

Hållbarhetsredovisning 2024

Startat av grundaren till IKEA

IKANO
Bostad

20 | HÄLSOSAM OCH HÅLLBAR VARDAG



26 | KLIMAT, NATUR OCH CIRKULÄR



32 | SCHYSST OCH INKLUDERANDE



Innehåll



INLEDNING	
VD-ord	4–5
Året i korthet	6–7
Hållbarhetsstrategi	8–11
OM IKANO BOSTAD	
Det trygga bostadsbolaget	12–13
Våra värderingar och vårt löfte	14
Här finns vi	15
Fastigheter och projektutveckling	16–17
STRATEGI OCH STYRNING	
Vår värdekedja	18
Så bidrar vi till Agenda 2030	19
HÄLSOSAM OCH HÅLLBAR VARDAG	
Bostäder och bostadsområden	20–22
Case: Nærvær	23
Case: Lönsamma fastigheter	24
Kund	25
KLIMAT, NATUR OCH CIRKULÄR	
Klimatarbete	26–30
Case: Energi	31
SCHYSST OCH INKLUDERANDE	
Inköp	32–33
God samhällsaktör	34–35
Case: Ikano Akademin	36
Medarbetare	38–39
HÅLLBARHETSREDOVISNING	
Dubbel väsentlighetsanalys	40–43
Intressentdialog	44
Riskhantering	46–47
Klimat	48–51
Medarbetare	52–53
Hållbarhetsstyrning	54
Bolagsstyrning	56
GRI-index	57–58
Revisorns yttrande	59

”Mer relevanta än någonsin”



Bostadsbranschen börjar sakta återhämta sig efter några tuffa år. Samtidigt har ökade drifts- och byggkostnader i kombination med minskad köpkraft hos våra kunder förändrat spelplanen. Under året har vi arbetat hårt för att anpassa oss efter marknadens nya förutsättningar och öka vår affärsaktivitet och konkurrenskraft. För en långsiktig stabil aktör som oss finns det möjligheter i alla marknader.

Som bostadsaktör fyller vi ett grundläggande behov. Vi påverkar människors liv, inte bara idag utan även för generationer framåt. Med visionen att skapa möjligheter för ett bättre liv fattar vi långsiktiga beslut och håller fast vid vårt hållbarhetsarbete även när det är tuffare tider. Våra finansiella låneavtal är knutna till våra övergripande hållbarhetsmål, något som skapar förutsättningar för stabilitet och långsiktighet i våra åtaganden.

Efter ett trögare 2023 då nyproduktionsmarknaden bromsade in och fastighetsmarknaden påverkades av ränteläget lyckades vi hålla våra fastighetsvärden över snittet för MSCI:s fastighetsindex, starta över 400 nya bostäder och planerar för ytterligare produktionsstarter 2025. Vi genomförde även stora energiprojekt i vårt förvaltningsbestånd och i början av 2025 startade vi Ikano Akademin i Malmö.

TIO ÅR AV ATT HJÄLPA UNGA VUXNA UT I ARBETSLIVET

Otrygghet och ökat utanförskap påverkar bostadsområden runt om i landet. När allt fler och allt yngre ansluter sig till gängen måste det finnas andra alternativ. I tio år har vi drivit Ikano Akademin som vänder sig till unga vuxna som

står utanför arbetsmarknad och studier. Sedan starten 2014 har vi hjälpt 135 unga vuxna ut i arbete eller utbildning.

Det här är ett bra exempel på hur vi arbetar långsiktigt och håller i våra satsningar. På så sätt skapar vi långsiktig förändring - för individen, bostadsområdet, men också för samhället i stort.

HALVERAD KLIMATPÅVERKAN TILL 2030

De senaste tio åren har vi minskat vår klimatpåverkan från energianvändningen i fastighetsbeståndet med 25 procent. Vi gör det genom modern energioptimering, samplanering av renoveringar och genom att satsa på renodlade energiprojekt.

Under året har vi genomfört tre stora energiprojekt som för oss närmare målet: solcellspark i Partille, geoenergi i Västerås och installation av solceller, geoenergi och värmeåtervinning i tre fastigheter i Stockholm. Vårt långsiktiga mål är att minska vår klimatpåverkan från energianvändningen med ytterligare 30 procent från år 2020 till år 2030.

Tillsammans med energianvändningen i förvaltningsbeståndet står materialen vi använder i vår

nyproduktion för den största klimatpåverkan i verksamheten. Vi arbetar aktivt med materialfrågan genom att utmana hur vi bygger och materialen vi använder. Vårt långsiktiga mål är att minska vår klimatpåverkan i vår nyproduktion med 40 procent från år 2020 till år 2030. Ett utmanande mål som vi jobbar med att dagligen hitta lösningar på.

IKANO BOSTAD 20 ÅR

Vi är grundande av en av Sveriges största entreprenörer och affärsmän genom tiderna – Ingvar Kamprad. Starten på det bolag vi är idag började med förvärvet av fastigheter i Malmö och Hagsätra i södra Stockholm. Fastigheter som vi än idag äger och förvaltar.

Därifrån har vi byggt upp ett bolag där vi idag äger och förvaltar cirka 7 300 hyresrätter. Vi har även utvecklat och byggt nästan 9 000 nya bostäder i Sverige och Danmark. Resan har drivits av en vilja att hela tiden göra saker bättre, och det är något som vi har med oss när vi utvecklas framåt.

MIN FÖRSTA TID PÅ IKANO BOSTAD

Sommaren 2024 gick Robert Jaaniste i pension efter att ha varit vd på Ikano Bostad i 15 år.

Roberts bidrag har betytt mycket för bolagets tillväxt och jag är glad över att få fortsätta resan. De första månaderna som ny vd har jag åkt runt i verksamheten för att träffa alla medarbetare och besöka våra kontor, fastigheter och projekt. Det stora engagemanget och prestigelösheten som finns går inte att ta miste på och det finns en stark vilja att bidra till trygga och attraktiva bostäder och boendemiljöer.

Det tror jag har mycket med vårt arv och värderingar att göra. Arvet från Ingvar Kamprad med starkt sinne för affärer i kombination med sunt förnuft och enkelhet präglar den dagliga verksamheten. Det syns i engagemanget och omtanken om våra hyresgäster, omsorgen i utformningen av nya bostäder och bostadsområden och i vårt sociala hållbarhetsarbete. Vårt arv och våra värderingar tillsammans med långsiktigheten och bredden vi har i vår affär gör oss mer relevanta än någonsin.

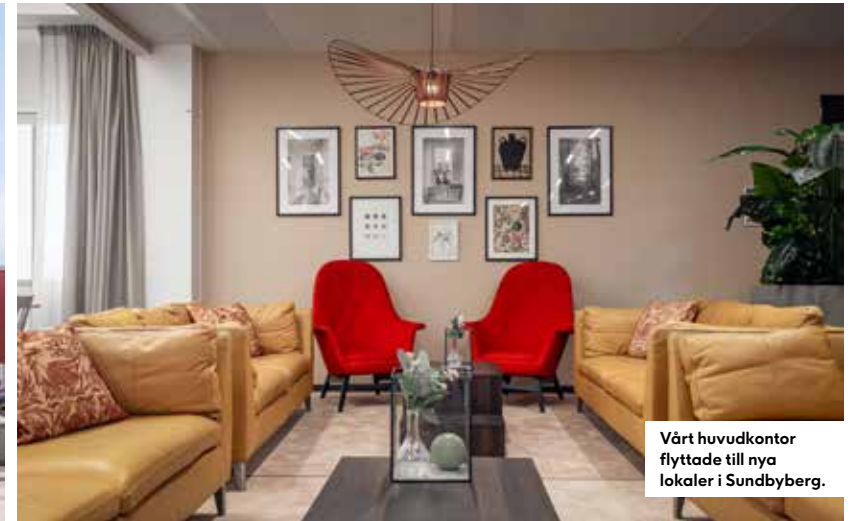
CAROLA LAVÉN, VD



Året i korthet



Vi knöt ihop våra finansiella låneavtal med våra övergripande hållbarhetsmål.



Vårt huvudkontor flyttade till nya lokaler i Sundbyberg.



Under året blev vi partner till Berättarministeriet i Hagsätra.



Carola Lavén tillträdde som vd och Mats Håkansson som styrelseordförande under året.



Efter ett tufft 2023 började marknaden sakta återhämta sig. Vi startade produktionen av 407 bostäder.



Ikano Akademin firade tio år under 2024. Initiativet vänder sig till unga vuxna som står utanför arbetsmarknad och studier. Sedan starten 2014 har vi hjälpt 117 unga vuxna ut i arbete eller utbildning och idag finns Ikano Akademin i Stockholm, Västerås och i Malmö.



Vi överträffade målet för 2024 och minskade den genomsnittliga energianvändningen i fastighetsbeståndet till 113 kWh/m² Atemp.

Hållbarhetsstrategi

Att arbeta med hållbarhet är en del av vårt dna och djupt grundat i våra värderingar. Hållbarhetsarbetet är en viktig förutsättning för att vara ett långsiktigt konkurrenskraftigt företag och för att skapa värden. Inte bara för oss som bolag utan även för våra kunder, medarbetare, ägare, samarbetspartners och samhället i stort.

Vårt hållbarhetsarbete innebär långsiktiga åtaganden för att möta bostadsbehovet på våra marknader på ett hållbart sätt. Hållbarhet ska vara en naturlig del av vårt arbete och genomsyra hela vår värdekedja.

STRATEGISK INRIKTNING

Genom vår hållbarhetsstrategi säkerställer vi att hållbarhet både bidrar till att stärka affären och samtidigt är en integrerad del av verksamheten. Strategin är indelad i tre strategiska områden - hållbart boende, hållbara bostäder och hållbar affär - var och ett med aspekter, risker och möjligheter, ambitioner, mål och arbetssätt.



HÅLLBART BOENDE

Vår vision är att skapa möjligheter till ett bättre liv, både genom vilka bostäder vi erbjuder och vilka bostadsområden vi skapar. Vi erbjuder trygga, livskraftiga och inkluderande boendemiljöer – samtidigt som vi gör det enkelt för våra kunder att leva mer hållbart.

Hållbart kunderbudande

Utifrån platsens förutsättningar och kundernas behov utvecklar vi ett hållbart kunderbudande med bas i miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Med en tydlig struktur och metodik integrerar vi hållbarhetsaspekterna i vår förvaltning och projektutveckling.

Minska utanförskapet i våra bostadsområden

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

Mål 2025

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.

Uppstart av Ikano Akademin i Malmö.

Mål 2024

Minst 80 procent av antalet deltagare vid Ikano Akademin har genomfört utbildningen och blivit godkända enligt OCN-metoden.

Resultat 2024: 81 procent av deltagarna under 2024 har genomfört utbildningen och blivit godkända enligt OCN-metoden.



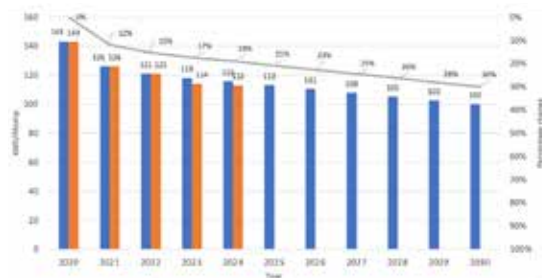
HÅLLBARA BOSTÄDER

Vi erbjuder attraktiva och ansvarsfullt förvaltade och utvecklade bostäder med låg klimatpåverkan. De kommande åren måste vi kraftigt minska vår klimatpåverkan och öka arbetet med resurseffektivitet. Det är avgörande för att vi ska kunna bidra till EU:s, Sveriges, Danmarks och branschens klimatmål – och till att hålla Parisavtalet och målet om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grad.

Klimatpåverkan och resursanvändningen är de viktigaste miljöfrågorna för oss att hantera relaterat till våra bostäder. Vi har därför satt upp ett flertal detaljerade energi- och klimatmål. De är uppsatta i linje med byggsektorns klimatfärdplan i Sverige och Lokal Färdplan Malmö.

Fastigheter

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



Utfall Prognos

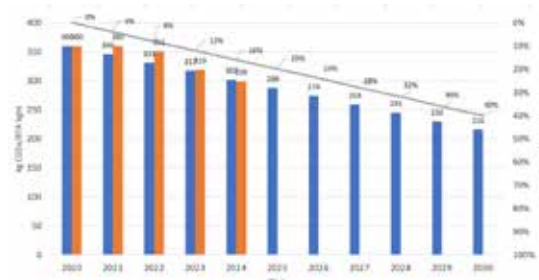
Mål 2025–2027

Minska den genomsnittliga energianvändningen i fastighetsportföljen till 108 kWh/m² Atemp till år 2027 och till 100 kWh/m² Atemp till år 2030. Jämfört med 143 kWh/m² Atemp 2020).

Mål 2024: 116 kWh/m² Atemp
Resultat 2024: 113 kWh/m² Atemp

Projektutveckling Sverige

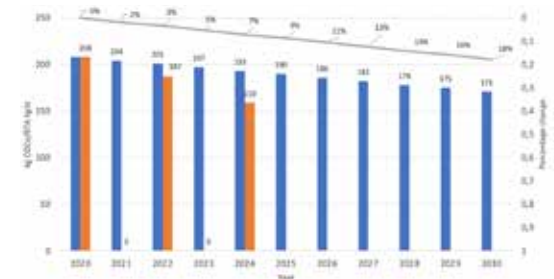
Minska klimatavtrycket i vår nyproduktion i Sverige. Minska klimatavtrycket från våra nyutvecklade bostadshus med 40 procent till 2030 (jämfört med 2020).



Mål 2025–2027

Minsking av utsläppen från **flerbostadshusen** till 259 kg CO₂e/m² BTA Ljus år 2027 och till 216 kg CO₂e/m² BTA Ljus år 2030 (från 360 kg CO₂e/m² BTA Ljus 2020). Avser projektstarter under året.

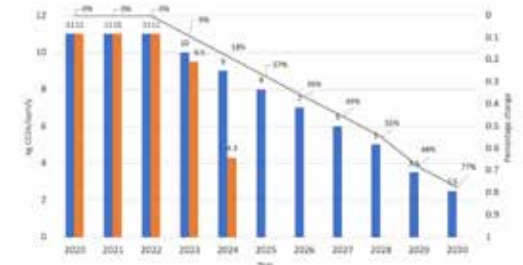
Mål 2024: 302 kg CO₂e/m² BTA Ljus
Resultat 2024: 299 kg CO₂e/m² BTA Ljus.



Minsking av utsläppen från **småhusen** 182 kg CO₂e/m² BTA Ljus år 2027 och till 171 kg CO₂e/m² BTA Ljus år 2030 (från 208 kg CO₂e/m² BTA Ljus 2020). Avser projektstarter under året.

Mål 2024: 193 kg CO₂e/m² BTA Ljus
Resultat 2024: 159 kg CO₂e/m² BTA Ljus

Projektutveckling Danmark



Mål 2025–2027

Minsking av utsläppen från **flerbostadshus och småhus i Danmark** till 6 kg CO₂e/m² år 2027 och till 2,5 kg CO₂e/m² år 2030* (från 11 kg CO₂e/m² 2020). Avser färdigställda projekt under året.

Mål 2024 9 kg CO₂e/m²
Resultat 2024: 4,3 kg CO₂e/m² år

HÅLLBAR AFFÄR

För att vara långsiktigt lönsamma, motståndskraftiga och konkurrenskraftiga måste alla delar av vår affär vara hållbar – från vårt erbjudande och besluten vi fattar till att höja kompetensen hos våra medarbetare.

Hållbar portföljstrategi

En hållbar portföljstrategi utvecklas för att optimera, standardisera, fastställa minimikrav och strukturera hållbarhetsarbetet i fastighets-, mark- och konvertibelportföljen.

Mål 2025–2027

Andelen fastigheter och byggrätter som riskbedömts utifrån klimatrelaterade risker i en utförd klimatriskanalys.

Höja och utveckla den strategiska hållbarhetskompetensen hos våra medarbetare.

Strategisk kompetens

Den årliga genomgången av vår strategiska kompetensförsörjning kommer att bli allt viktigare framåt. Vi har redan identifierat att alla medarbetare kommer att behöva utveckla både sin nuvarande kompetens för att bli bredare generalister men också utvecklas inom digitalisering, AI och hållbarhet för att möta den snabba utvecklingen i samhället.

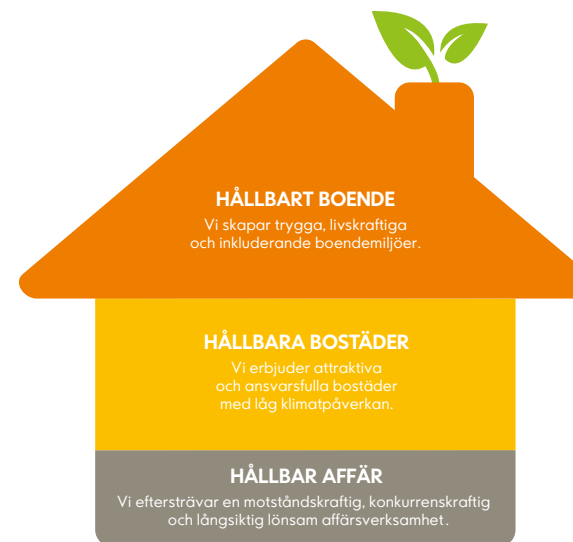
Mål 2025–2027

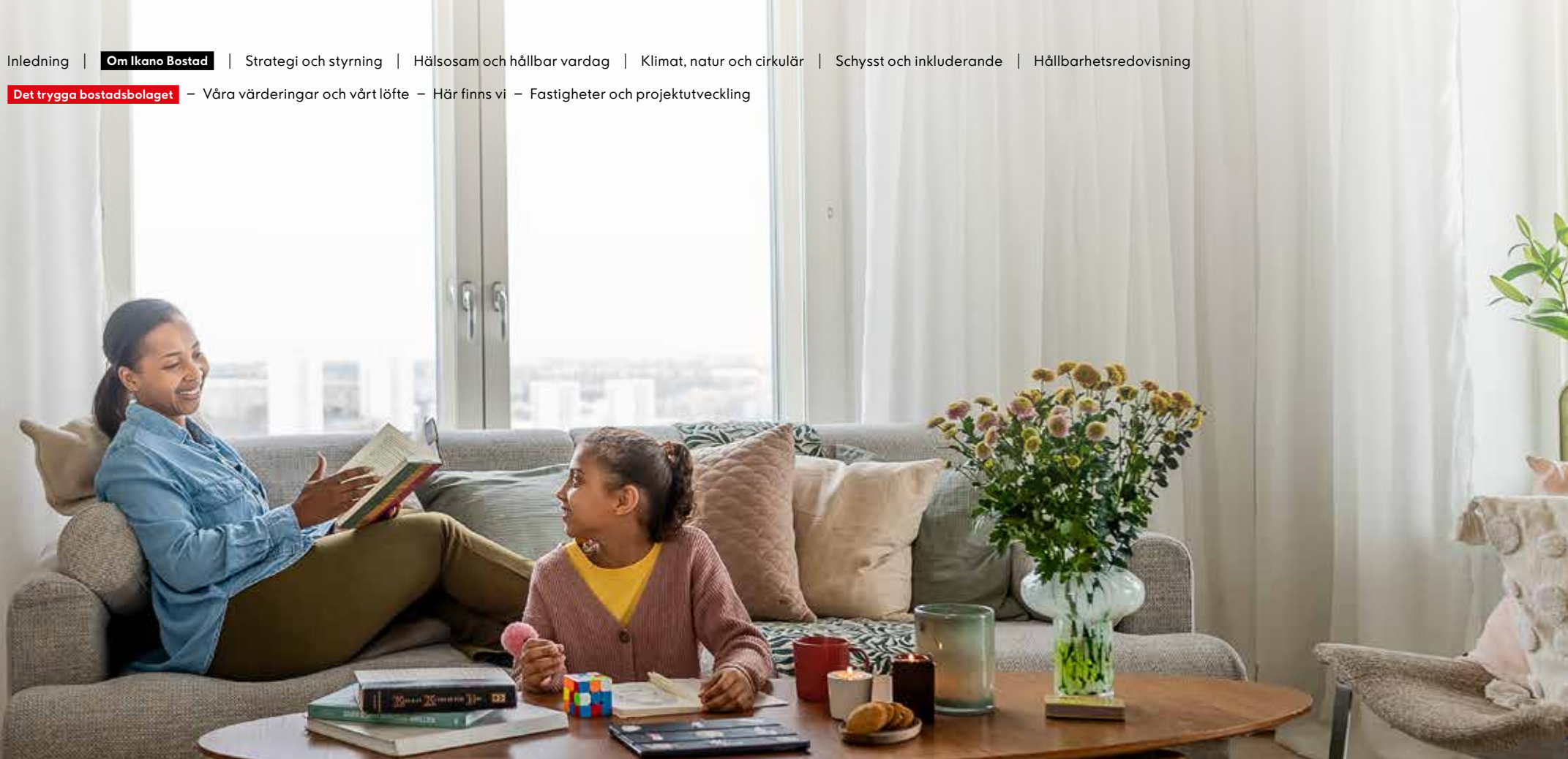
Integrering av hållbarhet i styrning och kompetens.

Inga arbetsplatsolyckor.

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

Familjen Kamprad – ägare av Ikano Group





VISION

Att skapa möjligheter för ett bättre liv.

AFFÄRSIDÉ

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

UPPDRAG

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

HÅLLBARHETSÅTAGANDE

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

Det trygga bostadsbolaget

Ikano Bostad är en affärsdriven och långsiktig fastighetsägare och projektutvecklare. Vi möter människors behov av bostäder och stärker de platser där vi verkar, vilket bidrar till en positiv samhällsutveckling och långsiktig värdetillväxt.

Vi har lång erfarenhet av att erbjuda bostäder för människor i olika faser i livet. Genom att arbeta tillsammans med kommuner, underentreprenörer, leverantörer, kunder, samarbetspartners och andra aktörer i branschen hittar vi de bästa lösningarna.

Vår vision är att skapa möjligheter för ett bättre liv. Med kunden i fokus arbetar vi på ett ansvarsfullt sätt för att skapa värdetillväxt idag, i morgon och till kommande generationer.

MED RÖTTERNA I SMÅLAND

I slutet av 1980-talet grundades Ikano Group för att utveckla affärsmöjligheter i kölvattnet av IKEA. Idag är Ikano Group en internationell företagsgrupp med 7 500 anställda. Bolaget ägs fortfarande av familjen Kamprad och verkar inom fastigheter, tillverkning, försäkringar, dataanalys och detaljhandel.

2005 togs beslutet att investera i fastigheter i Sverige. Förvärvet av fastigheter i Malmö och Hagsätra i södra Stockholm blev startskottet för Ikano Bostad. Fastigheterna äger och förvaltar vi än idag.

Under åren har vi byggt upp vårt fastighetsbestånd och utvecklat nya bostäder, både bostadsrätter och hyresrätter. Efter att ha etablerat oss i Stockholm, Göteborg och Malmö tog vi 2017 steget över Öresund och in i Danmark med fokus på Köpenhamn.

Idag äger och förvaltar vi cirka 7 300 hyresrätter och har byggt nära 9 000 nya bostäder. Genom åren har vårt erbjudande utvecklats och består idag även av småhus, vårdboenden och kontor.

IKANO BOSTAD I SIFFROR	2023	2024
Fastighetsvärde	23,0 mdkr	22,8 mdkr
Sålda bostäder	87	276
Omsättning	2,0 mdkr	2,5 mdkr
Hyresrätter i förvaltning	6 978	7 053
Uthyrningsgrad	97 %	97 %
Antal vårdlägenheter i förvaltning	337	337
Antal byggrätter	10 350	9 600
Antal produktionsstartade bostäder	81	407

VÅRT ERBJUDANDE

Fastighetsägare och förvaltare

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

Projektutveckling

Vi arbetar i samtliga skeden i värdekedjan för att möta bostadsbehovet på våra marknader. Från att skapa värden redan i tidigt skede genom utveckling av detaljplaner och byggrätter till att utveckla flerbostadshus och småhus som hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Vi ställer höga krav på god gestaltning, vardagsfunktion, kvalitet, energieffektivitet och miljöcertifiering.

Utveckla platser

Vi utvecklar både befintliga och nya stadsdelar, från att arbeta i tidigt skede med att driva detaljplaner framåt till att bygga direkt på redan detaljplanelagd mark. Vi utgår från områdets förutsättningar för att skapa en långsiktigt hållbar stadsdel och goda förutsättningar för en enklare och hållbar vardag.

Vårdfastigheter

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

Våra värderingar och vårt löfte

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

SUNT FÖRNUFT OCH ENKELHET

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

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

ARBETA TILLSAMMANS

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

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

VÅGA GÅ VÅR EGEN VÄG

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

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

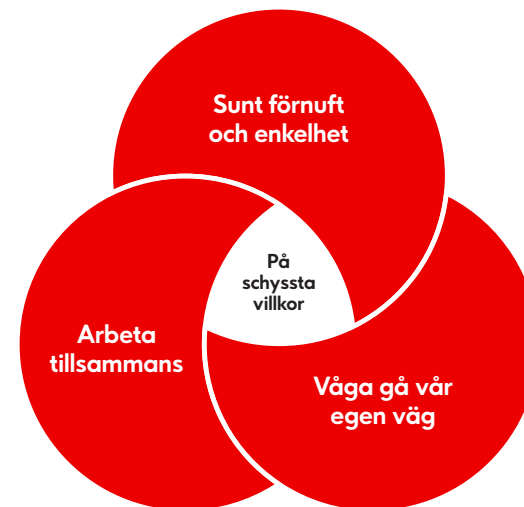
PÅ SCHYSSTA VILLKOR

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

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

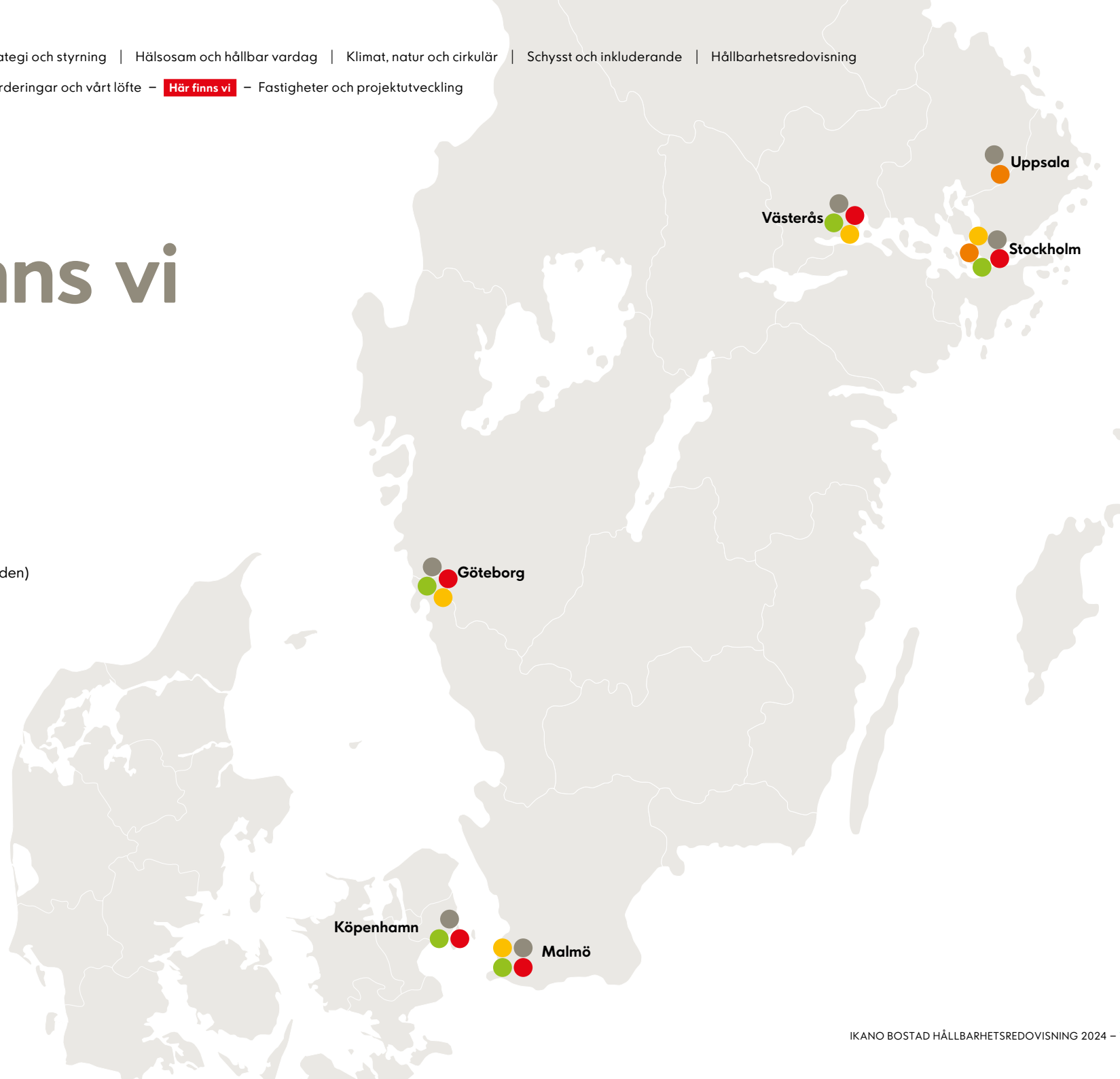
Schyssta villkor innebär att risker, arbete och vinst balanseras på ett förnuftigt sätt. Det betyder också att vi är öppna och tydliga i vårt sätt att göra affärer och tar ansvar för de beslut vi fattar.

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



Här finns vi

- **Hyresrätter i förvaltning**
7 300 lägenheter och radhus
- **Byggstartade bostäder**
407 bostäder
- **Vårdlägenheter i förvaltning**
337 vårdlägenheter
- **Kommande projekt**
9 600 byggrätter (samtliga skeden)
- **Våra kontor**



Fastigheter och projektutveckling

STOCKHOLM

Hyresrätter i förvaltning: 3 865 hyresrätter i Hagsätra, Rågsved, Hässelby, Sköndal, Danderyd, Spånga, Bredäng och Årstaberget.

Projektutvecklat och byggt: 5 537 bostäder i Barkarby, Huddinge, Gustavsberg, Upplands Väsby, Hagastaden, Hammarby Sjöstad, Täby.

Pågående projekt: 243 bostäder i Haninge och Nacka.

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

Vårdboenden i förvaltning: 5 vårdboenden (262 lägenheter) i Täby, Åkersberga, Haninge, Sköndal och Nacka.



KOLBOTTEN 1, RÅGSVED, STOCKHOLM

Antal lägenheter: 177
Upplåtelseform: Hyresrätter
Byggår: 1959

GÖTEBORG

Hyresrätter i förvaltning: 616 hyresrätter på Hisingen, i Majorna, Östra Centrum och Partille.

Projektutvecklat och byggt: 323 bostäder i Kungälv.

Pågående projekt: 94 hyresrätter i Högsbo

Stora utvecklingsområden: Forsåker i Mölndal och Humlestaden i Högsbo som vi utvecklar tillsammans med Stena Fastigheter.



OLSKROKEN 11:8, ÖSTRA CENTRUM, GÖTEBORG

Antal lägenheter: 24
Upplåtelseform: Hyresrätter
Byggår: 1928

MALMÖ

Hyresrätter i förvaltning: 903 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: Cirka 900 bostäder i Skeppskajen i nya Kungsängen tillsammans med Besqab.

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



SKEPPSKAJEN, UPPSALA

Antal bostäder: 900 tillsammans med Besqab
Upplåtelseform: Bostadsrätter
Utbyggnadstid: 2025-2032

VÄSTERÅS

Hyresrätter i förvaltning: 1 595 i Vallby, Gideonsberg, Karlsdal, Centrum, Hammarby, Råby och Bäckby.

Projektutvecklat och byggt: 334 bostäder i Karlsdal och Bäckby.

Pågående projekt: Omvandling av ett tidigare kontor till 49 hyresrätter i Karlsdal.

LUND

Projektutvecklat och byggt: 99 bostäder i Brunnhög.

Stora utvecklingsområden: Västerbro där vi ska bidra med cirka 550 bostäder.

DANMARK

Hyresrätter i förvaltning: 218 hyresrätter i Greve och Hillerød.

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



SKALDEN 9, VÄSTERÅS

Antal lägenheter: 48

Upplåtelseform: Hyresrätter

Kontor som omvandlas till bostäder: Klart 2025



VÄSTERBRO, LUND

Antal bostäder: 550

Upplåtelseform: Bostadsrätter

Utbyggnadstid: 2025-2030



TVÆRHØJGÅRD, GREVE

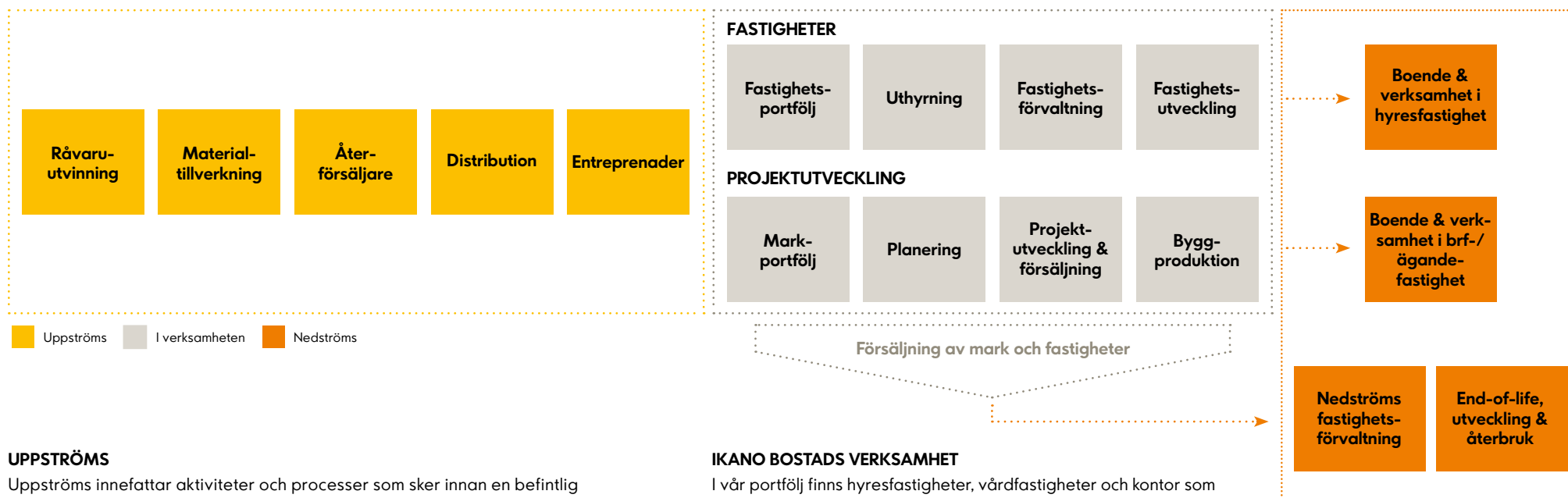
Antal bostäder: 230

Upplåtelseform: Hyresrätter och bostadsrätter

Utbyggnadstid: 2019-2024

Vår 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

Uppströms innefattar aktiviteter och processer som sker innan en befintlig fastighet förvärvas eller att kunderna flyttar in i sin nyproducerade bostad.

Den här fasen omfattar främst våra nyproducerade bostäder. Vi köper in material och tjänster från leverantörer och upphandlar byggnationen av husen på total- eller delentreprenad. 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 och byggrätter som utvecklas till nya bostäder.

Vi förvärvar fastigheter för långsiktig 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 total- eller delentreprenad.

NEDSTRÖMS

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

Så bidrar vi till Agenda 2030

Vi vill bidra till utvecklingen av ett långsiktigt, hållbart samhälle. Genom att utgå från vår dubbla väsentlighetsanalys och värdekedja har vi identifierat de globala utvecklingsmål där vi kan bidra mest.



MÅL 8 – ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Exempel på hur vi bidrar:

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



MÅL 13 – BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



MÅL 15 – EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Exempel på hur vi bidrar:

- Miljöcertifierar alla nya bostäder och vårdboenden, antingen med Miljöbyggnad eller Svanen.
- Vår färdplan för att minska våra klimatpåverkande utsläpp.
- Kravställa material, produkter och leverantörer för att minimera den negativa påverkan på miljö och biodiversitet i värdekedjan.



MÅL 3 – GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE



MÅL 11 – HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Exempel på hur vi bidrar:

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



MÅL 5 – JÄMSTÄLLDHET



MÅL 10 – MINSKAD OJÄMLIKHET

Exempel på hur vi bidrar:

- Plan för likabehandling och regelbunden utbildning för alla medarbetare.
- Aktivt mångfaldsarbete i rekryteringen.
- Blandade upplåtelseformer.
- Metodik för hållbar stadsdelsutveckling som även säkerställer skapandet av mötesplatser för olika åldrar och förutsättningar.

Bostäder och bostadsområden

Hur vi förvaltar och utvecklar bostäder och bostadsområden har en stor påverkan på människors liv. Både idag och för kommande generationer. Vi arbetar långsiktigt för att skapa trygghet, trivsel och möta bostadsbehovet i storstadsregioner i Sverige och Danmark.



I vårt arbete har vi alltid en unik plats att förhålla oss till. I vår förvaltningsmodell utgår vi från de lokala förutsättningarna, har en hög lokal närvaro och arbetar tillsammans med andra fastighetsägare och lokala aktörer.

TRYGGHET OCH TRIVSEL

Grannar som känner varandra trivs också bättre i sina bostadsområden. Genom att arrangera olika aktiviteter för hyresgäster och bostadsrättskunder skapar vi sammanhang att lära känna sina grannar. Det är ett sätt att öka tryggheten och den gemensamma ansvarskänslan i bostadsområdet. Vi hjälper till att starta trivselgrupper och stöttar med finansiering av olika sociala aktiviteter. I våra större sammanhängande förvaltningsområden har vi ett aktivt trygghetsskapande arbete med bland annat trygghetsvandringar, samverkan med andra fastighetsägare inom ramen för lokala fastighetsföreningar och ett stort socialt hållbarhetsarbete.

Arbetet bidrar till ökad trygghet och trivsel, något som syns i våra kundundersökningar.

UTIFRÅN PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Som en del av projektstyrningen för nya bostäder genomför vi en workshop inför starten av ett nytt projekt där vi utgår från kundbehov och platsens förutsättningar.

Vi arbetar för att skapa en enkel vardag för våra kunder där det är enkelt att göra hållbara val. Därför tittar vi på vilken närservice som behövs, mobilitetslösningar och olika mötesplatser som till exempel lekplatser.

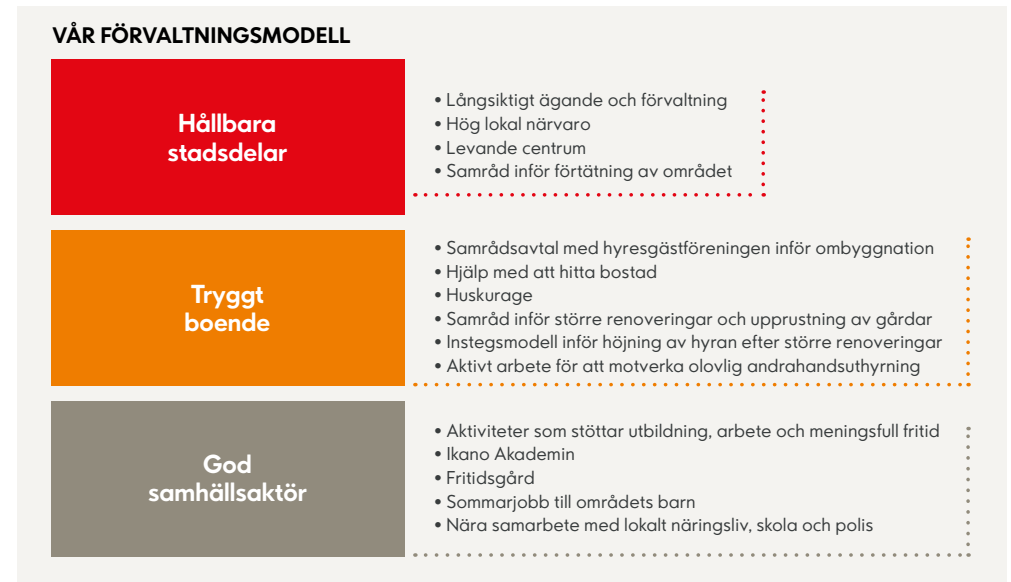
NÆRVÆR – PLATSER ATT MÖTAS PÅ

I Danmark har vi satsat extra på att bygga broar mellan människor och skapa trygga och trivsamma bostadsområden inom ramen för vårt Nærvær-koncept. Konceptet består av tre delar: hur vi planerar och bygger för social hållbarhet, gemenskap i grannskapet och gemenskap i området. Konceptet är med från planeringen av området och där ingår även medborgardialog och att bygga ett föreningshus som drivs som en ideell förening av de boende i området. Alla som bor i området är välkomna att gå med i föreningen och delta i aktiviteterna.

Under de tre första åren stöttar vi styrelsen i utvecklingen av föreningen och med driftsekonomi. Under 2024 togs en metodik fram för att utvärdera de sociala effekterna av arbetet. Resultatet finns att läsa i caset på sida 23.

LÅNGSIKTIGA INVESTERINGAR I VÅRA FASTIGHETER

Den större delen av vårt fastighetsbestånd är byggt under 1950-1960-talet. Vi tar hand om



och investerar långsiktigt i våra fastigheter genom bland annat rot- och energiprojekt för att säkerställa en god standard för både nuvarande och framtida hyresgäster samtidigt som vi förlänger fastigheternas livslängd. När vi renoverar erbjuder vi hyresgästen olika inredningsalternativ och nivåer för hur omfattande renoveringen ska vara. På det sättet kan hyresgästen påverka den totala hyreshöjningen. För att underlätta för hyresgästerna fasar vi in den nya hyran under upp till sex års tid i flera

av våra rot-renoverade fastigheter.

MILJÖCERTIFIERINGAR

Under året certifierade vi vår fjärde fastighet i fastighetsbeståndet med Miljöbyggnad iDrift. Arbetet med certifieringarna ger oss bra verktyg för att förstå hur miljöprestandan ser ut i fastigheterna och vilka åtgärder som stöttar oss i den fortsatta utvecklingen mot en omställning till ett mer hållbart fastighetsbestånd.

För att säkerställa att vi bygger med höga miljö- och hälsokrav, låg energianvändning och ett trivsamt inomhusklimat miljöcertifierar vi våra nya bostads- och vårdboendeprojekt. Beroende på projekt och marknad certifierar vi antingen med Miljöbyggnad Silver eller Svanen.

EKOLOGI OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Idag arbetar vi med biologisk mångfald och växtlighet i vårt befintliga fastighetsbestånd och i projekteringen av nya bostäder. Då vi har en påverkan på ekosystemtjänster från både materialproduktion uppströms och på plats där vi bygger husen är det viktigt för oss att kompensera för detta och även bidra positivt till ekosystemen.

För vårt fastighetsbestånd har en strategi för utemiljö tagits fram och ett pilotprojekt genomförts med pengar från Boverket för att bidra till grönare och tryggare gårdar. Pilotprojektet resulterade bland annat i ökad kundnöjdhet i området.

SAMVERKAN MED ANDRA

För att åstadkomma en långsiktig förändring behöver vi arbeta tillsammans med andra

aktörer, inte minst fastighetsägarföreningar och lokala initiativ. Genom samarbete kan åtgärder få större effekt. Det påverkar inte bara den enskilda fastigheten eller närområdet, utan kan även 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



Brf Valla, Väsjo torg, Sollentuna består av 92 lägenheter och ligger precis vid foten av Väsjo backen.

Nærvær - rum för att mötas



Lotta Sjödin
Affärsutvecklingschef
på Ikano Bolig

I Tværhøjgård i Greve utanför Köpenhamn arbetar Ikano Bolig målmedvetet för att skapa goda grannrelationer under konceptet Nærvær, som betyder närvaro på danska. En nyligen genomförd undersökning visar att initiativet redan gjort betydande skillnad i bostadsområdet.

I Tværhøjgård har Ikano Bolig byggt 230 radhus, med både bostadsrätt och hyresrätt som upplåtelseform, som färdigställdes 2020. Här startades den första föreningen inom Nærvær-konceptet under namnet Nærvær Greve.

Nærvær består av tre delar: hur man planerar och bygger för social hållbarhet, gemenskap i grannskapet och gemenskap i området. Konceptet omfattar Ikano Boligs kunder men även alla som bor i området är välkomna att gå med.



I Tværhøjgård har ett gemensamt föreningshus byggts där aktiviteter anordnas. Föreningen har även tillgång till en föreningsapp, något som underlättar kontakten mellan grannarna.

TYDLIGA RESULTAT

För att kunna mäta effekterna av arbetet genomförde Ikano Bolig en undersökning 2024 tillsammans med arkitektfirman AART. Undersökningen möjliggör jämförelser mellan Tværhøjgård och danska nationella undersökningar på samma ämne. Resultaten visar att Nærvær-konceptet har stärkt gemenskapen i Tværhøjgård:

- Ökad social interaktion: 62 procent av de boende uppger att de ofta umgås med sina grannar, vilket är 11 procentenheter högre än det danska genomsnittet. Bland de som deltar i Nærværs aktiviteter är siffran ännu högre, 84 procent.
- Högre nöjdhet med grannskapet: 85 procent är nöjda med sina grannar, vilket är 13 procent-

enheter högre än den nationella nivån.

- Minskad ensamhet: Endast 1 procent av de boende känner sig ofta ensamma, en tydlig kontrast till det nationella genomsnittet på 7,3 procent.
- Privatliv och gemenskap i balans: 86 procent av de boende upplever att de har tillräckligt med privat utrymme, vilket skapar en trygg grund för att delta i gemensamma aktiviteter.

– Vi är väldigt glada över resultatet av undersökningen. Att arbeta medvetet för att skapa bostäder och bostadsområden med fokus på människorna som ska bo där är en del av vårt arbete med kundnöjdhet och social hållbarhet. Just nu är vårt fokus att öka affärsmässigheten i konceptet. Vi ska arbeta smartare och se hur det bidrar till ökad lönsamhet genom till exempel lägre omflyttning och minskad vakans, säger Lotta Sjödin, affärsutvecklingschef på Ikano Bolig.

”Trygga och lönsamma fastigheter i generationer”



Christian Mariager
Chef Fastigheter
Sverige

Lönsamhet – men också bra boende och trygga områden.

– Våra fastigheter ska vara lönsamma i generationer, då behöver man arbeta med många olika värden, säger Christian Mariager, Chef Fastigheter Sverige.

Kortfattat satsar Ikano Bostad på tre huvudpunkter: Hållbara stadsdelar, tryggt boende och att vara en god samhällsaktör. Senaste tio åren har Ikano Bostad rustat upp fastigheter med ungefär 2 500 hyreslägenheter – många byggda på 1950- och 1960-talet. I upprustningen har såväl stambyte som energieffektivisering och förbättrad inne- och utemiljö ingått.

–Det är ansvarsfullt att förlänga livslängden för sina fastigheter genom förbättrad inne- och utemiljö samt minska mängden inköpt energi. Det är viktigt med bra boende oberoende av vad man har för plånbok. Skulle vi bara titta på kortsiktig lönsamhet skulle vi kunna senarelägga

renoveringar och underhålla bara det mest nödvändiga. Men vi vet ju att trygga och trivsamma boendeområden ger nöjda hyresgäster vilket resulterar i att man bryr sig lite extra om sitt närområde, säger Christian Mariager.

En annan framgångsrik metod är stöttning av verksamheter som läxhjälp och föreningsliv. Genom Ikano Bostads satsning Ikano Akademin får unga vuxna som står utanför arbetsmarknaden en tidsbegränsad anställning inom fastighets- och trädgårdsskötsel, med målet att deltagarna ska gå vidare till arbetsliv eller studier.

–Ser vi på skadegörelse är det en påtaglig skillnad, den är minimal numera. Sedan utför Ikano Akademin tjänster som vi tidigare köpt in. Idag är det en naturlig del av verksamheten.

Siffrorna pekar på att modellen är framgångsrik. På tio år har kundnöjdheten gällande trygghet i Hagsätra, Rågsved och Högdalen stigit från

index 75 till 81. Sedan 2014 har nio av tio deltagare hos Ikano Akademin fått jobb eller börjat studera.

–Den gemensamma nämnaren för de här satsningarna är långsiktighet. Under pandemin pratade man mycket om att ”hålla i och hålla ut”, det har vi gjort i många år och det har gett resultat, säger Christian Mariager och lägger till:

–Hela det här tänket är grundfundamentet i vår förvaltningsmodell.

Han konstaterar att Ikano Bostad är ett lönsamt företag – som samtidigt lyckas skapa samhällsnytta:

–Klart vi vill tjäna pengar och det gör vi, men vi vill visa att det går att göra saker annorlunda. Det finns ingen motsättning i att göra insatser och tjäna pengar, det går hand i hand. God avkastning skapar förutsättningar för att vara en långsiktigt god samhällsaktör.

Kund

Våra kunder är det viktigaste vi har och vi arbetar målmedvetet för att säkerställa att våra kunder har en bra upplevelse hos oss genom hela sin bostadsresa.

Vår kundresa består av två olika resor – köp av bostadsrätt och hyra en hyresrätt. För hyresrätter startar resan med att kunden söker en bostad. Därefter tar uthyrningsprocessen vid följt av inflyttning, tiden som hyresgäst hos oss och sedan en eventuell utflyttning. För den som köper bostadsrätt hos oss kan kundresan starta både i väldigt tidigt skede och väldigt nära inflyttning.

KUNDUPPLEVELSEFORUM

Arbetet med att analysera nyckeltal och insamlade kundinsikter görs i vårt kundupplevelseforum. Syftet med forumet är att säkerställa ett löpande arbete med att förstå och utveckla vår kundresa, erfarenhetsåterföring inom verksamheten och att skapa en gemensam bild kring hur alla kan bidra.

KUNDUNDERSÖKNINGAR

Kundnöjdhetsundersökningar görs varje år och syftar till att ge oss kunskap om hur nöjda våra

kunder är och hur de värderar kvalitén på sitt boende. Återkopplingen och insikterna tar vi med oss in i vårt kundupplevelseforum och vår verksamhetsutveckling för att förbättra erbjudandet och bli en bättre hyresvärd och bostadsutvecklare.

För vårt befintliga fastighetsbestånd görs kundnöjdhetsmätningar av serviceindex varje år av AktivBo. Resultatet presenteras för hela förvaltningsorganisationen och sedan tar respektive region hand som sina resultat och tar fram en handlingsplan för att hela tiden bli en bättre fastighetsförvaltare.

NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) för nyproducerade bostäder görs löpande av Prognoscentret och skickas till alla som flyttat in i en nyproducerad bostad hos oss, oavsett om det är en hyresrätt eller bostadsrätt. NKI-mätningarna görs när kunden flyttat in och för bostadsrätter även cirka två år efter inflyttning i samband med garantibesiktningen. I Danmark använder vi oss av NPS (Net Promoter Score) som verktyg för att mäta kundnöjdhet.

Vi håller fortsatt hög nivå på vårt serviceindex

i AktivBos årliga mätning av kundnöjdhet hos våra hyresgäster. Årets resultat på 82,4 är en ökning med 1,3 från föregående år och vi klarar vårt mål för 2024 som var satt till 82. Även Fastighetsbarometerns mätning av kundnöjdheten hos våra vård- och kontorsfastighetshyresgäster visar på fortsatt hög nivå och vi når våra mål med marginal.

Våra NKI-mätningar som görs via Prognoscentret visar tyvärr på sämre resultat. För nya bostadsrätter landade vi på NKI 70 och nya hyresrätter på NKI 68, vilket innebär att vi inte klarar målen för 2024. Det finns flera faktorer som påverkat resultatet så som marknadsläget och organisationsförändringar. Vi hade även en underleverantör som gick in i rekonstruktion under byggnationen av ett projekt. I samband med det upptäcktes fel vilket resulterade i att vi fick bygga om några av husen som felkonstruerats, något som påverkade NKI-resultaten.

KUNDIALOG

Vi är måna om att ha en god kontakt med våra kunder i det dagliga arbetet. Det är ett bra komplement till de årliga kundundersökningarna.

MÅL KUNDNÖJDHET (Siffror inom parentes avser 2023)

Nöjd-kund-index	Mål 2024	Resultat 2024
Nya bostadsrätter (Prognoscentret)	76	70 (71)
Nya hyresrätter (Prognoscentret)	80	68 (65)
Garanti bostadsrätter (Prognoscentret)	67	66 (70)
Hyresrätter (AktivBo serviceindex)	82	82,4 (81,1)
Vårdboende (Fastighetsbarometern)	80	89 (91)
Kontor (Fastighetsbarometern)	90	94 (96)

För bostadsrättskunderna är ambitionen att löpande få till ett arbete med att intervjua kunderna om deras boende.

Vi har lokala förvaltningskontor i våra större sammanhängande förvaltningsområden. Våra fastighetsskötare 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.



Klimatarbete

Vår målsättning är att långsiktigt ställa om till en verksamhet med låg klimatpåverkan. Det ser vi som avgörande för att vi ska fortsätta vara ett långsiktigt konkurrenskraftigt företag och bidra till klimatomställningen.

Klimatarbete – Case: Energi

Som fastighetsägare och bostadsutvecklare har vi ett ansvar att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Vi fokuserar våra insatser där vi ser att vi gör störst skillnad. För att leva upp till klimatambitionerna i Parisavtalet, EU, Sverige och Danmark måste vi kraftigt minska vår klimatpåverkan över hela värdekedjan. Den svenska byggsektorn har formulerat en färdplan för att nå klimatmålet inom ramen för regeringsinitiativet Fossilfritt Sverige. Målsättningen är en halvering av utsläppen till år 2030 och att långsiktigt nå nettonoll utsläpp senast år 2045. För att säkerställa att vi når våra målsättningar sätter vi årliga mål som vi arbetar efter.

PÅVERKAN

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av både Sveriges och Danmarks klimatavtryck. På Ikano Bostad kommer vår största påverkan från våra indirekta utsläpp. I byggbranschen uppstår indirekta utsläpp framförallt när material tillverkas och vid el- och värmeproduktion. Både utsläpp i form av växthusgaser samt påverkan på ekosystem och från farliga ämnen.

KLIMATANPASSNING

En följd av klimatförändringarna är extremväder och vi ser redan idag en ökning av medelvärden för temperaturer, nederbörd, vattenflöden och havsnivå. Som fastighets-

ägare och bostadsutvecklare måste vi skydda våra fastigheter och byggnader.

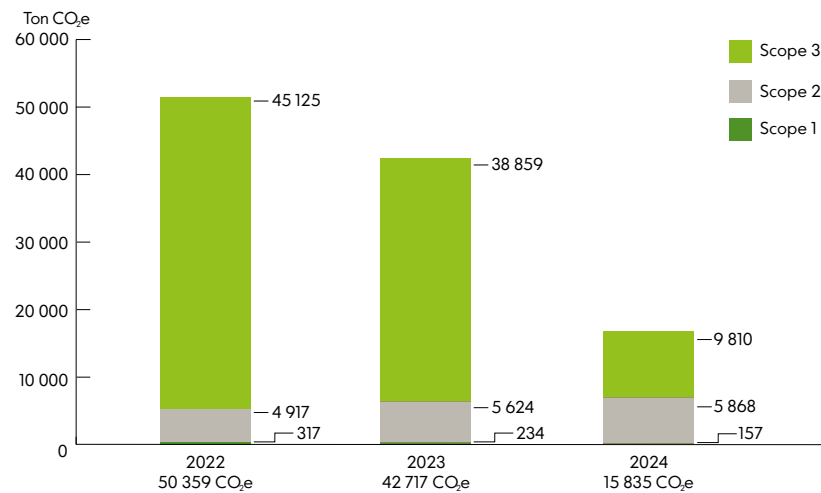
Under året påbörjades en riskbedömning av Ikano Bostads fastighets- och byggrättsportfölj för att identifiera om vi har fastigheter som ligger i riskzonen för till exempel värmestress, storm/orkan och tung nederbörd. För fastigheter med förhöjd utsatthet kommer sårbarhetsanalyser och åtgärdsplaner att tas fram.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Klimatberäkningar görs för att både styra och följa upp verksamhetens arbete med klimatfrågan. I processen för nyproduktionsprojekt ställer vi krav på redovisning av klimatpåverkan i tidiga projektskedan i samband med att systemvalen görs, inför produktionsstart då bygghandlingarna är framtagna och hur det till sist blev efter färdigställande.

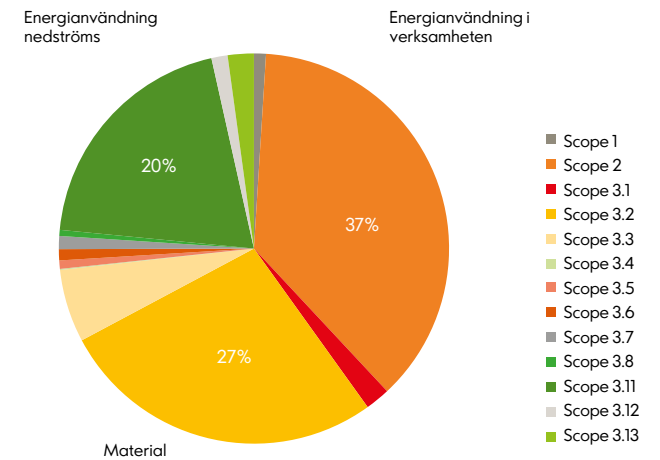
För vårt fastighetsbestånd genomförs klimatberäkningar inför planerade ombyggnadsprojekt med syfte att styra arbetet mot minskad klimatpåverkan samt löpande uppföljningar av fastigheternas energianvändning.

KLIMATPÅVERKAN SCOPE OCH ÅR



Läs mer om vår klimatpåverkan och hanteringen av den på sida 52-55.

FÖRDELNING KLIMATAVTRYCK



VÅRT SÄTT ATT BYGGA

VSAB (Vårt Sätt Att Bygga) är vår bostadsplattform för nya bostäder för den svenska marknaden. Den är en viktig del i arbetet med att bygga på ett kostnadseffektivt sätt med hög kvalitet och med så låg klimatpåverkan som möjligt. VSAB styr och kravställer hur vi bygger våra hus. Syftet är att enkelt kunna anpassa oss efter platsens förutsättningar och kundernas efterfrågan.

I vår danska verksamhet agerar vi kravställare i större utsträckning och upphandlar fler funktioner. Här ansvarar till exempel även totalentreprenören för projekteringen.

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 vi större effekt av våra insatser och bidrar till en långsiktig samhällsförändring.

I Sverige är vi anslutna till Lokal Färdplan Malmö (LFM30) och Klimat 2030 - Västra Götaland ställer om.

En styrka i vår breda affär är att vi kan dela kunskap mellan vår fastighetsförvaltning och

projektutveckling. På det sättet tar vi del av varandras kunskap och erfarenhet för att hitta nya vägar framåt.

I Danmark har vi flera pågående samarbeten. Vi arbetar nära våra leverantörer för att utforska nya material och sätt att bygga. Under året har vi utvecklat ett pilotprojekt med fyra radhus som ska uppföras med biobaserade och cirkulära lösningar, vilket sänker klimatavtrycket under vårt 2030-mål på 2,5 CO₂e/m² (beräkningsmetod i enlighet med dansk lagstiftning). Ikano Bostad i Danmark är den första byggherren i landet som lyckats nå dessa nivåer. Pilotprojektet förväntas byggas 2025 och är en del av utvecklingsprogrammet "Planet 4til".

Dessutom har Ikano Bostad, tillsammans med över 600 andra aktörer från bygg- och fastighetsbranschen i Danmark, ställt sig bakom branschinitiativet The Reduction Roadmap. Detta 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 och väljer material med så låg klimatpåverkan som möjligt.

Vi bygger med både trä och betong. I dagsläget är det betongstommarna som står för den största belastningen på klimatet. Vi arbetar nära våra ramavtalsleverantörer för att hitta nya vägar framåt för att få ner klimatpåverkan från betongstommarna. Det är ett område som det händer mycket på och där vi tillsammans följer utvecklingen. I majoriteten av flerbostadshusprojekten använder vi klimatreducerad betong som har en minskad klimatpåverkan med 30–40 procent jämfört med Svensk betongs referensvärden. För varje projekt görs också en utvärdering för att se om vi kan minska betongmängden som används.

Alla våra småhus byggs i trä. Under året färdigställdes även vår trähusplattform för flerbostadshus.

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

CIRKULÄRITET

Framåt kommer det att vara ökat fokus på cirkuläritet. Det är en viktig byggsten för att skapa en långsiktig hållbar bygg- och fastighetsbransch. Redan idag har det genomförts ett par pilotprojekt med till exempel återbrukade betongstommar och återbrukat tegel. Inom ramen för klimatfärdplanen pågår ett arbete med att undersöka hur omvandling av befintliga fastigheter, återbruk och utformning av nya byggnader som kan demonteras i framtiden kan implementeras i verksamheten.

I vårt fastighetsbestånd i Hagsätra i södra Stockholm där vi äger och förvaltar cirka 1 700 hyresrätter kommer vi att starta en återbruks-hubb. Där kan fastighetsskötare och annan personal både lämna och hämta material och produkter som kan återbrukas i driften eller vid olika typer av lägenhetsunderhåll. Förhoppningen är att det kommer spara både koldioxid, avfall och pengar och dessutom leda till snabbare hjälp för hyresgästerna.

CLOSING LOOPS

I Danmark deltar vi i utvecklingsprojekt Closing Loops där ett digitalt verktyg testas för att effektivisera samarbetsprocesser och cirkularitet i byggbranschen. I verktyget registreras de material som finns i en byggnad som ska rivas. I verktyget beskrivs vilket skick materialen är i, hur det kan återanvändas samt klimatpåverkan. Vi kommer att använda verktyget i omvandlingen av det tidigare kommunhuset i Høje Taastrup.

ENERGI

Energianvändningen är vårt största påverkansområde efter material. För att minska klimatpåverkan från energianvändningen behöver vi använda fossilfria energikällor samt minska energianvändningen genom energieffektivisering.

Idag har alla hyresfastigheter, vårdboende, kontor och byggarbetsplatser elavtal med fossilfri energi. I Sverige görs en kostnads- och konsekvensanalys för solceller i varje nytt bostadsprojekt för att se om det är tillämpligt på platsen.

I vårt fastighetsbestånd har vi länge arbetat med att minska energianvändningen i våra fastigheter. Sedan arbetet påbörjades 2014 har energianvändningen minskat med 25 procent.

Vårt energieffektiviseringsarbete består av tre delar:

- Implementering av modern styr- och optimeringsteknik.
- Samordning av flera åtgärder vid renovering.
- Energiprojekt där vi förutom fönster, isolering och liknande tittar på möjligheterna till värmeåtervinning, geoenergi, bergvärme eller solenergi.

TRANSPORTER

Transporter till och från våra byggarbetsplatser krävs efter de krav som ställs inom respektive kommun. Transporterna optimeras till och från byggarbetsplatserna genom att vi planerar efter avstånd och sätter mål på antal leveranser per vecka.

AVFALL

Vi har som mål att minska mängden avfall och öka återvinningsgraden inom hela verksamheten. På byggarbetsplatserna i Sverige arbetar vi efter en avfallsplan för att få till ett strukturerat arbetssätt och öka fokus på avfallshantering. Målet är att minst 70 procent ska gå till materialåtervinning och att andelen avfall per kvadratmeter som mest ska vara 20 kilo/BTA. I vår danska verksamhet följer vi kraven för avfallshantering som ställs inom ramen för att uppfylla Svanenmärkningen.

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.



STORA ENERGIprojekt I STOCKHOLM
Våra fastigheter Långskylan 4, 6, 8 har genomgått ett större energiprojekt vardera där vi installerat värmeåtervinning på ventilation, installerat solceller och konverterat till geoenergi. Det har minskat den inköpta energin med cirka 60 procent och resulterat i att fastigheterna byggda på 1960-talet får en energiklassning likvärdigt med nyproduktion.

”Viktig nyckel – långsiktiga investeringar”

På tio år har Ikano Bostad minskat energianvändningen med cirka 25 procent. Nu satsar vi vidare på modern teknik och energiprojekt.

Till följd av en osäker omvärld drabbades samhället av en energikris för två vintrar sedan. Även Ikano Bostad påverkades, men troligen i lägre utsträckning än många andra:

– Visst har den senaste tidens kraftiga ökning av energipriser även påverkat oss, men tack vare våra satsningar på energieffektivisering har det inte slagit lika hårt när marknadsläget ändrades. Redan för tio år sedan började vi arbeta fokuserat med energifrågan, det är vi väldigt glada för idag. Vi står bra rustade, säger Erik Ollman, affärschef energi, miljö och digitalisering.

Sedan 2014 har Ikano Bostad lyckats minska energianvändningen i fastigheterna med 25 procent. En framgångsfaktor är bolagets långsiktighet och systematiska arbete, menar Erik Ollman:

– Mycket handlar om hur du lägger upp kalkylerna, som ett fastighetsbolag med långsiktigt fokus tittar vi mer på livscykelkostnad än avkastning första året. Med ökande krav på hållbarhet behövs uthållighet och långsiktighet i investeringarna. Våra satsningar ska vara lönsamma från dag ett och ännu lönsammare på sikt.

Han pekar på framför allt tre metoder som ger störst energibesparing i fastigheterna:

MODERN TEKNIK

Löpande driftsoptimering. Ett exempel är att

ha moderna uppkopplade styrsystem så vi kan följa våra anläggningar och snabbt kunna åtgärda vid behov.

TÄNKA ETT STEG LÄNGRE

Vid stambytes- och ombyggnadsprojekt i en fastighet ser vi om det går att utvidga projektet. Ska stammarna bytas kan vi passa på att installera smart värmvattenteknik, om fasaden behöver renoveras kan det, i samband med renoveringen, löna sig gå ett steg längre och tilläggsisolera.

RENODLADE ENERGIPROJEKT

Om en fastighet renoverats i relativ närtid med bättre fönster, isolering och liknande finns inga stora underhållsbehov på medellång sikt. Då kan vi ändå titta på möjligheter till exempelvis värmeåtervinning, geoenergi som bergvärme, eller solenergi.



Erik Ollman
Affärschef energi, miljö
och digitalisering

Inköp

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

KRAV VID INKÖP FÖR BYGG- PRODUKTION OCH FÖRVALTNING

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

*I Danmark används finns inte UE2021 eller ID06.

Varje år köper vi in varor och tjänster för cirka 2,0 mdkr från cirka 2 400 leverantörer. De femtio största leverantörerna står för cirka 67 procent av inköpsvolymen.

INKÖSPROCESSER OCH POLICYER

Vår inköpsprocess ska följas av alla som gör inköp på Ikano Bostad. Inköpsprocessen följer Ikano Group Partnership Policy och Ikano Group Fraud Prevention Measures Policy.

Ikano Group Partnership Policy är styrande i inköpsarbetet och uppdaterades under året. Den kravställs i alla upphandlingar.

Genom att teckna ramavtal, ställa krav på att våra policys ska följas och följa upp våra leverantörer och underentreprenörer arbetar vi för att säkerställa ett leverantörsled som agerar på schyssta villkor och för att minimera risken för korruption och svart arbetskraft. Vi ställer bland annat krav på ekonomisk stabilitet, kollektivavtal och att lagar och regler för arbetsmiljö och lönesättning följs. Dessutom ställs krav på klimat- och miljöprestanda.

De medarbetare på Ikano Bostad som arbetar närmast totalentreprenörer och underleverantörer får utbildning i risker och varningssignaler

för oegentligheter som svart arbetskraft, bristande arbetsmiljö, miljörisiker och tecken på korruption. Vi har bevakning på alla anlidade underentreprenörer och leverantörer samt gör individuella stickprovskontroller.

Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla inköpsprocessen inom byggproduktion till att också innehålla krav på bättre planerade leveranser, användning av förnybart, fossilfritt bränsle och avfalls- och spillminimering.

ENDAST BEHÖRIGA PÅ BYGGARBETSPLATSERNA

Alla som arbetar på en av Ikano Bostads byggarbetsplatser i Sverige genomgår en inskrivning med information om arbetsmiljö, avfallshantering och kontroll av kompetens. Företag som utför arbeten på våra byggarbetsplatser kontrolleras enligt särskilda rutiner och bevakas genom kreditkontroller och personalliggare. Enbart personer som kan uppvisa giltigt ID06 och som tillhör ett godkänt företag släpps in.

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

SAMVERKAN GENOM HÅLLBAR BYGGBRANSCH

Vi uppfyller kraven i bankinitiativet Hållbar byggbransch som är ett samarbete mellan bank-, fastighets- och byggsektorn för att bidra till sund konkurrens och motverka arbetsmarknadskriminalitet.

Målet är att minska risken för ekonomisk brottslighet i entreprenörsleden, skapa trygga byggarbetsplatser och säkerställa rimliga arbetsvillkor i branschen. Initiativet ställer krav på att särskilda villkor som bland annat omfattar kontrollsystem och projekt-rapporter, obligatorisk föransmälan innan tillträde till byggarbetsplatsen, svensk F-skattsedel, inte ha ett skuldsaldo hos Kronofogden och vara arbetsgivare-registrerade och betala svenska arbetsgivaravgifter. De särskilda villkoren innefattar också löpande oannonserade arbetsplatskontroller vid tredjepartsföretag och att de särskilda villkoren regleras i avtal mellan byggherre och leverantör.



God samhällsaktör

Vårt sociala hållbarhetsarbete är långsiktiga satsningar och en viktig del av vår dagliga verksamhet. Våra satsningar utgår från de platser där vi är verksamma och bidrar till att minska utanförskapet och till tryggare områden.

Genom samarbeten, sponsring och att erbjuda förutsättningar för arbete och meningsfull fritid bidrar vi till att skapa inkluderande bostadsområden där de boende känner delaktighet och engagemang. Vi arbetar tillsammans med lokalt näringsliv, kommuner och lokala föreningar med till exempel läxhjälp, fritidsaktiviteter och andra initiativ som stöttar lokalsamhället.

IKANO AKADEMIN

Genom Ikano Akademin hjälper vi unga vuxna i utanförskap till arbete och studier. Sedan starten har 135 unga vuxna deltagit i Ikano Akademin. Utav dem har 117 fått arbete eller börjat studera. Ikano Akademin grundades 2014 och finns i våra bostadsområden i södra Stockholm och Västerås. Under året startades Ikano Akademin i Malmö och de första deltagarna kommer att vara på plats under början av 2025.

Ikano Akademin riktar sig till unga vuxna mellan 18–29 år i våra bostadsområden som hamnat

utanför utbildning och arbetsmarknad. Syftet är att skapa en väg in arbetslivet genom en tidsbegränsad anställning under minst tre månader. Deltagarna får jobba med enklare utemiljö- och fastighetsskötsel och lära sig vad som förväntas av dem i arbetslivet samt hur man är en bra kollega. Genom vårt breda kontaktnät hjälper vi sedan till att förmedla kontakt med andra potentiella arbetsgivare. Målet är att deltagarna antingen ska börja studera eller få ett arbete hos en annan arbetsgivare.

LÄXHJÄLPEN

Ikano Bostad har varit en av Stiftelsen Läxhjälpens huvudsponsorer sedan 2015. Tillsammans arbetar vi för att få fler elever att uppnå gymnasiebehörighet i Hagsåtra och Västerås. Vi stöttar både Stiftelsen Läxhjälpen ekonomiskt och genom samarbeten med Ikano Akademin. Under året har 60 elever deltagit i Stiftelsen Läxhjälpens verksamhet på skolorna vi stöttar.

METODIK SOCIAL HÅLLBARHET



LOKALA FÖRUTSÄTTNINGAR



ENGAGEMANG



ARBETA TILLSAMMANS

UNGAS VÄG UT I ARBETE ELLER STUDIER

Under 2024 fortsatte projektet "Ungas väg ut i arbete eller studier" i Malmö. Projektet som har pågått i fyra år har Ikano Akademin som inspiration och är ett samarbete mellan Rädda Barnen, Malmö stad, Ingka, Inter IKEA, Ikano och Erikshjälpen. Vi vill bidra till en långsiktig förändring och genom att dela med oss av vår kunskap och erfarenhet till andra aktörer hoppas vi att fler kan bidra till att minska utanförskapet.

SOMMARJOBB

Varje sommar erbjuder vi ungdomar i våra bostadsområden i södra Stockholm och Västerås sommarjobb som en del i arbetet att erbjuda möjligheter till meningsfull fritid under sommarlovet. Under tre veckor får ungdomar mellan 15 och 18 år arbeta som fastighetsskötareassistenter.

SOCIAL DAY

Alla som arbetar på Ikano Group har möjlighet att ta ut en Social day då man under en betald

arbetsdag per år får volontärarbeta på en hjälporganisation. Syftet är att bidra till lokalsamhället och att göra en insats för både medarbetare och samhälle.

JOANNAHUSET

Joannahuset är det första kris- och stödcentrumet för barn i Danmark där det är möjligt att söka akuthjälp, vägledning och tillfälligt skydd och vänder sig till barn från missbrukshem. Vi stöttar Joannahuset genom donation till hyran.

I TRÅD MED VERDEN

"I Tråd Med Verden" är ett socialt initiativ som skapar jobb möjligheter för kvinnor. Organisationen arbetar i utsatta områden i Köpenhamn och här får kvinnor som står utanför arbetsmarknaden arbetsträning och utbildning som sedan ofta leder till ett fast jobb. Genom initiativet får kvinnorna arbeta med att tillverka återbrukade textilprodukter för försäljning. Under 2024 har medarbetarna i vår danska

verksamhet hjälpt till på I Tråd Med Verden under sin Social day.

5 SKOLER

5 Skoler 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 Skoler är att ge barnen en meningsfull vardag med utbildning och ett hopp om framtiden.

BERÄTTARMINISTERIET

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

BOTILDENBORG

Botildenberg 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 människor som står utanför arbetsmarknaden. Flera år i rad har medarbetare i Malmö tagit ut sin social day för att under en vecka hjälpa till med allt från matlagning till att hjälpa till med saker som behövs byggas.

MUSIKHJÄLPEN

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



60 elever deltog i Stiftelsen Läxhjälpens verksamhet på skolorna vi stöttar under 2024.



Vi stöttar Berättarministerier i Hagsätra.



18 unga vuxna har gått Ikano Akademin under 2024. Sedan starten har över 100 fått jobb eller börjat studera.

”Vi ställer krav”

De fångar upp unga på glid som får en väg in i arbetslivet. En av grundpelarna – regler och krav.

– Vi är väldigt tydliga med vad vi förväntar oss och det behövs, säger Anders Wahlqvist, projektledare för Ikano Akademin.

Kom i tid, gör jobbet ordentligt och sköt dig. Hos Ikano Akademin, där ungdomar utanför arbetsmarknaden får en tidsbegränsad anställning inom fastighetsskötsel och trädgård, råder ingen tvekan om vad som förväntas.

– Det där nämner vi redan på intervjun, vi ställer krav. Uppfyller du villkoren kommer vi med största sannolikhet slussa dig vidare till ett jobb. Vi lovar dig saker och då vill vi ha engagemang tillbaka. Det är mycket morot, men också en hel del piska, säger Anders Wahlqvist.

I rollen som områdesansvarig i Stockholmsförorten Hagsätra, startade Anders Wahlqvist upp Ikano Akademin 2014:

– Vi ville fånga upp ungdomar som stod

utanför arbetsmarknaden. En del har personliga problem, många har kriminell bakgrund. Men de vill förändra sitt liv, få ett riktigt jobb och sköta sig.

Elias Mehamed fick tips om Ikano Akademin av sin systers man 2021. Då hade han gått utan jobb en längre tid efter studenten.

– Jag gjorde ingenting och var arbetslös. För mig var det jättetufft, jag hamnade i en depression, säger han och fortsätter:

– Det är svårt att veta vad som hade hänt om jag inte börjat där, jag är bara tacksam för att jag fick chansen.

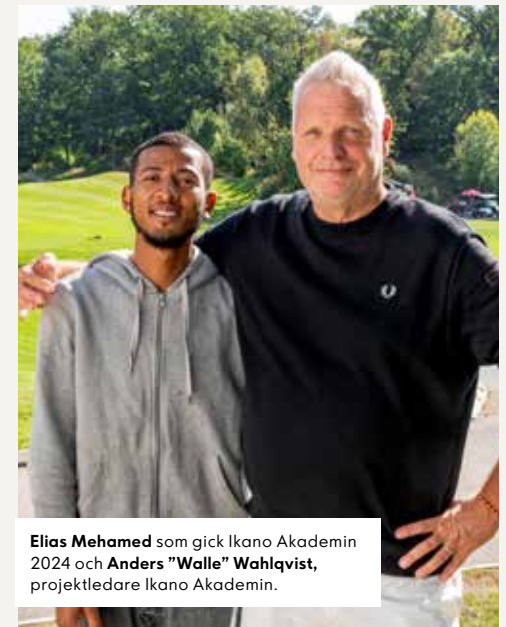
Idag är Elias 24 år och har ett heltidsjobb på en återvinningscentral och extraknäcker inom lager och i en kiosk.

– Jag mår toppen och jobbar så mycket jag bara kan, berättar han.

Enligt Anders Wahlqvist är intresset bland företagarna stort för Ikano Akademin ungdomar. Hittills har över 100 ungdomar slussats ut.

– De vet att vi kan garantera att personen gör sitt jobb, att det är en god och duktig medarbetare.

Redan första året gav satsningen på Ikano Akademin effekt. Området blev tryggare, skadegörelsen minskade – och med tiden har företaget blivit självförsörjande på arbetskraft inom fastighetsskötsel och trädgård.



Elias Mehamed som gick Ikano Akademin 2024 och **Anders ”Walle” Wahlqvist**, projektledare Ikano Akademin.



Medarbetare

Ikano Bostads viktigaste framgångsfaktor är våra engagerade medarbetare. Vi präglas av vårt småländska arv där våra värderingar, affärssinne och att alltid göra saker ordentligt, inga hafsverk, och med sunt förnuft och enkelhet i fokus.

Organisationsförändringen under 2023 och neddragningarna som följde av den påverkade även verksamhetsåret 2024. Fokus under året var fortsatt att säkerställa att organisationsförändringen hanterades på ett bra sätt. Under året genomförde vi några av de aktiviteter som skulle genomförts 2023, bland annat den kollektivavtalade hälsoundersökningen och Tillsammansdagarna – ett företagsevent där vi samlar hela bolaget.

VÅRA VÄRDERINGAR

Vår företagskultur bygger på våra värderingar och att leverera på vårt löfte: på schyssta villkor. Varje dag vägleds vi av värderingarna som också påminner oss om vårt småländska arv och vad vi står för. I rekryteringen av nya medarbetare och i arbetet med att förankra ett tillitsbaserat ledarskap är våra värderingar centrala.

Som en del av vårt introduktionsprogram åker nya medarbetare till Älmhult för att lära sig mer om arvet från IKEA, våra värderingar och lära känna sina nya kollegor. Under 2024 gjordes

inga resor till Älmhult på grund av neddragningarna. Introduktionsdagarna återupptas under 2025.

FRAMTIDENS KONTOR

Under 2024 har vi påbörjat implementeringen av den arbetsplatsstrategi som färdigställdes under 2023. Syftet är att skapa attraktiva arbetsplatser som möjliggör både samarbete och eget effektivt arbete. Vi tror att vi utvecklas bäst som medarbetare och företag när vi träffar varandra på våra arbetsplatser i det dagliga arbetet. Under året fortsatte arbetet med att göra om våra befintliga kontor och huvudkontoret i Sundbyberg flyttade till nya lokaler.

ATT LEDA MED HJÄRTA OCH HJÄRNA

Alla medarbetare ska känna att de utvecklas hos oss. Utvecklingssamtalen är en viktig utgångspunkt i arbetet och under 2024 hade samtliga medarbetare utvecklingssamtal. Vårt uppskattade ledarskapsprogram "att leda med hjärta och hjärna" hålls löpande för alla chefer.

STRATEGISK KOMPETENSFÖRSÖRJNING

För att möta framtidens utmaningar och möjligheter inom viktiga utvecklingsområden som hållbarhet, digitalisering och AI behöver vi säkerställa att vi har rätt kompetens internt. Strategisk kompetensförsörjning är en integrerad del av verksamhetsplaneringen. Genom att planera utbildning och rekrytering säkerställer vi att vi har den kompetens som krävs för att nå våra långsiktiga mål. Under 2024 genomfördes obligatoriska utbildningar i AI för alla medarbetare.

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 vara på olika synsätt och erfarenheter. Det bidrar även till ökad kompetens, kreativitet, lönsamhet och tillväxt.

Ikano Bostad är ett av bygg- och fastighetsbranschens mest jämställda bolag på tjänstemannasidan. Men som stora delar av branschen har vi inte kommit lika långt

på yrkesarbetarsidan. Det gäller även mångfaldsarbetet avseende till exempel internationell bakgrund och funktionsvariation.

För att främja en ökad mångfald arbetar vi aktivt med att alla ska känna sig inkluderade, sedda och respekterade, och ges likvärdiga möjligheter att nå sin fulla potential. Under de senaste åren har vi genomfört organisationsförändringar som dessvärre har påverkat vår mångfald negativt då våra medarbetare med internationell bakgrund och yngre åldrar varit bland de senast anställda. Under 2024 har vi arbetat med rekryteringsprocessen för att säkerställa att alla ges samma möjligheter. Alla rekryterande chefer kommer under 2025 att gå en utbildning i fördomsfri rekrytering som bland annat handlar om hur man utmanar sina fördomar i rekryteringsssammanhang.

Genom årliga lönekartläggningar i den svenska verksamheten säkerställer vi att medarbetare i likvärdiga roller och med likvärdig erfarenhet 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 än så länge för liten för att kunna göra liknande kartläggningar.

SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE

Med vårt systematiska arbetsmiljöarbete har vi som mål att skapa ett tryggt, säkert och hållbart arbetsliv där medarbetare trivs, utvecklas och mår bra. Vi arbetar systematiskt med tre aspekter: den fysiska, organisatoriska och den sociala arbetsmiljön.

Att kommunicera vårt systematiska arbetsmiljöarbete internt är viktigt för att våra medarbetare ska veta vad som gäller och att de ska vara delaktiga i att forma den dagliga arbetsmiljön.

Under 2023 fick vi som ett av de fyra första företagen ta emot certifikatet "Proaktiv arbetsplats" av vår samarbetspartner Ljung & Sjöberg. Certifikatet gäller vårt proaktiva,

systematiska och långsiktiga arbete med alkohol- och drogfrågor. En del i arbetet är slumpvisa drogtestar för både våra egna medarbetare och för våra underentreprenörer på våra byggarbetsplatser. Under året genomfördes även en drogutbildning för alla medarbetare. Certifikatet förnyas varje år, och förnyades för 2024.

EN SÄKER ARBETSPLATS

Arbetet med att förhindra arbetsplatsolyckor och att 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 att vi ska kunna förebygga skador och andra oönskade händelser på våra arbetsplatser oavsett om det är i våra förvaltningsfastigheter, på en byggarbetsplats eller på kontoret. Om en allvarlig olycka eller ett tillbud inträffar på något av våra byggen eller om det sker en dödsolycka i branschen genomför vi alltid ett säkerhetsstopp på alla byggarbetsplatser. Säkerhetsstoppen följs upp

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

och åtgärder vidtas för att det som skett inte ska hända igen.

Under 2024 har vi gått över till att bygga på totalentreprenad eller delade, samordnade entreprenader. I våra delade, samordnade entreprenader har vi egen arbetsplatsledning på plats. Vi har därför uppdaterat våra inköpsavtal för att säkerställa att ansvaret för arbetsmiljön och säkerhetsarbetet uppfylls av entreprenörerna. Vi är fortfarande ytterst ansvarig för arbetsmiljön och har stort fokus på att följa upp att kravställningarna följs.

Under 2024 genomfördes fyra säkerhetsstopp på våra byggarbetsplatser. Ett av stoppen var på grund av en allvarlig olycka på en av våra byggarbetsplatser där en person skadades när en dörr flyttades. Övriga säkerhetsstopp var på grund av dödsfall i branschen.

VISSELBLÅSNING

Inom Ikano Bostad finns en god internkontroll men trots det kan oegentligheter uppstå. 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 misstankar och allvarliga oegentligheter eller missförhållanden. Under året fick Ikano Bostad inte in några visselblåsningar.

EMI (INDEX ENGAGERADE MEDARBETARE)
77 Sverige / 86 Danmark

LEDARSKAPINDEX
83 Sverige / 87 Danmark

ENPS (EMPLOYEE NET PROMOTER SCORE)
25 Sverige / 40 Danmark
(Här är skalan -100 till 100 där 20-30 anses vara ett mycket bra värde, allt över är utmärkt)

Hållbarhetsredovisningen

I den årliga hållbarhetsredovisningen beskrivs vårt miljömässiga, sociala och ekonomiska hållbarhetsarbete. I hållbarhetsredovisningen redogörs för hur vi arbetar för att nå våra mål och göra den förflyttning som krävs för att bidra till ett hållbart samhälle. Syftet är att presentera vårt arbete och hur det har gått för identifierade intressenter, samt att mäta och följa upp mål och aktiviteter.



OMFATTNING

Ikano Bostads hållbarhetsredovisning avser räkenskapsåret 2024 och omfattar hela koncernens verksamhet inklusive dotterbolag, vår del i JV-bolag och Brantås Bygg om inte annat anges. 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 enlighet med årsredovisningslagen. Hållbarhetsredovisningen är en del av årsredovisningens förvaltningsberättelse.

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.

METOD

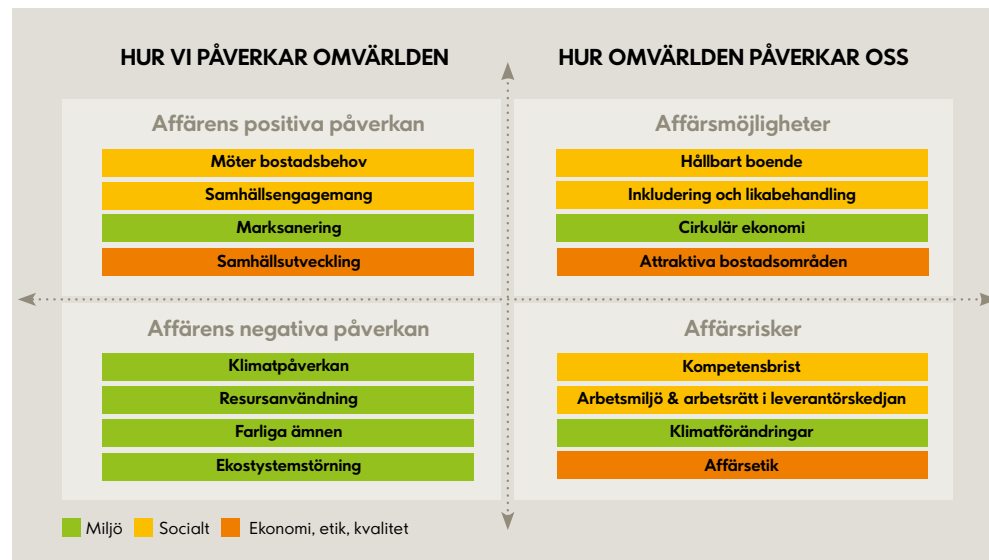
För att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för oss att arbeta med och rapportera på har vi under året för första gången genomfört en dubbel väsentlighetsanalys baserad på kraven i CSRD.

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 oss.

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 (E1) bedöms både utifrån ett lågutsläppsscenario och ett högutsläppsscenario. I ett lågutsläppsscenario antas det bli mer reglering än i ett högutsläppsscenario. Samtliga IRO 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 p.45).

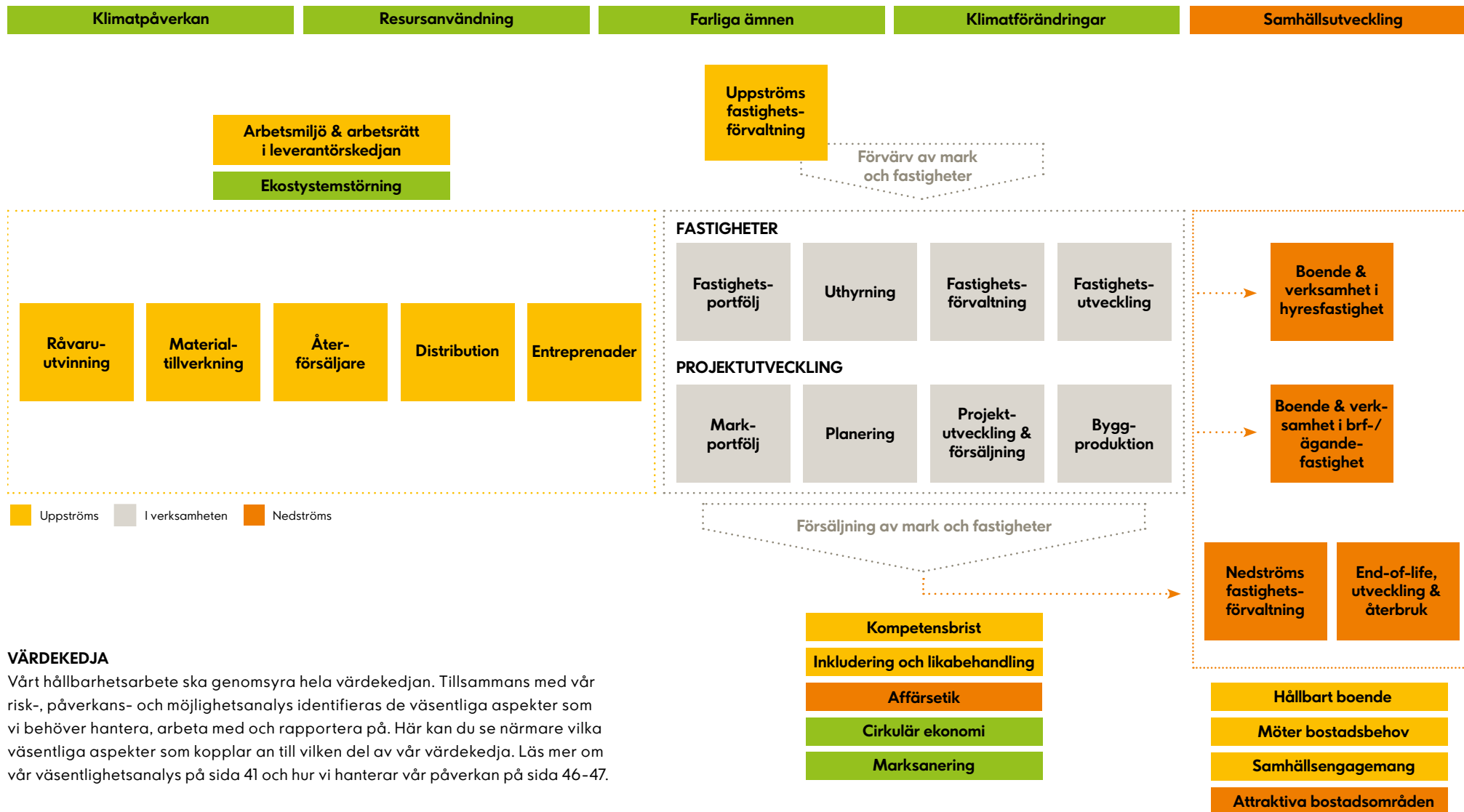


När risker, möjligheter och påverkan bedöms, analyserades både den egna verksamheten och värdekedjan såväl uppströms som nedströms. Påverkan, risker och möjligheter som hamnar ovanför tröskelvärdena är de områden som är väsentliga för oss. För dessa väsentliga områden definieras styrande dokument, mål,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

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).

ASPEKT	FÄLTINDELNING	ESRS	VÄRDEKEDJA	DEFINITION AV ASPEKTEN
Möter bostadsbehov	Affärens positiva påverkan	S3	Nedströms	Tillhandahålla bostäder och bostadsområden.
Samhällsengagemang	Affärens positiva påverkan	S3	Hela värdekedjan	Skapa möjlighet för människor att utvecklas mot jobb och att stärka inkludering och trygghet i våra bostadsområden.
Marksanering	Affärens positiva påverkan	E2	Uppströms	Sanera mark från tidigare föroreningar.
Samhällsutveckling	Affärens positiva påverkan	E3	Hela värdekedjan	Bidrar till samhällsutveckling, ekonomiskt välstånd, näringslivsaktivitet och sysselsättning.
Hållbart boende	Affärsmöjligheter	S4	Hela värdekedjan	Skapa attraktiva bostäder som förenklar människors liv och främjar hållbara livsstilar.
Inkludering och likabehandling	Affärsmöjligheter	S1	Egen verksamhet	Attrahera potentiella medarbetare genom att nyttja människors potential, kompetens, förutsättningar och möjligheter på lika villkor.
Cirkulär ekonomi	Affärsmöjligheter	E5	Hela värdekedjan	Främja effektiv resursanvändning, återbruk och återvinning av produkter och avfall.
Attraktiva bostadsområden	Affärsmöjligheter	E4	Egen verksamhet	Skapa ekonomiska värden och attraktivitet i våra bostadsområden genom att främja god design, social aktivitet, hälsa, ekosystem och biologisk mångfald.
Klimatpåverkan	Affärens negativa påverkan	E1	Hela värdekedjan	Växthusgasutsläpp från hela livscykeln – från tillverkning, produktion, drift och till återanvändning, återvinning och deponering.
Resursanvändning	Affärens negativa påverkan	E5	Uppströms	Miljöpåverkan vid framställning av råvaror och från tillverkning av byggprodukter och byggmaterial.
Farliga ämnen	Affärens negativa påverkan	E2	Hela värdekedjan	Spridning av farliga ämnen från byggprodukter och byggmaterial.
Ekosystemstörning	Affärens negativa påverkan	E4	Uppströms	Störning av ekosystem vid framställning av råvaror och tillverkning av byggprodukter och byggmaterial.
Kompetensbrist	Affärsrisker	S1	Egen verksamhet	Svårigheter att säkerställa organisationens förmågor och kompetens som möter verksamhetens behov.
Arbetsmiljö & arbetsrätt i leverantörskedjan	Affärsrisker	S2	Uppströms	Negativ påverkan på varumärke på grund av bristande efterlevnad av mänskliga rättigheter i värdekedjan.
Klimatförändringar	Affärsrisker	E1	Nedströms	Negativ påverkan på våra affärsverksamheter och fastighetsvärden på grund av klimatförändringarna.
Affärsetik	Affärsrisker	G1	Hela värdekedjan	Negativ påverkan på varumärke på grund av bristande kontroll av förekomst av korruption och mutor.



VÄRDEKEDJA

Vårt hållbarhetsarbete ska genomsyra hela värdekedjan. Tillsammans med vår risk-, påverkans- och möjlighetsanalys identifieras de väsentliga aspekter som vi behöver hantera, arbeta med och rapportera på. Här kan du se närmare vilka väsentliga aspekter som kopplar an till vilken del av vår värdekedja. Läs mer om vår väsentlighetsanalys på sida 41 och hur vi hanterar vår påverkan på sida 46-47.

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 kunskap som hela företaget formas kring. Detta gör att vi även kan förstå behov och påverkan för så kallade tysta intressenter som naturen och framtida generationer. 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 • Metodik för stadsdelsutveckling • Miljöcertifierar nya projekt
MEDARBETARE OCH POTENTIELLA MEDARBETARE	<ul style="list-style-type: none"> • Intressentdialog inför hållbarhetsrapportering • Medarbetarundersökningar • Utvecklingssamtal • 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 • Individuella klimatmål • 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 • Förenkla för hållbara val • Värdeskapande och riskhantering • Affärsetik • Arbetsmiljöarbete 	<ul style="list-style-type: none"> • Strategisk utveckling • Systematiskt arbetsmiljöarbete • Kompetensutveckling • Våra värderingar och Ikano Group Code of conduct
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



Riskhantering

KLIMATFÖRÄNDRINGAR (E1)

RISK

Ökade material- och produktkostnader på grund av minskad tillgänglighet eller ökad efterfrågan.

Ökade kostnader på grund av ny lagstiftning, skatter eller krav.

Höga kostnader för att byta till teknik med lägre utsläpp och risk för att investeringarna misslyckas.

Äventyrar fastighetsvärden och människors liv till följd av akuta, klimatrelaterade effekter.

MÖJLIGHETER

Ökad klimatesiliens minskar exponeringen för negativa externa faktorer så som ökade avgifter, koldioxidskatt etc.

PÅVERKAN

Växthusgasutsläppens påverkan på människa och miljö.

Energieffektivitet minskar användningen av samhällets energiresurser.

HANTERING

Arbetar efter vår klimatfärdplan utvecklad i enlighet med kraven i CSRD. Innehåller höga ambitioner och mål för att minska vår klimatpåverkan genom olika handlingsprogram för energianvändning, bränsle, produktutveckling, cirkularitet och avfall.

Investment plans, LCC calculations and R&D budget for the climate transition

Analyserar, hanterar och följer upp klimatrisker i fastighetsbeståndet och i projektutvecklingen.

Tydlig process för affärsutveckling.

Förebygga risker genom att främst använda beprövad teknik och testa och utvärdera ny teknik i mindre skala.

Systematisk uppföljning av energianvändning och utsläppsminskning görs kontinuerligt för vårt fastighetsbestånd.

Överväger att följa kraven i EU Taxonomin.

Klimatriskanalys av samtliga fastigheter och byggrätter utifrån geografi för att utvärdera klimatrelaterade risker så som översvämning, bränder, landerosion och värmestress osv.

Samarbeten inom och utanför branschen.

Portfoliostrategi och analys avseende geografi, lönsamhet, nyttjande grad, energianvändning, cirkularitet, ekosystemtjänster, säkerhet och kundvärde.

STYRANDE DOKUMENT

Hållbarhetspolicy, Miljöpolicy, Klimatfärdplan (Climate Transition Plan).

RESURSANVÄNDNING & CIRKULÄR EKONOMI (E5)

RISK

Stor användning av resurser eller resurser som används på ett oansvarigt sätt.

MÖJLIGHETER

Resurs- och avfallsflöden (farligt och ofarligt avfall).

Viktig möjlighet att skapa cirkulära resursflöden i förhållande till att ta ansvar, sänka kostnader och vara motståndskraftig. Ökad resurseffektivitet och cirkularitet kommer att sänka produktionskostnaderna, göra verksamheten mer motståndskraftig mot störningar i leveranskedjan och minska klimatavtrycket.

HANTERING

Portföljstrategi och analys.

Ett motståndskraftigt, långsiktigt och holistiskt förhållningssätt till vår verksamhet.

En effektiv cirkulär process för byggnation och renovering.

Upphandlings- och inköpskrav samt samarbete med leverantörer.

Plan för cirkulär omställning.

STYRANDE DOKUMENT

Hållbarhetspolicy, Miljöpolicy.

DEN EGNA ARBETSKRAFTEN (S1)

RISK

Risken att förlora medarbetare vid omstrukturering av verksamheten och organisationen.

Svårt att rekrytera till nyckelroller.

MÖJLIGHETER

Stärka affären och den långsiktiga konkurrenskraft genom att främja en ökad mångfald i organisationen och arbeta aktivt med likabehandling. Det handlar inte bara om att bredda vår rekryteringsbas utan också om att ta vara på olika synsätt och erfarenheter. Det bidrar även till ökad kreativitet, lönsamhet och tillväxt.

HANTERING

Ta fram en handlingsplan för att aktivt arbeta med arbetsgivarvarumärket för befintliga medarbetare – förmåner, utvecklingsmöjligheter och tydlighet i organisationen.

Utbildning och information.

Behålla strategiska kompetenser.

Rekrytering.

Företaget behöver spegla samhället utifrån andelen medarbetare med internationell bakgrund.

Ta fram en handlingsplan med fokus på mångfald i arbetsgivarvarumärkesarbetet och utbilda chefer i fördomsfri rekrytering.

STYRANDE DOKUMENT

Ikano Group Code of Conduct, Arbetsmiljöpolicy, Likabehandlingsplan, drog- och alkoholpolicy.

ARBETSTAGARE I VÄRDEKEDJAN (S2)

RISK

Byggbranschen är känd för sina långa UE-kedjor. Varje led kostar pengar och personalen är pressad. Tyst och rädd personal samt språkbarriärer ökar risken för olyckor och fysisk/psykisk ohälsa. Utländska arbetare är utsatta. Detta kan leda till sanktionsavgifter och en negativ påverkan på varumärkets anseende och mediebild.

PÅVERKAN

Byggbranschen är känd för sina långa och globala leverantörskedjor. Alla arbetsrättigheter är i riskzonen, särskilt hälsa och säkerhet. Dessutom kan omställningen kopplad till övergångsplaner, som syftar till att minska miljöpåverkan, leda till arbetslöshet eller dåliga arbetsvillkor för dem som arbetar i ohållbara branscher.

Byggbranschen är känd för sina långa UE-kedjor. Varje led kostar pengar och personalen är pressad. Tyst och rädd personal samt språkbarriärer ökar risken för olyckor och fysisk/psykisk ohälsa. Utländska arbetare är utsatta.

HANTERING

Inköpsstrategi med riskbedömningar, flera leverantörer och olika inköpskällor.

Nära dialog och samarbete med strategiska leverantörer.

Inköpsprocess och system.

Kompetens.

Datastyrning.

STYRANDE DOKUMENT

Ikano Group Code of Conduct, Ikano Partnership Policy, Ikano Group Whistleblower Policy.

PÅVERKADE SAMHÄLLEN (S3)

MÖJLIGHETER

Tillhandahålla bostäder och bostadsområden för människor. Grunden i vår affärsidé, våra affärsmodeller och vår strategi. Attraktiva fastigheter och bostadsområden, som passar för de flesta, gör att vi kan öka försäljningen och stärka varumärkets anseende.

PÅVERKAN

Motverka otrygghet, utanförskap och skadegörelse i närområdet.

Attraktiva bostadsområden och ett nära engagemang i lokalsamhället skapar viktiga värden både för människor och för verksamheten.

HANTERING

Utveckla samhällsengagemang som till exempel Ikano Akademin, långsiktiga investeringar i fastighetsförvaltning och renoveringar.

Utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Sanera redan tidigare förorenad mark samt undvika farliga ämnen vid nybyggnation och renovering.

STYRANDE DOKUMENT

Hållbarhetspolicy.

KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE (S4)

RISK

Den föränderliga marknaden och det politiska landskapet utgör en risk för vår försäljning – ökade skatter och svårigheter med inköp kan innebära att våra bostäder hamnar utom räckhåll för de många. Förändrade demografiska förhållanden kan också innebära en utmaning.

MÖJLIGHETER

Inomhusmiljö och upplevd trygghet i fastigheterna.

Grundläggande för vår kundnöjdhet och för att skapa ett högt förtroende.

Underlätta för våra kunder att leva mer hållbart, arbeta proaktivt och bli marknadsledande.

Grundläggande för vår kundnöjdhet och för att skapa ett högt förtroende.

HANTERING

Utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Tydligt kundansvar i organisationen.

Samordnat arbete och processer för kundresan.

En närmare och mer aktiv relation med våra kunder.

STYRANDE DOKUMENT

Kvalitetspolicy, Hållbarhetspolicy.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE (G1)

RISK

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

HANTERING

Krav på godkännande av underentreprenörer och deras underentreprenörer samt krav på att alltid visa ID06 på byggarbetsplatser. Följs upp genom regelbundna kontroller. Projektingenjörer får stöd av distriktsinköpare i produktionen som bland annat ställer krav, hanterar avtal och ramavtal, styr upphandling av byggprojekt och har tillgång till system för att säkerställa att endast behöriga personer vistas på byggarbetsplatserna.

Utbildning i varningssignaler för mutor och korruption för alla medarbetare med leverantörskontakter.

STYRANDE DOKUMENT

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

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

Som en del i att uppfylla rapporteringsstandarderna ESRS E1 om klimat, måste en klimatfärdplan (Climate Transition Plan) tas fram. Klimatfärdplanen är en viktig del av Ikano Bostads strategi framåt och i den beskrivs hur vi ska ställa om verksamheten.

Under året genomfördes en grundlig genomgång av företagets klimatarbete. Resultatet har sammanställts i en klimatfärdplan som tydliggör våra klimatmål på både kort och lång sikt samt de åtgärder som behöver genomföras för att nå målen.

METODIK

Klimatredovisningen är framtagen med stöd av:

- the GHG protocol Corporate Accounting and Reporting Standard,
- GHG Protocol Scope 2 Guidance, och
- 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 bostadsrättsprojekt 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 klimatdeklarerationer fram. Nyckeltal från beräkningarna används till att beräkna klimatpåverkan från våra andra underhållsprojekt i lägenheterna.

KLIMATANPASSNING

För att öka kunskapen om vilka klimatrisker som finns i vårt fastighetsbestånd, vår mark och våra nybyggnadsprojekt har en klimatriskanalys genomförts avseende utsatthet. Klimatriskanalys är även ett krav för EU-taxonomi, mål 2. I denna ställs krav på en trestegsprocess där en analys av fastigheternas utsatthet utifrån lokalisering är det första steget.

MÅL

<p>ÖVERGRIPANDE MÅL</p>	<p>Energi och klimat Ikano Bostad</p>	<p>Målen är uppdelade och anpassade till Ikano bostads affärsområden och produkttyper för att skapa rätt förflyttning och värde för verksamheten och syftar till att reducera verksamhetens klimatavtryck per kvadratmeter till år 2030. De styr emot att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minska energianvändningen per kvadratmeter i fastighetsportföljen med 30 procent (jämfört med år 2020) • Minska klimatpåverkan per kvadratmeter från projektutvecklingen med minst 40 procent (jämfört med år 2020)
<p>DETALJERADE MÅL</p>	<p>Energi Fastigheter</p>	<p>Minska den genomsnittliga energianvändningen i fastighetsportföljen till 108 kWh/m² Atemp till år 2027 och till 100 kWh/m² Atemp till år 2030 (jämfört med 143 kWh/m² Atemp basåret 2020).</p>
	<p>Klimat Projektutveckling flerbostadshus Sverige</p>	<p>Minskning av utsläppen från flerbostadshusen till 259 kg CO₂e/m² BTA ljus år 2027 och till 216 kg CO₂e/m² BTA ljus år 2030 (från 360 kg CO₂e/m² BTA ljus jämfört med 2020). Det motsvarar en minskning av klimatpåverkan på 40 procent. Utsläppen beräknas utifrån ett livcykelperspektiv och med en metodik framtagen inom LFM30-samarbetet.</p>
	<p>Klimat Projektutveckling småhus Sverige</p>	<p>Minskning av utsläppen från småhusen 182 kg CO₂e/m² BTA ljus år 2027 och till 171 kg CO₂e/m² BTA ljus år 2030 (från 208 kg CO₂e/m² BTA ljus jämfört med 2020). Det motsvarar en minskning av klimatpåverkan på 18 procent. Utsläppen beräknas utifrån ett livcykelperspektiv och med en metodik framtagen inom LFM30-samarbetet.</p>
	<p>Klimat Projektutveckling Danmark</p>	<p>Minskning av utsläppen från flerbostadshus och småhus till 6 kg CO₂e/m² år 2027 och till 2,5 kg CO₂e/m² år 2030* (från 11 kg CO₂e/m² basåret 2020). Det motsvara en minskning av klimatutsläppen på 77 procent. Målen är satta med utgångspunkt i det danska branschinitiativet Reduction Roadmap, som genom en allokeringprincip för byggbranschen visar på reduktioner på upp till 96 procent för att följa Parisavtalet. Metoden för klimatberäkningar på projekt följer dansk lagstiftning, där beräkningarna omfattar en livscykel på 50 år och inkluderar både energiförbrukning, underhåll och hantering av material efter att deras livslängd har upphört.</p>
	<p>Samhällsengagemang Ikano Bostad</p>	<p>Minst 80 procent av det totala antalet studenter i Ikano Akademin har genomgått utbildningen och blivit validerade enligt OCN-metoden. OCN-metoden (Open College Network method) är en pedagogisk modell som används för att bedöma och certifiera kompetenser och färdigheter.</p>

GHG-PROTOKOLL

Växthusgasutsläpp (tonCO ₂ e)	2022	2023	2024
Scope 1	317	234	157
- varav bränsle _____	251	223	143
- vara köldmedia _____	63	12	14
- övrig förbrukning _____	3	0	0
Scope 2 - platsbaserat	4 598	5 840	6 017
- varav fjärrvärme _____	3 421	4 612	4 908
- varav elektricitet _____	1 176	1 197	1 103
- övrig förbrukning _____	0	31	6
Scope 2 - marknadsbaserat	4 917	5 624	5 868
- varav fjärrvärme _____	4 006	4 617	4 908
- varav elektricitet _____	91	947	954
- övrig förbrukning _____	0	60	6
Scope 3	45 125	36 859	9 810
1. Inköpta varor och tjänster _____	425	419	324
2. Kapitalvaror _____	27 801	24 000	4 293
3. Bränsle- och energirelaterade verksamheter (ingår inte i scope 1 eller scope 2) _____	986	1 115	956
4. Transport och distribution i tidigare led _____	755	490	14
5. Avfall genererat i verksamheter _____	90	51	110
6. Tjänstereserverksamheter (ingår inte i scope 1 eller scope 2) _____	181	216	146
7. Anställdas pendling _____	244	226	171
8. Tillgångar som leasas i tidigare led _____	288	335	79
11. Användning av sålda produkter _____	13 029	8 984	3 162
12. Slutbehandling av sålda produkter _____	897	665	212
13. Tillgångar som leasas i senare led _____	430	357	342
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade)	50 039	42 933	15 983
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade)	50 359	42 717	15 835

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.

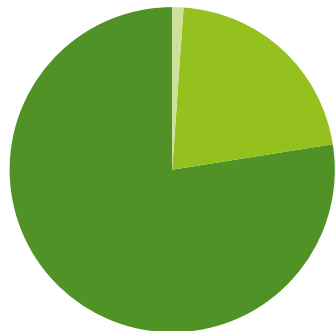
MARKANT MINSKNING 2024

Under 2024 har en markant minskning i det totala klimatavtrycket skett jämfört med föregående år, vilket huvudsakligen förklaras av en lägre aktivitetsnivå inom nybyggnation. Scope 3-kategorierna 3.2, 3.4, 3.11 och 3.12 – vilka är direkt kopplade till nyproduktion – uppvisar tillsammans en ackumulerad utsläppsminskning på 26,5 kton CO₂e jämfört med 2023. Denna minskning förklarar i stort sett hela nedgången inom Scope 3. Då flera nya projekt påbörjades under slutet av 2024 förväntas utsläppen inom Scope 3 att öka igen under nästkommande år. En ytterligare bidragande faktor till årets minskning är att personalstyrkan har reducerats, vilket medfört lägre utsläpp från både tjänsteresor och pendling.

Vi har även justerat vår metod för beräkning av Scope 2-utsläpp från elförbrukning, och tillämpar nu ett mer konservativt angreppssätt. Denna metod har retroaktivt tillämpats på historisk data, vilket lett till en marginell ökning av redovisade utsläpp inom Scope 2.

TOTAL ENERGIANVÄNDNING

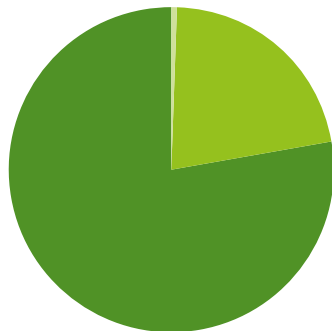
Inköpt energi omfattar värme, varmvatten, fastighetsel, byggström, bränsle för transporter och maskiner.
MWh



■ Värme/varmvatten 76 636 (77 469)
■ El 21 064 (23 591)
■ Bränsle 1 205 (1 149)
Totalt 98 906 (102 209)
Siffrorna inom parentes avser 2023.

FOSSILFRI ENERGI

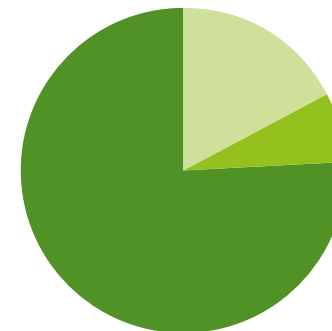
MWh



■ Värme/varmvatten 74 338 (75 153)
■ El 20 854 (23 276)
■ Bränsle 677 (317)
Totalt 95 869 (98 746)
Siffrorna inom parentes avser 2023.

FOSSIL ENERGI

MWh



■ Värme/varmvatten 2 298 (2 316)
■ El 211 (315)
■ Bränsle 529 (832)
Totalt 3 037 (3 463)
Siffrorna inom parentes avser 2023.

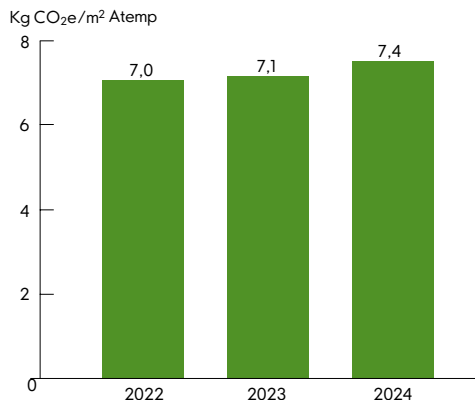
AVFALLSHANtering PRODUKTION

	2022	2023	2024
Sorterat för materialåtervinning	47 %	67 %	79 %
Deponi	5 %	1 %	1 %
Brännbart	48 %	32 %	20 %
Total mängd avfall	25 kg /BTA	26 kg /BTA	13 kg /BTA

I 2024s siffror ingår 4 projekt, både intern och extern produktion i redovisningen. Ikano Boligs & Brantås avfallshantering ingår inte i siffrorna.

KLIMATAVTRYCK HYRESFASTIGHETER

Utsläpp antal kg koldioxid ekvivalenter per kvadratmeter Atemp.



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

Medarbetare

Utfallet för medarbetarsiffrorna för räkenskapsåret 2024 präglas av den omorganisering och kraftiga neddragning som genomfördes 2023/2024. Därav skiljer sig vissa siffror kraftigt med jämförande år.

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 har vi även bytt 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 har vi istället använt oss av modellen "Antal avgångar under perioden delat med genomsnittligt antal anställda under perioden". Detta för att få en mer rättvisande bild av personalomsättningen. Modellen kommer vi att använda i kommande rapporter.

För att följa kraven i ESRS E1 har vi även delat upp personalomsättningen på kön i årets rapport.



ANTAL MEDARBETARE PER 31 DECEMBER

	2022	2023	2024
Totalt antal anställda	418	378	264
Heltid	405	368	239
Varav kvinnor	164	145	93
Varav män	241	223	146
Deltid	13	10	25
Varav kvinnor	9	7	15
Varav män	4	3	10
Antal tidsbegränsade arbetare	30	20	19
Varav kvinnor	11	7	8
Varav män	19	13	11
Antal timanställda arbetare	29	18	14
Varav kvinnor	11	6	5
Varav män	18	12	9
Antal konsulter	27	22	18

OLYCKOR OCH TILLBUD

	2022	2023	2024
Olyckor	23	26	2
Tillbud	45	21	4

ÅLDERSFÖRDELNING MEDARBETARE

	2022	2023	2024
<30 år	48	47	34
30-50 år	254	217	135
>50 år	116	114	95

MÅNGFALD*

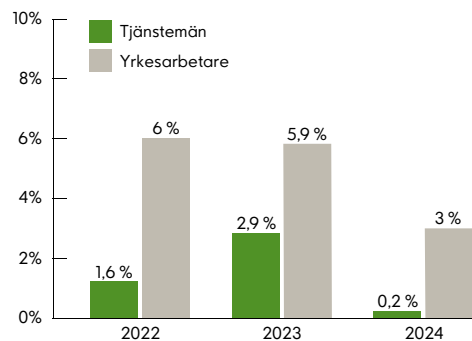
	Resultat 2022	Resultat 2023	Resultat 2024
Antal nyrekryterade kvinnliga tjänstemän under året	47%	25%	33%
Antal kvinnliga chefer med personalansvar	50%	44%	40%
Antal medarbetare med utländsk bakgrund	16%	15%	17%

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

PERSONALOMSÄTTNING 2024

	<30 år	30-50 år	>50 år	Kvinnor	Män	Totalt
Total anställda 2024-12-31	34	135	95	108	156	264
Total anställda 2023-12-31	47	217	114	156	222	378
Tillsvidare/provanställda 2024-12-31	20	91	134	100	145	245
Medeltal anställda 2024	40,5	176	104,5	132	189	321
Antal som börjat	4	10	2	4	12	16
Antal som slutat ofrivilligt	4	68	30	32	70	102
Antal som slutat frivilligt	3	15	5	14	9	23
Personalomsättning ofrivilligt	10%	39%	29%	24%	37%	32%
Personalomsättning frivilligt	7%	9%	5%	11%	5%	7%
Personalomsättning total	17%	47%	33%	35%	42%	39%

SJUKFRÅNVARO LÅNGTID



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 vår påverkan på samhället, människan och miljön är som störst. Genom årliga bolagsövergripande verksamhetsplaner och mål tas riktningen för hållbarhetsarbete vidare ut i organisationen.

ORGANISATION

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

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

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

Hållbarhetsarbetet utgår även från Ikano Groups koncerngemensamma hållbarhetsstrategi med fokusområdena hälsosam och hållbar vardag, 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). Genom vårt ledningssystem VSAA och vår bostadsplattform VSAB (Vårt Sätt Att Bygga) säkerställer vi att vi utvecklar, bygger och förvaltar kvadrat-smart, prisvärt, hållbart och med hög kvalitet.

STYRANDE POLICYER OCH DOKUMENT

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



Styrelse och ledningsgrupp

IKANO BOSTADS STYRELSE



Mats Håkansson
Styrelsens ordförande,
vice VD Ikano Group



Marie Gällstad
Styrelseledamot,
kommunikationschef
Ikano Group



Åsa Hedenberg
Styrelseledamot,
Interimskonsult



Mats Johansson
Styrelseledamot,
VD Assemblin
Caverion Group



Rikke Lykke
Styrelseledamot,
VD DEAS Group



Carola Lavén
VD



Roger Johansson
CFO



Christian Mariager
Chef Fastigheter Sverige



Mikael Hallengren
Chef Nya bostäder
Sverige



Daniel Skoghäll
Styrelseledamot



Lars Thorsén
Styrelseledamot,
VD Ikano Group



Anna Gerdsson
Styrelseledamot,
arbetstagarrepresentant,
financial controller
Ikano Bostad



Inka Rask
Suppleant
arbetstagarrepresentant



René Brandt
Chef Bolig Danmark



Joakim Lindholm
Chef Transaktion



Per Löfgren
Chef Affärsstöd



Pirjo Unnerstad
Chef HR och
Kommunikation

GRI-index

ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-STANDARD	BESKRIVNING	SIDA	KOMMENTAR/OMFATTNING
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Bolagets namn.	Omslag	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	s. 13, 16-17	
102-3	Huvudkontorets lokalisering.	GRI-index	Sundbyberg
102-4	Länder där organisationen är verksam.	s. 16-17	
102-5	Ägandestruktur och bolagsform.	s. 13, 54	
102-6	Marknader där bolaget är verksam.	s. 16-17	
102-7	Organisationens storlek.	s. 13	
102-8	Total personalstyrka uppdelad på anställningsform och kön.	s. 53	Ikano Bostad redovisar inte personalstyrkan per region.
102-9	Beskrivning av bolagets leverantörskedja	s. 18	
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden avseende bolagets storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja.		Inga väsentliga ändringar har skett under redovisningsperioden.
102-11	Beskrivning av och om bolaget följer försiktighetsprincipen.	s. 26-30	
102-12	Medlemskap i externa hållbarhetsinitiativ.		LFM 30, BoTryggt 2030, Klimat 2030 – Västra Götaland ställer om.
102-13	Engagemang i intressentföreningar och branschorganisationer.	s. 22, 27	Almega, Byggföretagen, Fastighetsägarna, Byggmästarföreningen, BEBO (Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus), SGBC (Sweden Green Building Council), LEAN Forum Bygg, Rädda Barnen, Rådet för bæredygtigt byggeri, Byggesocietetet, We build Denmark, Proptech Denmark, EGN Danmark A/S
STRATEGI			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare om bolagets hållbarhetsarbete.	s. 4	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppförande.	s. 14	
BOLAGSSTYRNING			
102-18	Redogörelse för bolagsstyrning.	s. 54	

GRI-STANDARD	BESKRIVNING	SIDA	KOMMENTAR/OMFATTNING
INTRESSENTDIALOG			
102-40	Engagerade intressentgrupper.	s. 44	
102-41	Andel anställda med kollektivavtal.	s. 57	Samtliga anställda på Ikano Bostad omfattas av kollektivavtal.
102-42	Identifiering och urval av intressenter	s. 44	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter.	s. 44	
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialogen med intressenterna.	s. 44	
INFORMATION OM REDOVISNINGEN			
102-45	Enheter inkluderade i bolagets finansiella redovisning samt information om någon av dessa inte ingår i den icke-finansiella redovisningen.	s. 54	
102-46	Process för att definiera rapportinnehåll och väsentliga aspekter.	s. 40-47	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter.	s. 41-42	
102-48	Förklaring av effekten av förändrad information från tidigare rapporter samt skälen till sådana förändringar.		Angivet vid respektive avsnitt om relevant.
102-49	Väsentliga förändringar i omfattning och avgränsning jämfört med tidigare års redovisning.		
102-50	Redovisningsperiod.	s. 41	
102-51	Senast publicerade rapport.	ikanobostad.se	
102-52	Redovisningscykel.	s. 40	
102-53	Kontaktperson för redovisningen.	s. 57	Per Löfgren, Chef Affärsstöd, +46(0)10 330 40 00.
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI .	s. 41	
102-55	GRI-index.	s. 57-58	
102-56	Policy för externt bestyrkande av redovisningen.	s. 59	Hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Ikano Bostads revisor.
103-1	Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen		Se respektive avsnitt.
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrning.	s. 54	För ämnesspecifika upplysningar om hållbarhetsstyrning se respektive ramverksområde.
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrning.		För ämnesspecifika upplysningar om avgränsningar se respektive ramverksområde.

SPECIFIKA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-STANDARD	BESKRIVNING	SIDA	KOMMENTAR/OMFATTNING
EKONOMISKA INDIKATORER			
205-1	Andelen affärsenheter som har analyserats avseende risken för korruption.	s. 32-33	
MILJÖINDIKATORER			
302-1	Energianvändningen inom organisationen.	s. 30, 51	s. 51: Siffrorna avser köpt energi till verksamheten för uppvärmning och varmvatten, kyla, fastighetsel, byggel och bränsle för resor, transporter och till maskiner. Faktiska inköp, ej normalårskorrigerade.
302-4	Minskad energianvändning.	s. 30, 51	
CRE-1	Energiintensitet i byggnader.	s. 30, 51	Under 2022 utökade vi vårt bestånd. Därmed har den totala energianvändningen gått upp. Energianvändningen per kvadrat (Atemp) har på en övergripande nivå minskat på helåret 2022. Energianvändningen per kvadrat (Atemp) januari-oktober minskade innan beståndet utökades. Detta tyder på att minskningen är en effekt av att tidigare genomförda energisparprojekt i kombination med kontinuerlig injustering av värmeinstallationer i byggnaderna. Att klimatutsläppen per m ² ökar beror på fjärrvärmebolagens ändringar i bränslemixen.
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1).	s. 27, 48-51	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 köldmedier som har använts och fyllts på i våra fastigheter och kontor. Dessa beräkningar utgår från emissionsfaktorer från IVL och Naturvårdsverket. I de fall då ingen påfyllnad har skett och endast total mängd har angivits, har en schablonmässig utsläppsfaktor tillämpats, vilken förutsätter ett årligt läckage om 1% för respektive köldmedium vid normal användning.
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2).	s. 27, 48-51	Avser växthusgasutsläpp från köpt energi (såsom 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: Utsläppsfaktorena 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.
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3).	s. 27, 48-51	Avser växthusgasutsläpp från projektrelaterade aktiviteter (såsom byggmaterial, transporter och spill), inköp av varor, avfall, anställdas pendling, tjänsteresor samt ROT-projekt som avslutats under året. Även indirekta livscykelutsläpp kopplade till energiproduktion och bränslen redovisas som scope 3-utsläpp. Anställdas pendling baseras på resultat från en resevanundersökning. 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 schablonvärden per kvadratmeter BTA ljus samt total BTA, baserat på interna referensprojekt och beräkningar enligt Byggmaterialindustriernas generiska klimatpåverkanvärden.
CRE-3	Utsläppsintensitet i byggnader.	s. 30, 48-51	Avser klimatutsläpp från bränsle, elanvändning och fjärrvärme i förvaltningsverksamheten per uthyrningsbar yta. Beräkningsfaktorer är från Byggföretagens beräkningsverktyg och energileverantörer. Ett medelvärde räknas fram på månadsbasis för aktuell förvaltningsyta och summeras sedan till ett årsnyckeltal om fastighetsbeståndet har ändrats under året.
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod.	s. 30, 51	Fram tills 2022 beräknades avfallsstatistiken utifrån projekt som avslutades under året. År 2023 samt 2024 avser avfall som uppkommit under året.
308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökrav.	s. 32-33	
SOCIALA INDIKATORER			
401-1	Nyanställda och personalomsättning.	s. 52-53	Redovisas inte per region.
403-2	Omfattning av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor.	s. 53	Vi har valt att inte implementera den uppdaterade GRI Standard 403 2018 i årets rapport utan inväntar CSR.D.
404-3	Andelen anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling.		Samtliga medarbetare hade utvecklingssamtal under 2024.
405-1	Mångfald i styrelse och ledning och bland anställda.	s. 58	I Ikano Bostads ledningsgrupp är 0 (0) personer under 30 år, 2 (2) personer mellan 30–50 år och 6 (5) 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.
413-1	Samverkan med det omgivande samhället.	s. 20-22, 34-35	
414-1	Andelen nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier.	s. 32-33	

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 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 12 maj 2025

KPMG AB


Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Projektledning, text och grafisk
formgivning: Ikano Bostad

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

Tryckeri: Exakta Printing AB
Papper: Multi Design



A photograph of a modern residential courtyard. On the left, a building with a warm wood-grain facade features several balconies with silver metal railings. In the center and right, a white building with multiple windows and balconies is visible. The courtyard is landscaped with a green lawn, a small wooden playground structure, and several young trees. A dark metal fence runs along the left side of the courtyard. The sky is clear and blue.

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 Ikanogruppen, en internationell företagsgrupp startad av grundaren till IKEA.