. Vi ser potential i platserna vi verkar på och investerar både för idag och för generationer framåt.

Genom lokal förankring och god marknads-känedom anpassar vi oss efter platsens förutsättningar och hyresgästernas och bostadsrättskundernas behov. Vi ser långsiktig potential i områdena vi investerar i och skapar trygga och attraktiva boendemiljöer.

Vi tar ansvar för att förbättra platserna där vi verkar, för att skapa socialt och miljömässigt bra bostäder och bostadsområden.

Långsiktig fastighetsägare

Under våra tjugo år som fastighetsägare har långsiktigheten varit vägledande. Både i vår förvaltningsmodell, vilka fastigheter vi förvärvar och investerar i och hur vi utvecklar nya bostäder.

I vår förvaltningsmodell utgår vi från de lokala förutsättningarna i varje område och har lokala kontor på plats i våra större förvaltningsområden. För oss handlar aktiv fastighetsförvaltning inte enbart om att säkerställa en välskött inre och yttre miljö. Det handlar i lika hög grad om omtanke om hyresgästerna som om bostadsområdet som helhet.

Det är viktigt för oss att bidra till lokalsamhället. Det gör vi till exempel genom Ikano Akademin som är vårt initiativ att få ut unga vuxna som står utanför arbetsmarknaden ut i arbetet eller till att börja studera. Vi samarbetar

tillsammans med lokalt näringsliv och lokala idrottsföreningar för att erbjuda arbete och en meningsfull fritid.

En stor del av vårt fastighetsbestånd är byggt under 1950- och 1960-talet. Genom renoveringar, stambyten och energieffektiviserande åtgärder förbättrar vi boendekvaliteten och minskar miljö- och klimatpåverkan. Vi investerar långsiktigt i fastigheterna för att säkerställa en god standard för våra hyresgäster och för att förbättra fastigheternas prestanda och livslängd.

Vid större renoveringar erbjuder vi hyresgästerna olika alternativ när det gäller renoveringens omfattning samt köks- och badrumsinredning. Det ger hyresgästerna möjlighet att påverka hyresnivån. För att skapa trygghet och förutsägbarhet fasas hyreshöjningen i flera fall in under upp till sex år.

Samverkan med andra

För att åstadkomma en långsiktig förändring och stärka trygghet, trivsel och den sociala sammanhållningen i våra förvaltningsområden samarbetar vi med andra fastighetsägare och lokalt förenings- och näringsliv. Genom samarbete får också åtgärder större effekt. Det påverkar inte bara den enskilda fastigheten eller närområdet, utan kan också göra skillnad för hela lokalsamhället.

På Ikano Bostad är vi engagerade i olika fastighetsägarföreningar och organisationer:

- Fastighetsägarna Sverige
- Rågsveds fastighetsägare
- Skärholmens fastighetsägare
- Hyresgästföreningarna i Hagsätra, Högdalen och Danderyd
- Hagsätra Företagarförening
- Bulltofta idrottsförening
- Hyllie Citysamverkan
- Fastighetsägarna GFR
- Göteborgskretsen
- Fastighetsägarna Centrala Hisningen
- Västsvenska Handelskammaren
- Fastighetsägarna MittNord
- Fastighetsägarna Västerås
- Utveckling Bäckby
- Västerås Citysamverkan



Projektutveckling

Genom aktiv projektutveckling tar vi ansvar för hela utvecklingskedjan – från tidiga skeden och planering till färdiga bostäder och trygga och attraktiva bostadsområden. I vårt arbete utgår vi alltid från platsens unika förutsättningar och människors behov. Genom analyser, dialog och långsiktiga investeringar skapar vi trygga, attraktiva och hållbara boendemiljöer som fungerar över tid. Vår roll som utvecklare är att se potential i platser och driva värdeskapande utveckling för både samhället och våra kunder.

Idé och förvärv

Vi söker lägen där vi kan bidra till att möta bostadsbehovet, skapa attraktiva bostäder och samtidigt stärka lokalsamhället. Vi väger in sociala och miljömässiga aspekter samt platsens förutsättningar och utvecklingsmöjligheter.

Tidigt planskede

Nu formas en vision för platsen. Visionen bygger på att skapa goda livsmiljöer, smarta lösningar och mervärde för både nuvarande och kommande boende. Social hållbarhet, grönska, mötesplatser och goda samband till den omgivande staden är integrerade delar i planeringen.

Projektering och byggstart

Vi projekterar byggnaderna i detalj och arbetar med genomtänkta byggnadstekniska lösningar och materialval. Samtidigt upphandlar vi totalentreprenörer och säkerställer att projektet håller hög kvalitet och möter våra krav på hållbarhet och funktion.

Byggnation

Under byggnationen har vi ett övergripande ansvar för genomförandet. Vi följer noggrant upp kvalitet, arbetsmiljö och miljöpåverkan för att säkerställa ett hållbart och ansvarsfullt genomförande.

Inflyttning och förvaltning över tid

Kunder och hyresgäster ska känna sig väl omhändertagna och trygga, inte bara vid inflyttningen utan även på längre sikt.

Miljöcertifieringar

I utvecklingen av nya bostäder och vårdboenden ställer vi höga krav på klimat, miljö, materialval, inomhusmiljö och energiprestanda. För att säkerställa kvaliteten och hållbarheten miljöcertifierar vi våra projekt. Beroende på projektets förutsättningar certifieras fastigheterna enligt antingen Miljöbyggnad Silver eller Svanen.

Trygghet och trivsel

Vi arbetar med trygghet på flera olika sätt. Det kan vara allt från hur vi utformar våra bostadsprojekt och bostadsområden till trygghetskapande arbete att starta trivselgrupper i våra fastigheter eller trygghetsvandringar tillsammans med polisen och andra fastighetsägare som verkar i samma stadsdel.

Arbetet ökar tryggheten och den gemensamma ansvarskänslan i våra bostadsområden och bostadsrättsföreningar. Något som också syns i våra kundundersökningar varje år.

Nærvær – platser att mötas på

I Danmark har vi satsat extra på att bygga broar mellan grannarna och skapa trygga och trivsamma bostadsområden inom ramen för vårt Nærvær-koncept.

Nærvær består av tre delar: hur vi planerar och bygger för social hållbarhet, gemenskap i grannskapet och gemenskap i området. Konceptet är en del av planeringen av området där det ingår medborgardialog och att bygga ett föreningshus som sedan drivs som en ideell förening av de boende i området. Alla som bor i området oavsett om de hyr eller har köpt bostad av Ikano Bolig är välkomna att gå med i föreningen och delta i aktiviteterna.

Ekologi och biologisk mångfald

Idag arbetar vi med biologisk mångfald och växtlighet i vårt befintliga fastighetsbestånd och i utveckling av nya bostäder. Vår verksamhet har en påverkan på lokala ekosystem, både uppströms i leverantörskedjan där byggmaterialens råvaror utvinns och på plats där vi bygger och förvaltar våra hus. Det är därför viktigt för oss att både minimera vår negativa påverkan och bidra positivt till ekosystemen.

I Danmark har vi under året arbetat med kartläggning av biologisk mångfald ute i projekten och implementerat en strategi på planläggningsnivå. I vårt fastighetsbestånd i Sverige arbetar vi efter en strategi för utemiljö och ekosystemtjänster.



“Ett långsiktigt kundarbete som ger resultat över tid”



Marie Relfe
Ansvarig för kundnöjdhets-
arbetet på Fastigheter Sverige.

Att vara en bra hyresvärd handlar om mer än att förvalta hus. På Ikano Bostad har arbetet med kundnöjdhet funnits med sedan starten. Idag är det en naturlig del av allt vi gör.

– 2005 förvärvade vi de första fastigheterna i Hagsätra och flera av hyresgästerna var ganska oroliga över vad förändringen skulle innebära i praktiken, berättar Marie Relfe, som ansvarar för kundnöjdhetsarbetet för Fastigheter Sveriges räkning på Ikano Bostad, och fortsätter:

– Därför bestämde vi oss ganska tidigt för att göra en kundundersökning. Både för att få en tydlig bild av hyresgästernas förväntningar och oro, men också för att visa på att vi brydde oss om deras upplevelse. Vid den tiden låg vårt serviceindex på 74,6 vilket är ganska lågt.

Det blev starten på ett långsiktigt arbete med kundnöjdhet där kundundersökningar är ett av flera viktiga verktyg i arbetet.

– Mycket av den återkopplingen vi fick i början handlade om små men viktiga saker som gör stor skillnad i vardagen. Det kunde vara allt från en sopkvast i tvättstugan till att se till att utebelysningen fungerade. Åtgärder som idag är en del i den löpande skötseln, berättar Marie Relfe.

I takt med att de små störningsmomenten blivit allt färre har fokus flyttat till större frågor. De senaste åren har trygghet i fastighet och område stått högt på agendan. Allt från satsningar på skalskydd till trygghetsvandringar och samarbete med andra fastighetsägare har genomförts.

Sedan den första kundnöjdhetsenkäten skickades ut har resultatet gått stadigt uppåt. Det systematiska arbetet har gett resultat och serviceindex för 2025 landade på 83,5.

– Det är en väldigt fin förflyttning som gjorts och det är mycket arbete som ligger bakom. Det har absolut inte varit en rak linje uppåt utan förflyttningen har skett steg för steg. Idag tänker alla på att skapa en bra upplevelse för hyresgästen även om svaret inte alltid kan bli ett ja. Men med ett tydligt och respektfullt bemötande kommer man långt och bygger goda relationer, berättar Marie Relfe och avslutar:

– I ett sådant här långsiktigt arbete är det viktigt att inte glömma bort att fira segrar. Det gör vi på våra årliga NKI-dagar. Då samlas alla

som arbetar med våra hyresgäster för att ta del av resultatet av årets kundundersökning. Vi går igenom resultatet för att dra lärdom och blicka framåt men också fira det gemensamma arbete som lagts ner under året. Det är viktigt. För att orka hålla i ett långsiktigt förbättringsarbete behöver man också få glädjas åt framstegen, tillsammans.



Kund

För oss är hyresgäster och bostadsrättskunder alltid i centrum. Vi drivs av att arbeta med något som är grundläggande för människor – deras hem – och att skapa möjligheter för ett bättre liv. Vi bryr oss och arbetar målmedvetet för att säkerställa en bra upplevelse hos oss där inget lämnas åt slumpen.

Kundnöjdhetsundersökningar görs varje år och ger oss kunskap om hur nöjda våra hyresgäster och bostadsrättskunder är med oss och hur de värderar kvaliteten på sitt boende. Vi skickar även ut kundnöjdhetsundersökningar till vårdoperatörer och kontorshyresgäster.

Återkopplingen och insikterna tar vi med oss in i verksamheten för att förbättra vårt erbjudande och bli en bättre hyresvärd och projektutvecklare.

I vårt befintliga fastighetsbestånd mäts serviceindex varje år med hjälp av AktivBo. Resultatet presenteras för hela fastighets- och förvaltningsorganisationen. Sedan tar respektive region fram en handlingsplan. Ett viktigt arbete för att säkerställa att vi

hela tiden arbetar för att bli en bättre hyresvärd. Vi håller fortsatt hög nivå på vårt serviceindex i AktivBos årliga mätning av kundnöjdhet hos våra hyresgäster. Årets resultat på 83,5 (82,4) är en ökning jämfört med föregående år och vi klarar vårt commitment om att serviceindex aldrig ska understiga 80. Även Fastighetsbarometerns mätning av kundnöjdhet hos våra vård- och kontorshyresgäster visar på fortsatt hög nivå och vi uppnår våra mål med god marginal.

Våra NKI-mätningar för nyproducerade bostäder görs via Prognoscentret. Vårt commitment är att NKI resultatet aldrig får understiga 75. För nyproducerade bostadsrätter landade vi på NKI 80 (70) och nyproducerade hyresrätter på NKI 80 (68).

God kontakt med hyresgäster och kunder

Vi är måna om att ha en personlig kontakt och möta hyresgästernas och kundernas behov på ett engagerat sätt. Den dagliga kontakten är ett bra komplement till de årliga kundundersökningarna och gör att vi kan fånga upp saker kontinuerligt under året.

Högsta resultatet för nöjda hyresgäster i Ikano Bostads historia - igen!

Vi har lokala förvaltningskontor i våra större sammanhängande förvaltningsområden. Våra fastighetsköpare och förvaltare rör sig mycket i fastighetsbeståndet. Det bidrar till tryggheten i området, gör att hyresgästerna vet vem de ska vända sig till och att vi får kunskap om hur kunderna har det och upplever oss.

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 och påverka.

Mål kundnöjdhet	(Siffror inom parentes avser 2024)	
Nöjd-kund-index	Mål 2025	Resultat 2025
Nya bostadsrätter (Prognoscentret)	76	80 (70)
Nya hyresrätter (Prognoscentret)	80	80 (68)
Garanti bostadsrätter (Prognoscentret)	67	61 (66)
Hyresrätter (AktivBo serviceindex)	82	83,5 (82,4)
Vårdboende (Fastighetsbarometern)	80	90 (89)
Kontor (Fastighetsbarometern)	90	93 (94)



Inköp

Som aktör i fastighets- och byggbranschen har vi ett stort ansvar att säkerställa att inköp och upphandlingar sker på ett ansvarsfullt sätt. Inköps- och upphandlingsarbetet ska göras med respekt för våra värderingar och självklart följa lagar och regler.

Krav vid inköp för förvaltning och byggproduktion

- Kontroll av underentreprenör
- UE2021
- ID06
- Ikano Group Fraud Prevention Measures Policy
- Krav på miljöcertifiering
- Hållbarhetspolicy
- Ikano Group Partnerships policy

*I Danmark används inte UE2021 eller ID06.

Varje år köper vi in varor och tjänster för cirka 1,7 (2,0) mdkr från cirka 2 200 (2 400) leverantörer. De femtio största står för cirka 61 (67) procent av inköpsvolymen.

Alla våra nyproduktionsprojekt genomförs på totalentreprenad. Vi arbetar nära våra totalentreprenörer för att säkerställa att vi tillsammans når våra högt uppsatta mål. Under året fattade vi även beslut om att endast tillåta två leverantörsled i våra nyproduktionsprojekt i Sverige. Genom att stärka kontrollen över vilka aktörer som arbetar i projektet minskar risken för arbetslivskriminalitet, osunda arbetsvillkor och bristande insyn i leverantörskedjan. Det ökar samtidigt möjligheten till uppföljning, transparens och ansvarstagande, vilket stärker kvalitet, säkerhet och regelefterlevnad.

Under 2025 och 2026 arbetar vi med att se över hur krav och uppföljning utformas på bästa sätt för att säkerställa miljö, arbetsrätt, säkerhet och kvalitet i hela leverantörskedjan. Vi har ett pågående arbetet med att utveckla våra kontrollmekanismer, systemstöd och uppföljningsrutiner för att säkerställa att vi följer upp på ett bra och effektivt sätt.

Inköpsprocess och policier

Vår inköpsprocess ska följas av alla som gör inköp på Ikano Bostad. Processen följer Ikano

Group Partnership Policy och Ikano Group Fraud Prevention Measures Policy, som båda kravställs vid alla inköp och upphandlingar. Genom att säkerställa affärsmässighet, transparens och likabehandling i upphandlingar minskar risken för oegentligheter, otillåten påverkan och bristande konkurrens. Det skapar också spårbarhet och kontroll i leverantörsvalet, vilket är viktigt för att säkerställa att krav på kvalitet, hållbarhet, arbetsvillkor och ekonomi efterlevs.

Vi ställer omfattande arbetsrättsliga krav vid alla våra inköp och upphandlingar. Kraven bygger på Ikano Group Partnership policy, våra AF-delar, avtal och bankinitiativet Hållbar Byggbransch. Sammantaget innebär det att vi ställer krav på underentreprenören och leverantören att:

- Följa gällande lagar och kollektivavtal för lön, arbetstid, semester och sociala avgifter samt motverkande av korruption.
- Respektera mänskliga rättigheter, föreningsfrihet och förbud mot diskriminering.
- Säkerställa arbetsmiljö och säkerhet på arbetsplatsen, inklusive rutiner för riskhantering, nödsituationer och personligt skydd.
- Vidareföra samma krav och skyldigheter till alla underentreprenörer i kedjan.

Nytt arbetssätt - endast två leverantörsled på våra byggarbetsplatser.





Vi följer upp att arbetsrättsliga villkor följs och genomför både digitala och oannonserade kontroller ute på byggarbetsplatsen. Vi har rutiner för uppföljning som inkluderar kontroll av dokumentation, UE-kedja och regelbundna dialoger med våra entreprenörer.

De medarbetare på Ikano Bostad som arbetar närmast totalentreprenörer och leverantörer får utbildning i risker och varningssignaler för oegentligheter som svart arbetskraft, bristande arbetsmiljö, miljörisker och tecken på korruption. Vi har bevakning på anlitade totalentreprenörer samt även potentiella samarbetspartners för kommande projekt. Vi arbetar även kontinuerligt med att utveckla inköpsprocessen för att säkerställa att de följer våra högt uppsatta operativa hållbarhetsmål och jobbar tillsammans med entreprenörerna för att nå dit tillsammans.

Endast behöriga på byggarbetsplatserna

Alla som arbetar på våra byggarbetsplatser i Sverige genomgår en inskrivning med information om arbetsmiljön, avfallshantering och kontroll av kompetens. Detta krävställer vi totalentreprenören som också ansvarar för att kontrollera underentreprenörer som utför arbeten på byggarbetsplatserna samt att säkerställa att enbart personer som kan

uppvisa giltigt ID06 och som tillhör ett godkänt företag släpps in.

I Danmark ansvarar anlitad totalentreprenör för inskrivning och säkerhet på byggarbetsplatsen. Uppföljning görs genom stickprovskontroller.

Samverkan genom Hållbar byggbransch

Vi uppfyller kraven på bankinitiativet Hållbar byggbransch som är ett samarbete mellan bank-, fastighets- och byggsektorn. Syftet är att bidra till sund konkurrens och motverka arbetsmarknadskriminalitet och ekonomisk brottslighet i entreprenörsleden, skapa trygga byggarbetsplatser och säkerställa rimliga arbetsvillkor.

Initiativet ställer krav på särskilda villkor som bland annat omfattar kontrollsystem och projektrapporter, obligatorisk förämälan innan tillträde till byggarbetsplatsen, svensk F-skattsedel, inget skuldsaldo hos Kronofogden och att vara arbetsgivarregistrerad samt betala svenska arbetsgivaravgifter. De särskilda villkoren innefattar också löpande oannonserade arbetsplatskontroller av tredjepartsföretag och att de särskilda villkoren regleras i avtal mellan byggherre och leverantör.



Lokalsamhället

Målmedvetet och långsiktigt har vi i över tio år arbetat med att stärka de platser där vi verkar och skapat möjligheter till ett bättre liv. Och vi ser att vi gör långsiktig skillnad genom våra insatser. Våra systematiska satsningar skapar både tryggare bostadsområden och minskar utanförskapet. Det bidrar till att skapa attraktiva områden, både idag och för kommande generationer.

Genom samarbeten, donationer och att skapa förutsättningar för arbete och meningsfull fritid bidrar vi till att skapa bostadsområden där områdets invånare känner delaktighet och engagemang. Vi arbetar tillsammans med lokalt näringsliv, kommunen och ideella föreningar för att förbättra platserna där vi är verksamma.

Ikano Akademin

Genom Ikano Akademin hjälper vi unga vuxna i utanförskap till arbete och studier. Sedan starten 2014 har 158 unga vuxna gått Ikano Akademin. Utav dem har 133 fått arbete eller börjat studera. Ikano Akademin grundades 2014 och finns i våra bostadsområden i Stockholm, Västerås och Malmö.

Ikano Akademin riktar sig till unga vuxna mellan 18–29 år som bor i våra bostadsområden och som hamnat utanför arbetsmarknaden. Syftet är att skapa en väg in i arbetslivet. Under en tidsbegränsad anställningsperiod på minst tre månader arbetar deltagarna med enklare

utemiljö- och fastighetsskötsel. De får lära sig vad som förväntas av dem i arbetslivet och som kollega i en arbetsgrupp.

Genom vårt breda kontaktnät hjälper vi sedan till att förmedla kontakt med potentiella arbetsgivare. Målet är att deltagarna ska få ett arbete hos en annan arbetsgivare eller börja studera.

Sommarjobb

Varje sommar erbjuder vi ungdomar i våra bostadsområden i Stockholm och Västerås sommarjobb. Under tre veckor får ungdomar mellan 15–18 år arbeta som fastighetsskötarsistenter tillsammans med våra fastighetsskötare. Sommarjobben är en viktig del i arbetet att erbjuda möjligheter till en meningsfull fritid under sommarlovet. Under 2025 sommarjobbade 34 ungdomar hos oss.

Social day

Alla som arbetar på Ikano Group har möjlighet att ta ut en Social day. Under en betald

arbetsdag per år får man möjlighet att volontär-arbeta på en välgörenhetsorganisation. Syftet är att bidra till lokalsamhället och att göra en insats för både medarbetare och samhälle.

Stiftelsen Läxhjälp

Ikano Bostad är sedan 2015 en av Stiftelsen Läxhjälpens huvudsponsorer. Tillsammans arbetar vi för att få fler elever att uppnå gymnasiebehörighet på två skolor i våra bostadsområden i Stockholm och Västerås. Vi stöttar skolorna både genom att Läxhjälpens verksamhet finns på skolan och genom

Flest deltagare någonsin i Ikano Akademin och ny filial i Malmö.

samarbete med Ikano Akademin. Elever som sköter läxläsningen hos Läxhjälpens får arbeta extra hos Ikano Akademin efter skolan. Under året har 60 elever deltagit i Läxhjälpens verksamhet på skolorna vi stöttar.

Bulltofta IF

Ikano Bostad stöttar och samarbetar med Bulltofta IF som är en ideell förening i Kirseberg i Malmö. Föreningen erbjuder kostnadsfria idrotts- och fritidsaktiviteter för barn och ungdomar. Föreningen drivs av unga ledare och arbetar för ökad trygghet, gemenskap och

METODIK SOCIAL HÅLLBARHET



LOKALA FÖRUTSÄTTNINGAR



ENGAGEMANG



ARBETA TILLSAMMANS

positiv samhällsutveckling i området. Vi har deltagit i flera av Bulltofta IF:s arrangemang så som trygghetsvandringar, inspektionsrundor och kulturevenemang i stadsdelen.

Berättarministeriet

Ikano Bostad stöttar Berättarministeriets arbete i Hagsätra i södra Stockholm med att minska segregationens negativa konsekvenser på barns skolgång och inspirera unga till att skriva och läsa. Partnerskapet är en del av vårt långsiktiga engagemang i området, där vi arbetar aktivt för att stötta barn och unga med utbildningsmöjligheter och meningsfull fritid.

Botildenborg

Botildenborg är en mötesplats i Malmö som verkar för att skapa social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet i närområdet genom närodling, mat- och kursverksamhet. I lokalerna arrangeras bland annat kurser i stadsodling, söndagscafé och praktik för personer som står utanför arbetsmarknaden. Flera år i rad har medarbetare i Malmö tagit ut sin Social day för att hjälpa till med allt från matlagning till saker som behövs byggas.

Joannahuset

Joannahuset är det första kris- och stödcentrumet i Danmark där barn i missbrukshem kan söka akuthjälp, vägledning och tillfälligt skydd.

Vi stöttar Joannahuset genom donation till hyran av deras lokaler.

I Tråd Med Verden

"I Tråd Med Verden" är ett socialt initiativ som skapar jobbopportuniteter för kvinnor som bor i utsatta områden i Köpenhamn. Här får kvinnor som står utanför arbetsmarknaden arbetsträning och utbildning som sedan ofta leder till fast jobb. Genom initiativet får kvinnorna arbeta med att tillverka återbrukade textilprodukter för försäljning. Under 2025 stöttade vi initiativet ekonomiskt.

5 skolor

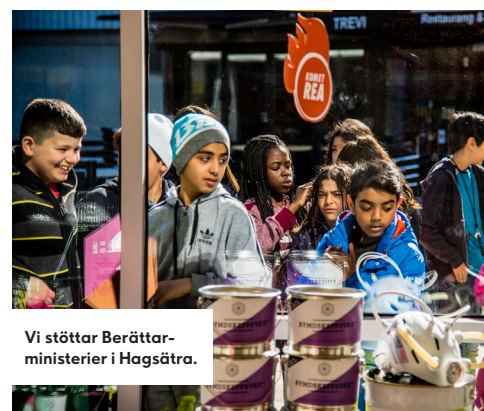
5 skolor är en ideell organisation som bygger och driver skolor i och utanför flyktingläger vid gränsen till Syrien. Barn i flyktingläger växer vanligtvis upp utan grundläggande skolgång. Målet för 5 skolor är att ge barnen en meningsfull vardag med utbildning och hopp om framtiden.

Musikhjälpen

Varje år startar Ikano Bostad en bössa där medarbetare som vill kan skänka en peng till Musikhjälpen. Även Ikano Bostad bidrar till insättningen. På så sätt bidrar vi till att lyfta och stötta viktiga frågor samtidigt som vi skapar engagemang internt.



60 elever deltog i Stiftelsen Läxhjälpens verksamhet på skolorna vi stöttar under 2025.



Vi stöttar Berättarministerier i Hagsätra.



23 unga vuxna har gått Ikano Akademin under 2025 i antingen Stockholm, Malmö eller Västerås.

Medarbetare

Ikano Bostads enskilt viktigaste framgångsfaktor är våra engagerade medarbetare. Vi präglas av vårt småländska arv där våra värderingar och vårt affärssinne står i fokus. Med stort engagemang skapar vi en arbetsplats där alla inspireras till att göra sitt bästa och arbeta tillsammans för att nå vår vision om att skapa möjligheter för ett bättre liv.

Vår företagskultur bygger på vårt arv och våra värderingar tillsammans med vårt löfte: on fair terms. Varje dag vägleds vi av våra värderingar som grundar sig i vårt småländska arv. I rekryteringen av nya medarbetare och i arbetet med att förankra ett tillitsbaserat ledarskap är våra värderingar centrala.

Som en del i introduktionsprogrammet åker nya medarbetare till Älmhult. Där får de lära sig mer om arvet från IKEA, våra värderingar och lära känna sina nya kollegor.

Att samla alla medarbetare med jämna mellanrum är viktigt. Varannan fredag samlas hela bolaget för att äta frukost tillsammans på respektive kontor och få en dragning av Ikano Bostads vd kring vad som hänt i verksamheten de senaste veckorna. Varje år samlas hela bolaget på Tillsammansdagarna. Under två dagar lär vi känna varandra lite mer, arbetar med våra värderingar och firar årets framgångar.

Attraktiv arbetsgivare

Varje år genomför vi medarbetarundersökningar. Syftet är att få en bättre förståelse av både det som fungerar bra, så att vi vet vad vi ska fortsätta med, och vad vi behöver förbättra och agera på. De senaste åren har präglats av stora omställningar i organisationen. Trots det har vi lyckats hålla i ett högt engagemang och höga nivåer för medarbetar- och ledarskapsindex.

Strategisk kompetensförsörjning

Alla medarbetare ska känna att de utvecklas under sin tid på Ikano Bostad. Utvecklingssamtalen är en viktig utgångspunkt i arbetet och under 2025 hade samtliga medarbetare utvecklingssamtal.

För att nå våra mål och möta framtidens utmaningar och möjligheter inom viktiga utvecklingsområden som hållbarhet, digitalisering och AI, säkerställer vi att vi har rätt

Trots omställning fortsatt högt medarbetar-engagemang.



Tillsammans skapar vi en bättre arbetsplats där människor inspireras till att göra sitt bästa och samtidigt bidrar till ett bättre liv för våra kunder och långsiktig framgång för Ikano.

Ikano Groups personalidé

kompetenser på plats internt. Detta görs genom att arbeta med strategisk kompetensförsörjning som är en integrerad del i den årliga verksamhetsplaneringen.

Eftersom vi har förändrat vår affärsmodell behöver vi också göra en kompetensväxling i organisationen. Det arbetar vi med i utvecklings-samtalen där vi identifierar var vi behöver utveckla och bredda kompetensen.

Mångfald och likabehandling

Ett aktivt mångfalds- och likabehandlingsarbete är en nyckel till framgång. Det handlar inte bara om att bredda vår rekryteringsbas utan också om att ta tillvara olika synsätt och erfarenheter. Det bidrar till ökad kompetens, kreativitet, lönsamhet och tillväxt.

Ikano Bostad ska vara en arbetsplats där alla kan vara sitt bästa jag. Vi arbetar aktivt med att

skapa en kultur där alla känner sig inkluderade, sedda, respekterade och ges likvärdiga möjligheter att prestera på jobbet och nå sin fulla potential.

Under 2025 har arbetet med att utveckla rekryteringsprocessen fortsatt för att säkerställa att alla ges samma möjligheter.

Årliga lönekartläggningar

Genom årliga lönekartläggningar i den svenska verksamheten säkerställer vi att medarbetare i likvärdiga roller och med likvärdig erfarenhet och prestation har samma lön. Arbetet har resulterat i att vi i princip inte har några löneskillnader mellan könen. Vi arbetar även med jämställdhetsperspektivet i successionsplaneringen för att långsiktigt säkerställa en jämställd organisation. I Danmark är verksamheten för liten för att kunna göra en liknande kartläggning.



Systematiskt arbetsmiljöarbete

Vi arbetar systematiskt med tre aspekter: den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön. Målet är att skapa ett tryggt, säkert och hållbart arbetsliv där alla medarbetare trivs, utvecklas och mår bra. Alla medarbetare ska känna att de är sitt bästa jag för att kunna prestera bra på jobbet. Därför är det viktigt att ha kunskap om vad som gäller och känna sig delaktig i att forma den dagliga arbetsmiljön.

Hälsoundersökningar

Varje år erbjuds alla medarbetare att göra en hälsoundersökning hos en extern aktör. Alla medarbetare har också möjlighet att teckna en privat sjukvårdsförsäkring som ger snabb tillgång till vård vid sjukdom eller skada och kompletterar den offentliga vården.

Detta är en del av vår övergripande hälsost strategi för att säkerställa att vi arbetar med hälsofrågor på ett strategiskt och proaktivt sätt.

Proaktivt arbete mot drog- och alkoholmissbruk

Ikano Bostad är återigen certifierad "Proaktiv arbetsplats" av vår samarbetspartner Ljung

& Sjöberg. Certifikatet förnyas varje år och gäller vårt proaktiva, systematiska och långsiktiga arbete med alkohol- och drogfrågor. En del i arbetet är slumpvisa drogtestar för både våra egna medarbetare, konsulter och för våra entreprenörer ute på byggarbetsplatserna.

En säker arbetsplats

Arbetet med att förhindra arbetsplatsolyckor och förebygga fysisk och psykisk ohälsa 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 vi ska kunna förebygga skador och andra oönskade händelser på våra arbetsplatser. Oavsett om det är ute i fastighetsbeståndet, på kontoret eller bland våra entreprenörer på byggarbetsplatserna.

Ansvar för att säkerställa arbetsmiljön ska uppfyllas av våra entreprenörer, något som kravställs i inköpsavtalet. Ikano Bostad är ytterst ansvarig för arbetsmiljön och vi har stort fokus på att följa upp så att kravställningarna på arbetsmiljö följs.

Om en allvarlig olycka eller ett tillbud inträffar på någon av våra byggarbetsplatser 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 2025 genomfördes två säkerhetsstopp. Båda säkerhetsstoppen var på grund av dödsfall i branschen.

Visselblåsning

Visselblåsarfunktionen är en extern tjänst som finns tillgänglig för alla medarbetare, konsulter och leverantörer via Ikano Bostads intranät och hemsida. En visselblåsarfunktion gör det möjligt att anonymt rapportera misstanke om allvarliga oegentligheter eller missförhållanden. Under året fick Ikano Bostad inte in några visselblåsningar.

EMI (Index Engagerade Medarbetare)

81 Sverige / 82 Danmark

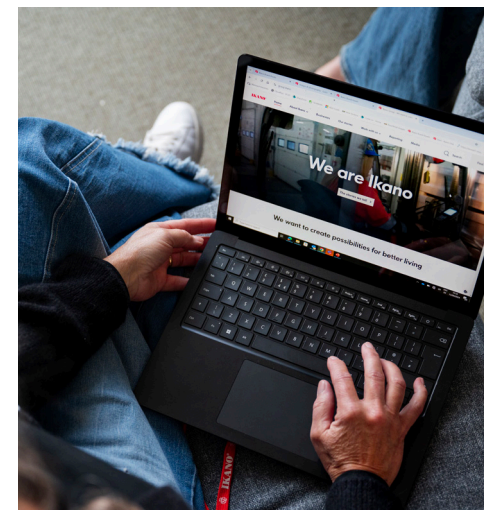
Ledarskapsindex

84 Sverige / 84 Danmark

ENPS (Employee Net Promoter Score)

31 Sverige / 50 Danmark

(Här är skalan -100 till 100 där 20-30 anses vara ett mycket bra värde, allt över är utmärkt)



“Alla ska ha möjlighet att vara sitt bästa jag på jobbet”

På Ikano Bostad ska alla känna att de har förutsättningar att vara sitt bästa jag på jobbet. Vi arbetar aktivt för att skapa en kultur där alla känner sig inkluderade, sedda och respekterade, och där alla ges likvärdiga möjligheter att prestera och nå sin fulla potential och utvecklas.

Ett aktivt arbete med likabehandling och mångfald är en viktig nyckel till långsiktig tillväxt och värdeskapande. Arbetet genomsyrar hela verksamheten och bidrar till en inkluderande arbetsplats med bättre förutsättningar att attrahera, rekrytera, behålla och utveckla medarbetare med olika erfarenheter och perspektiv.

– Arbetet med likabehandling och mångfald bidrar till vår affärsnytta och skapar värde i verksamheten. Att alla medarbetare känner att de kan vara sitt bästa jag på jobbet tror jag är en viktig framgångsfaktor, både för individen och för Ikano Bostads långsiktiga värdeskapande och konkurrenskraft, säger Pirjo Unnerstad, Head of HR and Communication på Ikano Bostad.

Arbetet omfattar allt från hur vi arbetar med vår kultur och våra beteenden, till processer, styrdokument och arbetsmiljö samt löpande utbildning av chefer och medarbetare.

En annan viktig del är den årliga, lagstadgade lönekartläggningen. Den säkerställer att

likvärdiga roller, kompetens, erfarenhet och prestation värderas lika lönemässigt, oavsett kön. Tack vare ett gediget och systematiskt arbete med att följa upp och agera på resultaten från lönekartläggningen finns i dag inga osakliga löneskillnader mellan könen.

– Lönekartläggningen är en del av vårt långsiktiga arbete för att förändra en mansdominerad bransch. Nyckeln till förändring är att arbeta systematiskt och målinriktat, och att etablera tydliga processer. Det skapar också förutsättningar för att hålla i arbetet över tid, säger Pirjo Unnerstad, Head of HR and Communication på Ikano Bostad.



Pirjo Unnerstad
Head of HR and
Communication på
Ikano Bostad

Redovisningsprinciper och resultat

I den årliga hållbarhetsredovisningen beskrivs vårt miljömässiga, sociala och ekonomiska hållbarhetsarbete. I den redogörs för hur vi arbetar för att nå våra mål och göra den förflyttning som krävs för att bidra till ett hållbart samhälle. I det här avsnittet kan du läsa mer om rapportens omfattning, avgränsningar, intressentdialog och dubbla väsentlighetsanalys.



Omfattning

Ikano Bostads hållbarhetsredovisning avser räkenskapsåret 2025 och omfattar hela koncernens verksamhet inklusive dotterbolag, vår del i JV-bolag och Brantås Bygg om inte annat anges. Brantås Bygg ingår i siffrorna fram till den 30 juni 2025 när dotterbolaget såldes. Ambitionen är att ge en heltäckande redovisning av vårt hållbarhetsarbete där både positiv och negativ utveckling framgår. Redovisningen görs inom ramen för de Ikano Group gemensamma områdena Hälsosam och hållbar vardag, Klimat, natur och cirkulär samt Schysst och inkluderande.

Hållbarhetsredovisningen är upprättad med referens till GRI Standards 2021, inspirerad av EU-direktivet CSRD med tillhörande ESRS standarder samt följer kraven för hållbarhetsrapportering i årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Vi har valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten separat från förvaltningsberättelsen.

Vår senaste väsentlighetsanalys är grunden till redovisningen och gjordes 2024. De GRI-indikatorer som ingår i redovisningen finns listade i GRI-indexet på sida 58.

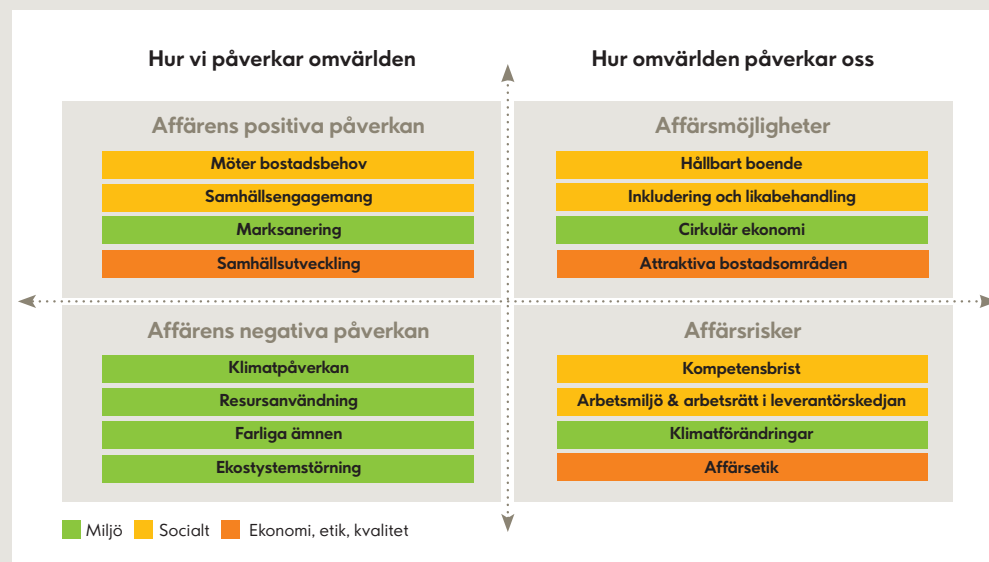
Dubbel väsentlighetsanalys

Med hjälp av en dubbel väsentlighetsanalys baserad på kraven i CSRD har vi identifierat våra väsentliga hållbarhetsfrågor.

Väsentlighetsanalysen omfattar hela värdekedjan. Vi har identifierat de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för oss att arbeta med och rapportera på utifrån vår affär och där vår verksamhet har stor påverkan på omvärlden eller där omvärlden har stor påverkan på vår verksamhet.

För att identifiera väsentliga områden har en bedömning utifrån påverkan, risk och möjligheter utifrån de ämnen och under-ämnen som definieras i ESRS gjorts. Ikano Bostads ordinarie riskbedömningskriterier ligger till grund för bedömning av påverkan, risker och möjligheter. Riskbedömningskriterierna omfattar sannolikhet, konsekvens, skala, omfattning, beständighet och oåterställbarhet.

Eftersom nivån för risker och möjligheter bedöms och beräknas utifrån två faktorer medan nivån för påverkan bedöms och beräknas utifrån fyra faktorer så används två olika tröskelvärden för att avgöra vilka områden som bedöms som väsentliga. Klimatförändringar (EI) bedöms både utifrån ett lågutsläppsscenario och ett högutsläppsscenario. I ett lågutsläppsscenario antas det bli mer reglering än i ett högutsläppsscenario. Samtliga IRO (Påverkan, Risk och Möjlighet) bedöms på kort (1 år), medel (2–5 år) och lång sikt (>5 år).



Potentiellt negativ påverkan som rör mänskliga rättigheter betraktas som faktisk negativ påverkan (ESRS 1).

När risker, möjligheter och påverkan bedöms, analyserades både den egna verksamheten och värdekedjan såväl uppströms som nedströms. Påverkan, risker och möjligheter som hamnar ovanför tröskelvärdena är de områden som är väsentliga för oss att arbeta med och rapportera på. För dessa väsentliga områden definieras styrande dokument, mål, mätvärden och åtgärdsplaner.

För att kunna göra en bedömning av påverkan, risker och möjligheter har vi en löpande intressentdialog med våra identifierade intressenter där information samlas in från ett antal olika källor (se tabell s. 52).

I fyrfältaren (ovan) presenteras Ikano Bostads dubbla väsentlighetsanalys utifrån hur vi påverkar omvärlden (affärens positiva påverkan och affärens negativa påverkan) och utifrån hur omvärlden påverkar oss (affärsmöjligheter och affärsrisker).

Intressentdialog

En bra och öppen dialog och samverkan med våra intressenter är en viktig del i arbetet med att förstå och identifiera vilka aspekter som är viktiga för oss att arbeta med. Genom att ha en löpande dialog med intressenterna och följa aktuell forskning på området får vi inte bara information att använda till hållbarhetsredovisningen utan vi bygger en grund som vårt hållbarhetsarbete vilar på. Intressentdialogen genomförs i enlighet med GRI Standards.

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 • Rapporter och branschinsikter 	<ul style="list-style-type: none"> • Trygghet • Fina grönområden • Enkelt att göra hållbara val i vardagen • Bra kommunikationer • Mobilitetstjänster • Enkelt att källsortera 	<ul style="list-style-type: none"> • Planprocessen • Projektering • Workshop inför projektstart • Miljöcertifierar nya projekt
MEDARBETARE OCH POTENTIELLA MEDARBETARE	<ul style="list-style-type: none"> • Intressentdialog inför hållbarhetsrapportering • Medarbetarundersökningar • Utvecklingsamtal • Rekryteringsprocessen • 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 • Kollektivavtal
LEVERANTÖRER OCH ENTREPRENÖRER	<ul style="list-style-type: none"> • Intressentdialog inför hållbarhetsrapportering • Avtalsmöten • Uppstartsmöten inför projekt • Utvecklingsprojekt • Kontraktspartsmöten • Lagbasmöten 	<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 • Miljöcertifierar nya projekt FN, ILO, Swedwatch mfl.
KOMMUNER OCH FASTIGHETSÄGARE	<ul style="list-style-type: none"> • Intressentdialog inför hållbarhetsrapportering • Projektmöten • Personliga möten • Löpande kommunikation 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljö • Klimat och energi • Biologisk mångfald • Prisvärt boende • Helhetsgrepp kring stadsdelsutvecklingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Planprocessen • Projektutvecklingen • Dagligt arbete i fastighetsbeståndet • Förvaltningsmetod • Samarbete med andra fastighetsägare och lokalt näringsliv
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 • Värdeskapande och riskhantering • Affäretik • Arbetsmiljöarbete 	<ul style="list-style-type: none"> • Strategisk utveckling • Systematiskt arbetsmiljöarbete • Kompetensutveckling • Våra värderingar och Ikano Group Code of conduct
NATUREN OCH KOMMANDE GENERATIONER	<ul style="list-style-type: none"> • Rapporter och branschinsikter • NGO 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatpåverkan • Avfallshantering • Materialåtervinning • Farliga ämnen • Resurseffektivitet • Klimat och energi • Biologisk mångfald 	<ul style="list-style-type: none"> • Miljöcertifiering av nya projekt • Olika forum (Stadsbyggnadskontoret med andra byggherrar, LFM30 etc) • Samarbete med andra fastighetsägare och lokalt näringsliv

Klimat

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

Klimatfärdplan

Klimatfärdplanen (CTP) är en viktig del i framdriften av vårt klimatarbete. I klimatfärdplanen finns våra klimatmål på kort och lång sikt tillsammans med de åtgärder som behöver genomföras för att nå målen.

Metodik

Klimatredovisningen är framtagen med stöd av:

- a) the GHG protocol Corporate Accounting and Reporting Standard,
- b) GHG Protocol Scope 2 Guidance, och
- c) Technical Guidance for Calculating Scope 3 Emissions.

Utöver detta har även stöd hämtats från Fastighetsägarnas vägledning: Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsföretag.

Operationell kontroll har tillämpats som konsolideringsmetod för att definiera

systemgränser. I praktiken innebär det att man ställer sig frågan om företaget har någon form av kontroll i termer av avtal eller liknande likt fjärrvärme och elektricitet till sina tillgångar som används av andra aktörer.

Rapportering av energianvändning och energimix omfattar endast processer som företaget äger eller kontrollerar, dvs. växthusgasutsläpp som rapporterats i scope 1 eller 2.

För våra nyproduktionsprojekt använder vi succesiv vinstavräkning relaterat till produktionskostnader. Syftet är att fördela utsläppen mellan enskilda år för att inte erhålla större avvikelser samt enklare styra verksamheten. Fördelningsnyckeln som antagits baseras på upparbetad produktionskostnad för respektive år. Metoden efterliknar vår finansiella rapportering. Tillvägagångssättet är valt utifrån att utsläppen ska redovisas när de uppstår. Ingen justering har gjorts för

elektricitet, fjärrvärme, övriga bränslen eller avfall då det antagits att dessa varit specifika för rapporteringen.

För redovisning av avfall så tillfaller utsläppen från den brännbara fraktionen aktuellt fjärrvärmebolag enligt GHG-protokollet. Metodiken överensstämmer med EU:s ramdirektiv för avfall samt svenska avfallsförordningen där avfallsförbränning med effektiv energiutvinning är att betrakta som återvinning. För återvinningsfraktionerna tillfaller utsläppen det företag som använder det återvunna materialet, enligt "the Recycled Content Method."

I Sverige ställer lagen i nuläget endast krav på klimatdeklaration av byggskedet. Som komplement till det genomför vi även klimatberäkningar för att identifiera vilka åtgärder som ska prioriteras för att minska klimatpåverkan under byggskedet.

Klimatberäkningar av byggnadernas driftskede tas fram för nya projekt. I Danmark görs en klimatberäkning för hela byggnadens livscykel, beräknad till 50 år. Beräkningen följs upp under hela projektets gång.

Inför renoveringsprojekt tas klimatdeklara-tioner fram. Nyckeltal från beräkningarna används till att beräkna klimatpåverkan från våra andra underhållsprojekt i lägenheterna.

GHG-protokoll			
Växthusgasutsläpp (tonCO ₂ e)	2023	2024	2025
Scope 1	234	157	134
- varav bränsle _____	223	143	130
- vara köldmedia _____	12	14	4
- övrig förbrukning _____	0	0	0
Scope 2 - platsbaserat	5 840	6 017	5 388
- varav fjärrvärme _____	4 612	4 908	4 314
- varav elektricitet _____	1 197	1 103	1 041
- övrig förbrukning _____	31	6	33
Scope 2 - marknadsbaserat	5 624	5 868	5 199
- varav fjärrvärme _____	4 617	4 908	4 314
- varav elektricitet _____	947	954	853
- övrig förbrukning _____	60	6	33
Scope 3	36 859	9 810	14 159
1. Inköpta varor och tjänster _____	419	324	396
2. Kapitalvaror _____	24 000	4 293	6 157
3. Bränsle- och energirelaterade verksamheter (ingår inte i scope 1 eller scope 2) _____	1 115	956	774
4. Transport och distribution i tidigare led _____	490	14	60
5. Avfall genererat i verksamheter _____	51	110	89
6. Tjänsteresorverksamheter (ingår inte i scope 1 eller scope 2) _____	216	146	109
7. Anställdas pendling _____	226	171	107
8. Tillgångar som leasas i tidigare led _____	335	79	117
11. Användning av sålda produkter _____	8 984	3 162	5 040
12. Slutbehandling av sålda produkter _____	665	212	962
13. Tillgångar som leasas i senare led _____	357	342	349
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade)	42 933	15 983	19 681
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade)	42 717	15 835	19 492

Klimatpåverkan enligt GHG-protokollet

Ikano Bostads växthusgasutsläpp för scope 1 och scope 2 kommer huvudsakligen från inköpt energi till fastigheterna i vår fastighetsportfölj. Utsläpp uppstår även från bränsleförbrukning i egenägda fordon samt hantering av köldmedia. Inom scope 3 inkluderas samtliga indirekta utsläpp kopplade till vår verksamhet, både uppströms och nedströms i värdekedjan. De mest utsläppsintensiva kategorierna är kapitalvaror och användning av sålda produkter, två områden som direkt kan kopplas till våra nybyggnadsprojekt. Därutöver bidrar även kategorier som inköp av varor och tjänster, avfallshantering, tjänsteresor, medarbetarnas pendling samt hyresgästernas förbrukning till Ikano Bostads totala klimatpåverkan.

Ökade utsläpp 2025

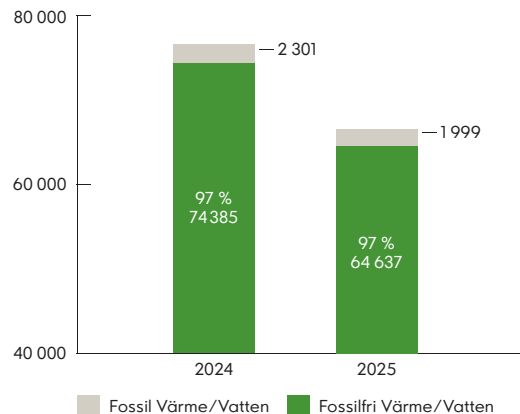
Under 2025 ökade klimatavtrycket från verksamheten markant jämfört med föregående år. Ökningen beror på att det startats fler nyproduktionsprojekt under 2025 och utsläppen återfinns framförallt i Scope 3-kategorierna 3.1, 3.2, 3.4, 3.8, 3.11 och 3.12 som är direkt kopplade till nyproduktion. Tillsammans står de för en ackumulerad utsläppsökning på 4 647 ton CO₂e jämfört med 2024. Det totala klimatavtrycket i samtliga scope landar på en ökning av klimatavtrycket med 3 657 ton för 2025, vilket beror på en minskad energianvändning i verksamheten i scope 1 och 2.

Minskad utsläppsintensitet

Trots ett ökat klimatavtryck har utsläppsintensiteten minskat. Utsläppen per byggd och förvaltd kvadratmeter är lägre för 2025 jämfört med 2024. Den minskade utsläppsintensiteten har uppnåtts tack vare ett fokuserat arbete med att minska energianvändningen i vårt fastighetsbestånd och ett minskat klimatavtryck i nyproduktionen.

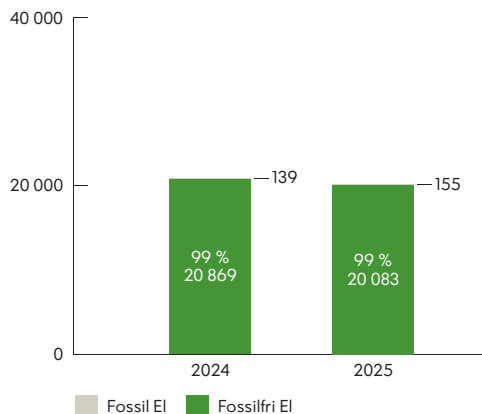
Energianvändning - Värme och vatten

Mängd och andel fossilfri energi (MWh, %)
Avser hela Ikano Bostads verksamhet



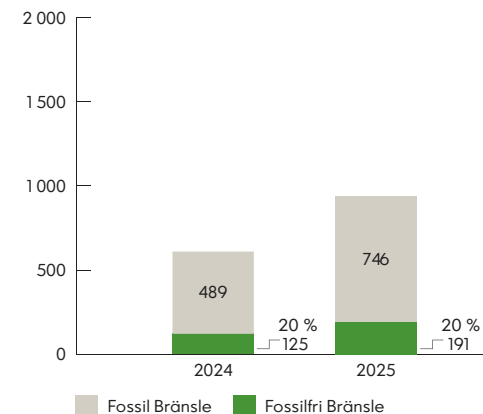
Energianvändning - El

Mängd och andel fossilfri el (MWh, %)
Avser hela Ikano Bostads verksamhet

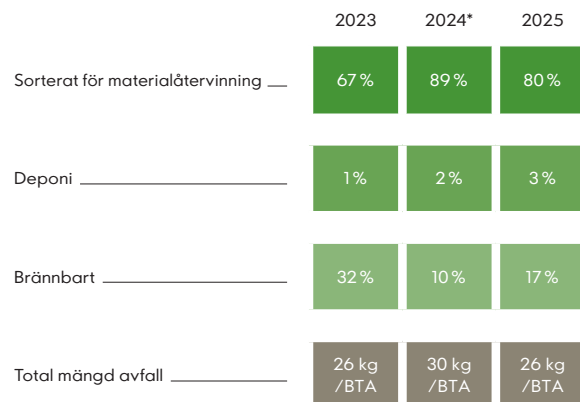


Energianvändning - Bränsle

Mängd och andel fossilfri el (MWh, %)
Avser hela Ikano Bostads verksamhet



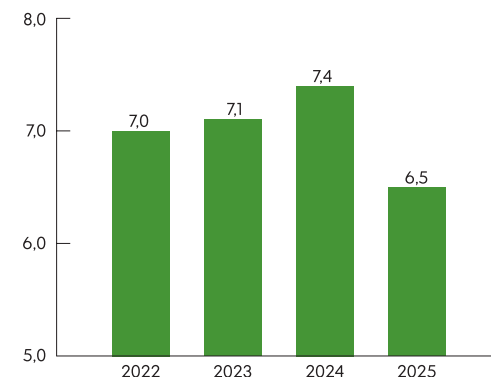
Avfallshantering projektutveckling



I 2025 års siffror ingår 11 projekt som pågick under 2025.
Ikano Bolig och Brantås byggs avfallshantering ingår inte i siffrorna.
*På grund av ett räknefel har avfallsiffrorna för 2024 räknats om.

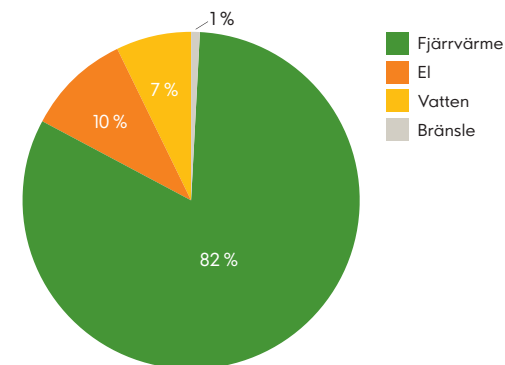
Klimatavtryck hyresfastigheter

Utsläpp kg CO₂e per kvm Atemp
Inkl. el, fjärrvärme och bränslen för hyresrätter i Sverige.



Fördelning av Klimatavtryck hyresfastigheter 2025

Mängd och andel fossilfri el (MWh, %)
Avser hela Ikano Bostads verksamhet



Medarbetare

Resultatet för medarbetarsiffrorna för 2025 präglas av att vi sålde det helägda dotterbolaget Brantås Bygg. Vi har valt att inte ta med dem i siffrorna för 2025. Det, tillsammans med den omorganisering och neddragning som gjordes 2023/2024, gör att siffrorna skiljer sig kraftigt med jämförande år.

Under 2025 sålde vi vårt helägda entreprenadbolag Brantås Bygg som ett led i strategin att fokusera på fastighetsaffären och övergången till en tydligare byggherreorganisation. Tillsammans med omorganiseringen och neddragningen som genomfördes 2023/2024 präglar det utfallet för medarbetarsiffrorna för räkenskapsårets 2025.

Personalomsättning

Neddragningen innebar ett stort antal ofrivilliga avgångar, det vill säga medarbetare som blivit uppsagda på grund av arbetsbrist.

För att få en mer nyanserad bild av vår personalomsättning har vi valt att dela upp den på ofrivillig och frivilliga avgångar och hur den påverkar personalomsättningen.

Ofrivilliga avgångar = medarbetare som blivit uppsagda på grund av arbetsbrist.
Frivilliga avgångar = egna uppsägningar och pensionsavgångar.

För räkenskapsåret 2024 bytte vi modell för hur vi räknar fram personalomsättning. Tidigare har vi använt oss av modellen "Lägsta antalet tillträden eller avgångar delat med genomsnittliga antal anställda under perioden". För räkenskapsåret 2024 använde vi oss istället av modellen "Antal avgångar under perioden delat med genomsnittligt antal anställda under perioden". Detta för att få en mer rättvisande bild av personalomsättningen. För 2025 års siffror har vi fortsatt enligt samma modell.



Antal medarbetare per 31 december*

	2023	2024	2025
Totalt antal anställda	378	264	197
Heltid	368	239	179
Varav kvinnor	145	93	87
Varav män	223	146	92
Deltid	10	25	18
Varav kvinnor	7	15	10
Varav män	3	10	8
Antal tidsbegränsade arbetare	20	19	6
Varav kvinnor	7	8	2
Varav män	13	11	4
Antal timanställda arbetare	18	14	3
Varav kvinnor	6	5	3
Varav män	12	9	0
Antal konsulter	22	18	26

Olyckor och tillbud*

	2023	2024	2025
Tillbud	27	2	2
Olyckor totalt	24	11	6
Varav allvarliga olyckor	3	2	0

Åldersfördelning medarbetare*

	2023	2024	2025
<30 år	47	34	25
30-50 år	217	135	95
>50 år	114	95	77

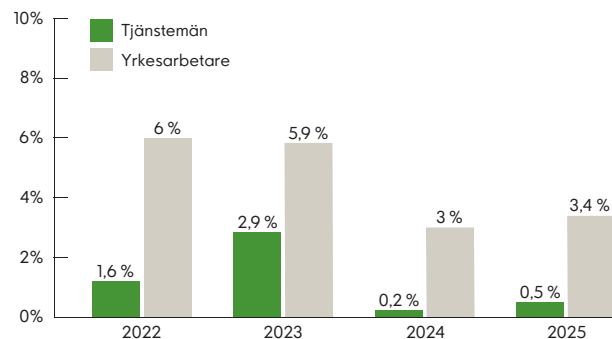
Mångfald**

	Resultat 2023	Resultat 2024	Resultat 2025
Antal nyrekryterade kvinnliga tjänstemän under året	25%	33%	33%
Antal kvinnliga chefer med personalansvar	44%	40%	45%
Antal medarbetare med utländsk bakgrund	15%	17%	17%

Personalomsättning*

	<30 år	30-50 år	>50 år	Kvinnor	Män	Totalt
Total anställda 2025-12-31	25	95	77	97	100	197
Total anställda 2024-12-31	34	135	95	108	156	264
Tillsvidare/provanställda 2025-12-31	13	95	74	91	92	183
Medeltal anställda 2025	25,5	103,5	78	100,5	106,5	207
Antal som börjat	3	5	0	2	6	8
Antal som slutat ofrivilligt	0	7	5	4	8	12
Antal som slutat frivilligt	3	10	7	5	15	20
Personalomsättning ofrivillig	0%	7%	6%	4%	8%	5%
Personalomsättning frivillig	12%	10%	7%	5%	14%	10%
Personalomsättning total	12%	16%	15%	9%	22%	15%

Sjukfrånvaro långtid*



* I siffrorna ingår inte det helägda dotterbolaget Brantås Bygg som vi sålde under 2025, de var vid tidpunkten för försäljning 54 medarbetare.

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

GRI-index

Uttalande om användning

Ikano Bostads hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till GRI Standards och avser perioden 1 januari–31 december 2025.

GRI 1	GRI 1 Foundation 2021		
GRI-standard	Upplysning	Kommentar	Sida
Miljöindikatorer			
GRI 302 Energi 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	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.	28-31, 55
	302-4 Minskad energianvändning	Vi har under 2025 minskat vår energianvändning i fastighetsbeståndet, framförallt genom: energieffektiviseringsprojekt, driftoptimering, och intelligent styrning av inomhus temperaturen samt att vi under året fövärvat nya fastigheter byggda med bra energiprestanda.	28-31, 55
GRI 305 Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Avser växthusgasutsläpp från inköpta bränslen som förbrukats i maskiner och/ eller fordon där Ikano Bostad har finansiell kontroll. Beräkningarna baseras på emissionsfaktorer från Energimyndigheten, DEFRA, IVL samt på miljövärden från leverantörer. Inkluderar även utsläpp från kylmedier som har använts och fyllts på i våra fastigheter och kontor. Dessa beräkningar utgår från emissionsfaktorer från IVL och Naturvårdsverket.	28-31, 54
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	Avser växthusgasutsläpp från köpt energi, el, värme och kyla, för byggarbetsplatser, fastigheter och lokaler där Ikano Bostad har finansiell kontroll. El: Utsläppsfaktorn har justerats utifrån elens ursprung. Utsläppen redovisas under scope 2 eller scope 3 beroende på om de uppstår vid användning alternativt vid produktion och transport. Fjärrvärme: Utsläppsfaktorerna för fjärrvärme har samlats in från Energiföretagens databas "Fjärrvärmens lokala miljövärden". Även här redovisas utsläppen under scope 2 eller scope 3 beroende på om de uppstår vid användning alternativt vid produktion och transport.	28-31, 54
	305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Avser växthusgasutsläpp från byggnation, såsom byggmaterial, transporter och spill, inköp av varor, avfall, anställdas pendling, tjänsteresor samt ROT-projekt som pågått under året. Även indirekta livscykelutsläpp kopplade till energiproduktion och bränslen redovisas som scope 3-utsläpp. Anställdas pendling baseras på resultat från en resevaneundersökning. Utsläpp från både pendling och tjänsteresor har beräknats med emissionsfaktorer från NTM och Trafikverket. Avfall har beräknats med hjälp av faktorer från DEFRA. Köpta varor, inklusive kontorsinredning och elektronik, har beräknats utifrån miljövarudeklarationer (EPD:er) samt generiska värden från Inrego och IVL. För projektrelaterade aktiviteter används klimatberäkningar enligt LFM30s metod och avgränsning. Utsläppen beräknas utifrån bygglovshandling och EPD:er och schabloner från bla BM och IVL används. Utsläppen delas upp per produktionsår utifrån en ekonomisk uppberetningsgrad. Aktivitetsdata så som energi, el, bränsle och avfall används för faktiskt år och ersätter A5 i klimatberäkningen.	28-31, 54
GRI 306 Avfall 2020	306-3 Genererat avfall	Avfallsstatistiken avser projektutveckling i Sverige, Danmark, Brantås bygg, fastighetsbeståndet samt kontoren ingår ej. Uppföljningen avser avfall som uppkommit under året. Kg avfall per BTA är räknat mot ekonomisk uppberetningsgrad av BTA under 2025.	31, 55
GRI 308 Leverantörsbedömning miljö 2016	308-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökrav		40-42
Sociala indikatorer			
GRI 401 Anställda 2016	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	Redovisas inte per region.	57
GRI 403 Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-7 Förebyggande och begränsning av negativ påverkan på hälsa och säkerhet i arbetet som är direkt kopplad till affärsrelationer		48, 57
GRI 404 Utveckling och utbildning 2016	404-3 Andelen anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	Samtliga medarbetare hade utvecklingssamtal under 2025.	58
GRI 405 Mångfald och likabehandling 2016	405-1 Mångfald i styrelse och ledning och bland anställda	I Ikano Bostads ledningsgrupp är 0 (0) personer under 30 år, 1 (2) personer mellan 30–50 år och 7 (6) personer över 50 år. I Ikano Bostads styrelse är 0 (0) personer under 30 år, 1 (1) mellan 30-50 år och 8 (8) över 50 år.	58, 62
GRI 413 Lokalsamhället 2016	413-1 Verksamheter med lokalt samhällsengagemang, bedömningar av påverkan och utvecklingsprogram		44-45
GRI 414 Leverantörsbedömning socialt 2016	414-1 Andelen nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier		40-42



Hållbarhetsstyrning



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

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 styrelse är ytterst ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete. Styrelsen fattar de strategiska besluten och följer upp hur arbetet går. I styrelsen finns 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.

Ikano Bostads ledningsgrupp är ansvarig för utförandet av hållbarhetsarbetet och säkerställer att synergieffekterna tas tillvara, målkonflikter reds ut och att frågor som berör hela bolaget drivs framåt.

Hållbarhetsarbetet utgår även från Ikano Groups koncerngemensamma hållbarhetsstrategi med fokusområdena hälsosam och hållbar vardag, klimat, natur och cirkulär 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).

Styrande policyer och dokument

- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- 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

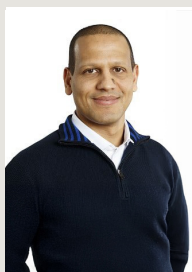


Styrelse och ledningsgrupp

Ikano Bostads styrelse



Mats Håkansson
Styrelsens ordförande,
Senior Advisor
Ikano Group



Yohann Adolphe
Styrelseledamot,
CFO Ikano Group



Marie Gällstad
Styrelseledamot,
kommunikationschef
Ikano Group



Åsa Hedenberg
Styrelseledamot,
Interimskonsult



Mats Johansson
Styrelseledamot



Carola Lavén
VD



Roger Johansson
CFO



Christian Mariager
Chef Fastigheter Sverige



Mikael Hallengren
Chef Nya bostäder
Sverige

Ikano Bostads ledningsgrupp



Daniel Skoghäll
Styrelseledamot



Lars Thorsén
Styrelseledamot,
VD Ikano Group



**Anna Gerdtsson
Lindstrand**
Styrelseledamot,
arbetstagarrepresentant,
financial controller
Ikano Bostad



Inka Rask
Suppleant
arbetstagarrepresentant
Ingka AB



René Brandt
Chef Bolig Danmark



Joakim Lindholm
Chef Transaktion



Per Löfgren
Chef Affärsstöd



Pirjo Unnerstad
Chef HR och
Kommunikation

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 2025 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 7 maj 2026

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Projektledning, text: Ikano Bostad

Grafisk formgivning: Kim Form

Foto: Magnus Grubb, Erik Svensson,
Fotonettan AB, Johanna Åkerberg
Kassel, Ikano Bostad

Tryckeri: Exakta Printing AB

Papper: Multi Design



Ikano Bostad är en affärsdriven och långsiktig fastighetsägare och projektutvecklare. Genom att kombinera förvaltning och projektutveckling möter vi människors behov av bostäder och stärker de platser där vi verkar, vilket bidrar till en positiv samhällsutveckling och långsiktig värdetillväxt. Vi grundades 2005 och ingår i Ikano Group, en internationell företagsgrupp startad av grundaren till IKEA.