

Hållbarhetsredovisning 2022



Startat av grundaren till IKEA

IKANO
Bostad

18 | HÄLSOSAM OCH HÅLLBAR VARDAG



18 | CIRKULÄR OCH KLIMATNEUTRAL



31 | SÄKERTET OCH INKLUDERANDE



Innehåll



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

Utmaningarnas år



På många sätt blev 2022 ett omvälvande år. I början av året togs coronapandemins sista restriktioner bort, vår försäljning gick väldigt bra och fastighetsvärdena höll en hög nivå. Men i och med Rysslands illegala och hänsynslösa invasion av Ukraina förändrades också världen. Höjda räntor, skenande kostnader, energikris och svårigheter att få tag i material på grund av kriget i Ukraina och logistikdjur som inte hämtat sig efter pandemin blev vår nya vardag.

Som stabil aktör med ett brett affärserbjudande står vi som bolag stadigt även när marknaden är i gungning. Men i slutet av året var vi tvungna att se över våra kostnader och bemanning för att säkerställa att vi har en konkurrenskraftig organisation som är redo när marknaden vänder. Det här gjorde tyvärr att vi behövde säga upp duktiga medarbetare i början av 2023.

I samband med det gjorde vi även en omorganisation för att bättre hålla ihop utveckling och produktion av nya bostäder i Sverige. Förändringen ska leda till en tydligare organisation med kortare beslutsvägar, högre effektivitet och ökat fokus på hållbarhet, kunderbjudande och digitalisering.

EN MILSTOLPE

Jag nämner Ikano Akademin varje år men det är ett av våra viktigaste initiativ. Sedan starten 2014 har över 100 unga vuxna som stått utanför arbetsmarknaden gått Ikano Akademin. Genom arbete med enklare fastighetsskötarsarbete, trädgårdsskötsel och att lära sig hur man är en bra kollega har de sedan gått vidare till andra arbetsgivare eller börjat studera. Att fånga upp barn och ungdomar som är på väg åt fel håll är jätteviktigt. Här är samarbetet mellan oss som

fastighetsägare, skola, stadsdelsförvaltning, polis och lokalt närings- och föreningsliv avgörande. Vi ser att det ger resultat, inte minst när det kommer till den upplevda tryggheten i området och minskad skadegörelse.

VIKTIGA KLIV I KLIMATARBETET

De senaste åren har vi tagit flera kliv i klimatarbetet. I år startade vi bland annat försäljningen av vårt första klimatneutrala projekt, gjorde de första klimatberäkningarna på renoveringsprojekt och tecknade ramavtal för klimatreducerad betong och betongstomme. Det finns ett väldigt stort engagemang bland medarbetarna som det gäller att ta vara på samtidigt som vi arbetar mot samma mål.

Vi har vågat testa olika åtgärder, utvärderat längs vägen och börjat identifiera vad som gör störst skillnad. Det har varit ett bra och nödvändigt sätt för att skapa engagemang, delaktighet och få en variation av lösningar. Nu behöver vi sätta oss ner, se vilka lösningar som ger bäst effekt och hur vi bäst tar oss framåt. Det systematiska arbetet tillsammans med samarbetet med andra aktörer utanför Ikano Bostad är avgörande för att nå målet att bli klimatneutrala 2030.

NÖJDA KUNDER

Även i år fick vi fina NKI-resultat för både hyresrätter, bostadsrätter, vårdboende och kontor. Kunden är det viktigaste vi har och det här är ett kvitto på att vi har varit lyhörda gentemot kundernas behov och att vårt engagemang för att ge alla kunder en bra upplevelse verkligen lönar sig.

STORT ENGAGEMANG

2023 kommer att präglas av det tuffa omvärldsläget. Men ingen kris varar för evigt och jag har en stor tilltro till att marknaden kommer att vända längre fram. Behovet av bostäder är fortfarande stort, inte minst bland de många människorna.

Jag är alltid stolt över alla medarbetare och det som vi tillsammans åstadkommer varje dag på Ikano Bostad. Men i år är jag lite extra stolt över det stora engagemang och fokus på att lösa problem som funnits under detta utmanande år. Allt från att hitta lösningar för att minska klimatpåverkan i renoveringsprojekten och få tag i parkett som blev omöjligt våren 2022 till att hitta tillfälliga lösningar för utebliven leverans av värmepumpar så att kunderna kunde flytta in. Och man gör det tillsammans, det är det allra viktigaste.

ROBERT JAANISTE, VD

Året i korthet



I Danmark startade vi våra första Svanemärkta projekt.



Startade försäljningen av vårt första klimatneutrala projekt.



I Göteborg förvärvade vi 600 hyresrätter och breddade vårt erbjudande i regionen.



Ikano Akademin passerade 100 deltagare sedan starten 2014.



Lanserade vår strategi för hållbar byggarbetsplats.

Vår hållbarhetsresa

Framför dig har du vår hållbarhetsredovisning för 2022. Här kan du läsa om vår verksamhet och hur vi tar ansvar för vår påverkan på människa och planet för att bli ett mer hållbart företag.

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

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

HÄLSOSAM OCH HÅLLBAR VARDAG

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

där och skapar förutsättningar för en hälsosam och hållbar vardag.

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

CIRKULÄR OCH KLIMATNEUTRAL

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

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

Vårt mål är att hela verksamheten ska vara klimatneutral till år 2030. Vi behöver samarbeta ännu mer tillsammans i branschen för att hitta nya lösningar och vägar framåt.

SCHYSST OCH INKLUDERANDE

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

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



HÄLSOSAM OCH
HÅLLBAR VARDAG



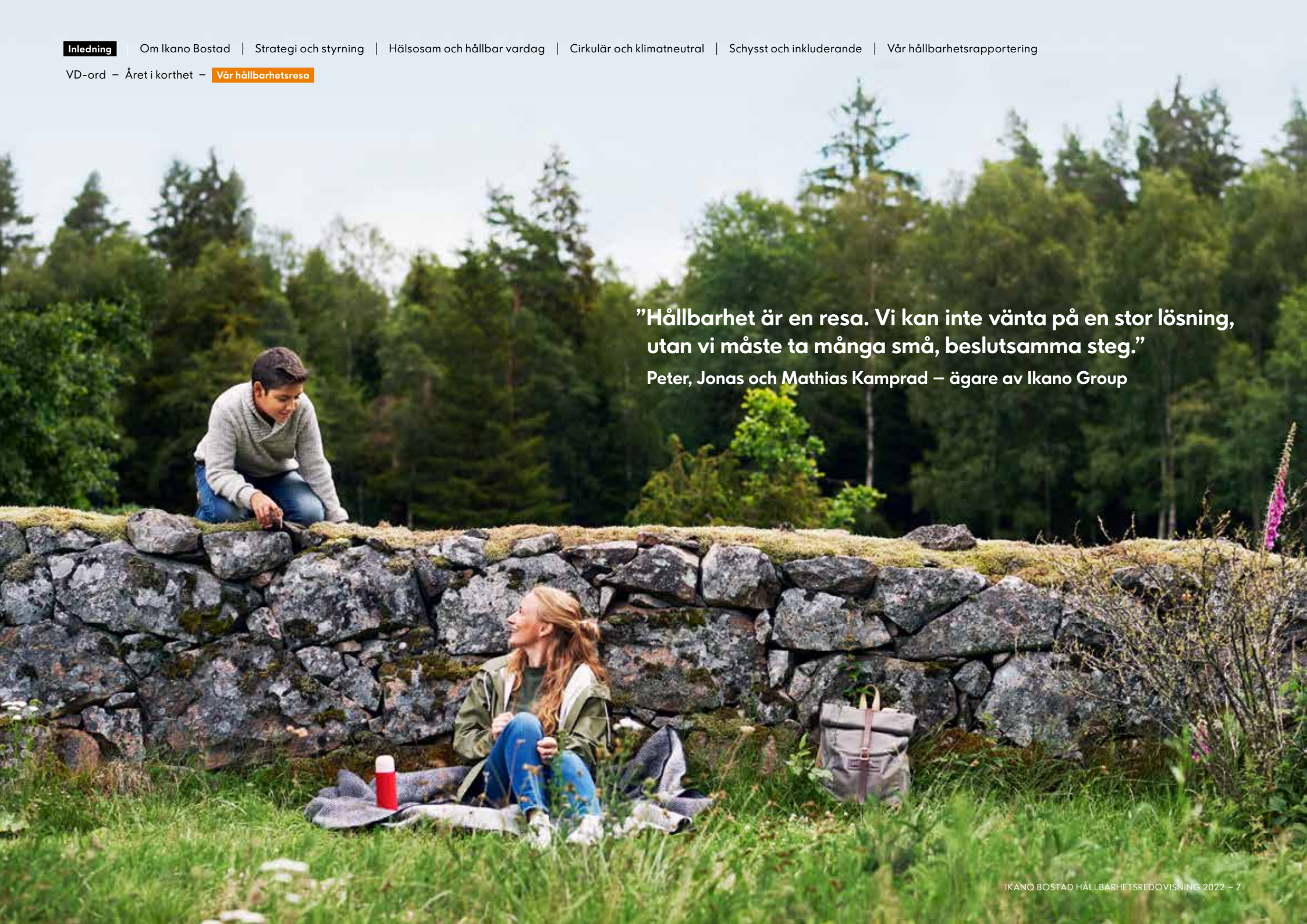
CIRKULÄR OCH
KLIMATNEUTRAL



SCHYSST OCH
INKLUDERANDE

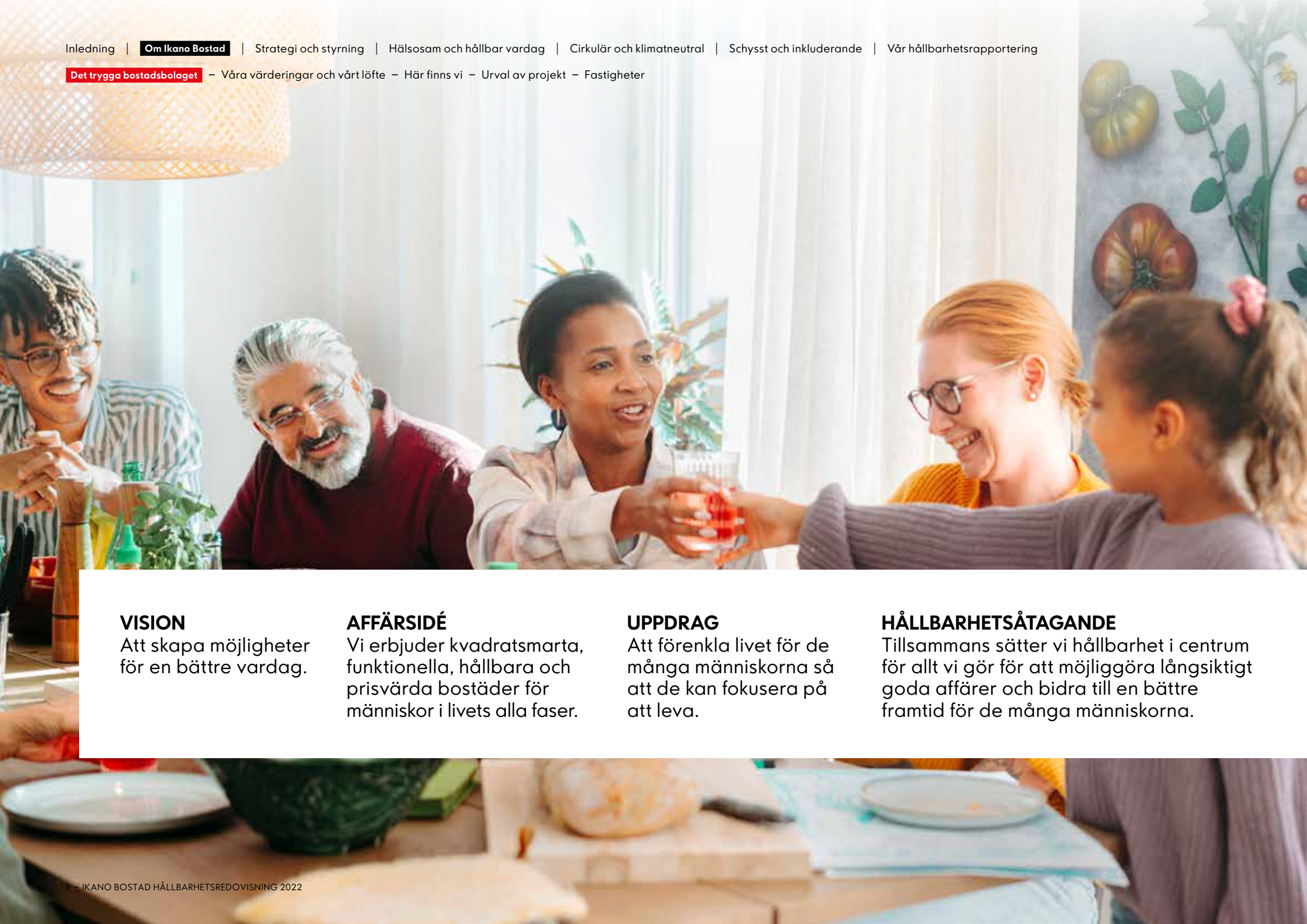


Våra engagerade medarbetare är det som driver Ikano Bostad framåt. Alla medarbetare ska känna att de har ett hållbart arbetsliv och vi arbetar för en företagskultur som präglas av jämställdhet och mångfald.



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

Peter, Jonas och Mathias Kamprad – ägare av Ikano Group



VISION

Att skapa möjligheter för en bättre vardag.

AFFÄRSIDÉ

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

UPPDRAG

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

HÅLLBARHETSÅTAGANDE

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

Det trygga bostadsbolaget

Trygghet
som känns

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

BOSTÄDER FÖR DE MÅNGA MÄNNISKORNA

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

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

MED RÖTTERNA I SMÅLAND

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



IKANO BOSTAD I SIFFROR	2021	2022
Fastighetsvärde	21,9 mdkr	23,5 mdkr
Sålda bostäder	866	323
Omsättning	3,8 mdkr	3,3 mdkr
Hyresrätter i förvaltning	5 972	6 811
Uthyrningsgrad	99,6 %	98,7 %
Antal vårdlägenheter i förvaltning	350	367
Antal bostäder i produktion	1 724	1 636
Antal byggrätter	11 420	10 970
Antal produktionsstartade bostäder	1 102	692

VÅRT ERBJUDANDE

Stadsdelsutveckling

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

Fastighetsägare och förvaltare

Vi äger och förvaltar bostäder i sammanhängande bostadsområden. 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.

Nya bostäder

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

Vårdfastigheter

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

Våra värderingar och vårt löfte

Vi vill att våra kunder, samarbetspartners och medarbetare ska välja oss för vad vi står för, vad vi levererar och hur vi levererar det. Våra grundläggande värderingarna 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. Vi kompromissar aldrig med dessa.

Sunt förnuft och enkelhet

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

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

Arbeta tillsammans

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

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

Våga gå vår egen väg

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

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

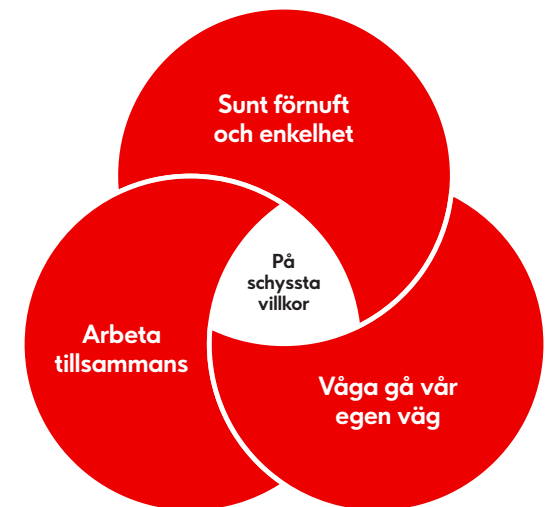
På schyssta villkor

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


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

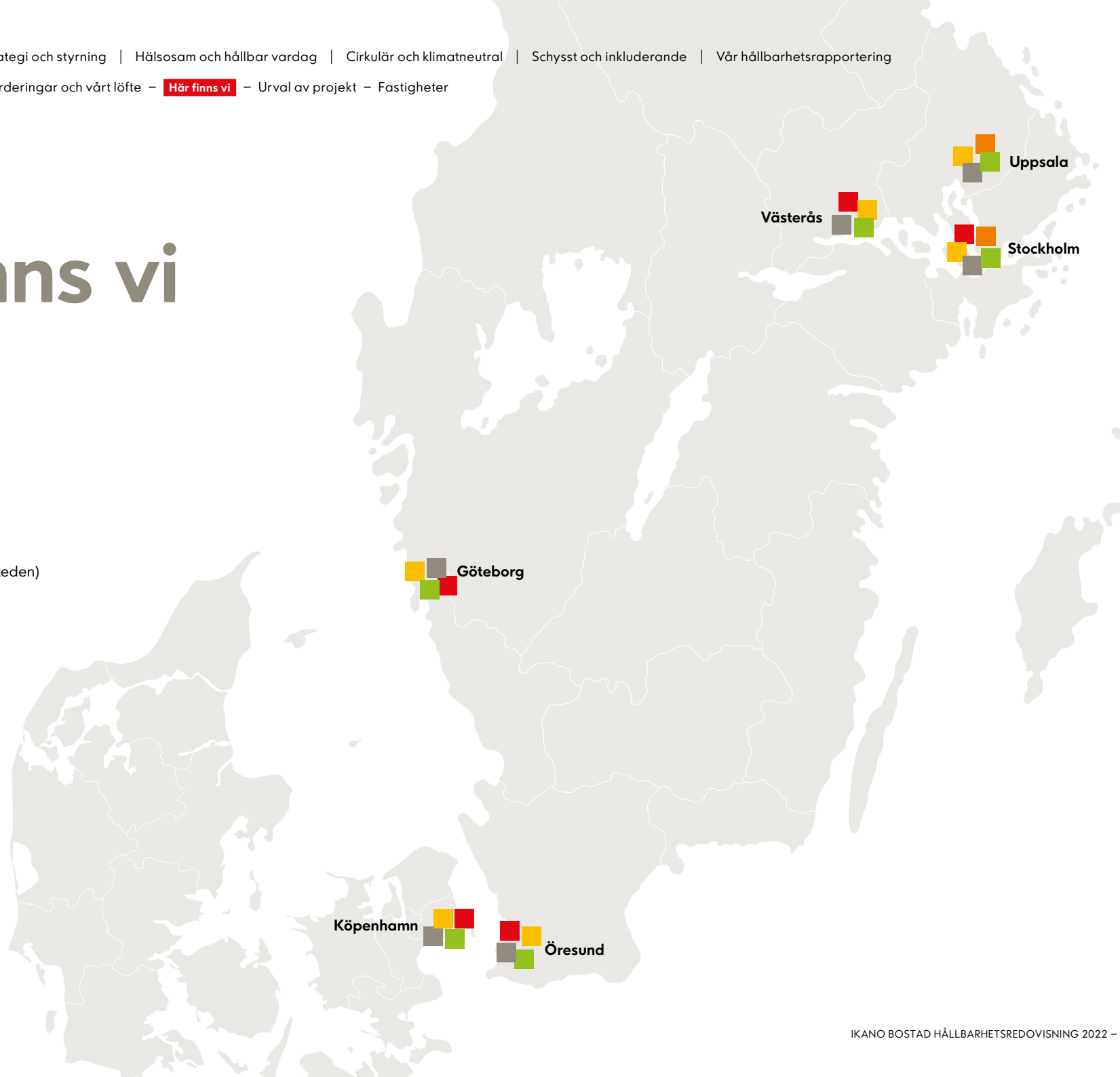
Schyssta villkor innebär att risker, arbete och vinst balanseras på ett förnuftigt sätt. Det betyder också att vi är öppna och tydliga i vårt sätt att göra affärer och tar ansvar för de beslut vi fattar.

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



Här finns vi

-  **Hyresrätter i förvaltning**
6 811 lägenheter och radhus
-  **Bostäder i produktion**
1 636 bostäder
-  **Vårdlägenheter i förvaltning**
367 vårdlägenheter
-  **Kommande projekt**
10 970 byggrätter (samtliga skeden)
-  **Våra kontor**



Urval av projekt



VÄSTRA HAMNEN, MALMÖ

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



ELINEGÅRD, MALMÖ

I Elinegård i Malmö bygger vi cirka 1 800 bostäder. Det blir både bostadsrätter, hyresrätter och radhus. Södra delen av området ägs i sin helhet av Ikano Bostad och utvecklas enligt ett hållbarhetsprogram som certifierats enligt Citylabs process för hållbar stadsutveckling. Här finns också Brf Fröa som är vårt första klimatneutrala projekt.



ÅRSTAHUSEN, STOCKHOLM

I Årstahuset omvandlar vi ett tidigare industriområde till ett nytt bostadsområde tillsammans med andra byggherrar. Här finns Ikano Bostads högsta hus någonsin på 25 våningar. När vi är klara i området kommer vi att ha byggt cirka 555 bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter, fördelat på två kvarter.



TVÆRHØJGÅRD, GREVE

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



SKEPPSKAJEN, UPPSALA

I utvecklingen av Skeppskajen samarbetar vi med Besqab. Under 2022 antogs detaljplanen för området och vi tog det första spadtaget tillsammans med Atrium Ljungberg. När allt står klart år 2032 kommer här att finnas 900 bostäder, kontor, restauranger och närservice.



FLATÅS, GÖTEBORG

I Flatås i västra Göteborg ska vi bygga ett kvarter med 159 bostäder: 64 bostadsrätter och 95 hyresrätter som vi kommer att långsiktigt äga och förvalta. Detta är vårt första nyproduktionsprojekt i Göteborg. Sedan tidigare har vi utvecklat nya bostäder i framförallt Kungälv och har flera projekt på gång i regionen.



VÄSJÖN, SOLLENTUNA

I Sollentunas nya stadsdel Väsjön startade vi produktionen av 92 bostadsrätter i början av året. Några av lägenheterna byggs med FlexRum som med ett enkelt knapptryck skapar ett extra rum när det behövs. Den grönskande gården kommer att bli kvarterets samlingspunkt och här kommer att finnas bil- och cykelpool.



VÆRLØSE, KÖPENHAMN

Under 2022 startade byggnationen av våra första Svanenmärkta radhus i Danmark i Værløse utanför Köpenhamn. Totalt ska 62 radhus byggas på det som tidigare var ett militärområde.

Fastigheter

STOCKHOLM

I Stockholm har vi cirka 3 470 fastigheter i förvaltning i Hagsätra, Rågsved, Hässelby, Sköndal, Bredäng och Danderyd. 2005 förvärvade vi våra allra första hyresfastigheter som vi sedan dess långsiktigt äger och förvaltar. I Hagsätra äger vi även Hagsätra Centrum och förvaltar de kommersiella lokaler som finns där.

Vi bygger även nya hyresrätter både för egen och andras förvaltning. De senaste åren har vi byggt nya hyresrätter i Hässelby, Sköndal och nu senast i Årstaberget.

I Rågsved och Hagsätra har vi större delen av våra sociala initiativ och här startades också Ikano Akademin 2014.

VÄSTERÅS

Med cirka 1 650 hyresrätter i förvaltning är vi Västerås största privata fastighetsägare. 2010 gjorde vi vårt första förvärv. Vårt bestånd ligger i Vallby, Gideonsberg, Viksäng,

Karlsdal, Centrum, Hammarby, Råby och Bäckby.

2019 startade vi upp Ikano Akademin i Västerås och stöttar sedan tidigare stiftelsen Läxhjälpens verksamhet på Nybyggeskolan.

MALMÖ

2005 gjorde vi vårt första förvärv i Malmö. Idag äger och förvaltar vi cirka 1 000 hyresrätter i Kirseberg, Elinegård, Slussen och Hyllie. Här äger och förvaltar vi även kontor i Hyllie och på Väla i Helsingborg.

I Malmö har vi byggt mycket nya hyresrätter i Kirseberg och Hyllie och har flera projekt på gång i framförallt Elinegård.

I Malmö stöttar vi bland annat mötesplatsen Botildenberg där cirka 50 medarbetare tog ut sin årliga Social day för att ägna en dag åt att volontärarbeta och samarbetar med bland annat Rädda Barnen, Ingka, Inter IKEA, Erikshjälpen,

Ikano och Malmö stad i initiativet Ungas väg ut i arbete eller studier.

GÖTEBORG

Under 2022 förvärvade vi drygt 600 hyresrätter i Göteborg och Partille. I Göteborg finns våra hyresrätter på Hisingen, i Majorna och i Östra Centrum.

Ikano Bostad har funnits i Göteborgsregionen sedan 2015 och har sedan dess utvecklat och byggt drygt 300 bostäder i regionen. Vi har pågående projekt med nya bostäder i olika skeden i bland annat Göteborg, Partille, Kungälv och Mölndal. Med förvärvet stärkte vi vårt erbjudande i Göteborgsregionen till att även innehålla hyresrätter.

VÅRDFASTIGHETER

2016 förvärvade vi vår första vårdfastighet i Gottsunda i Uppsala. Sedan dess har vi gjort flera förvärv och även utvecklat egna vårdfastigheter. Idag äger och förvaltar vi

vårdfastigheter i Täby, Åkersberga, Haninge, Sköndal och Nacka samt Sala Backe och Gottsunda i Uppsala.

I Örby i södra Stockholm planerar vi att bygga våra första seniorbostäder och i Täby planerar vi för vårt första äldrecentrum med plats för både seniorbostäder och särskilt boende.

DANMARK

Ikano Bostad etablerades i Danmark 2017 och har sedan dess byggt 258 bostadsrätter och ägarlägenheter. 2021 breddades erbjudandet till att även innefatta hyresrätter och idag är Ikano Bostad en av få aktörer som erbjuder bostäder till både försäljning och uthyrning. Totalt äger och förvaltar vi 218 hyresrätter i Tværhøjgård i Greve och Cirkelbuen i Hillerød. Vi har även 80 hyresrätter i kommande projekt.



LÅNGSKYLEN 8, HAGSÄTRA

Antal lägenheter: 63
Byggår: 1960



LUGNET 1, HAMMARBY

Antal lägenheter: 108
Byggår: 1963



HÖBALEN 1, ELINEGÅRD

Antal lägenheter: 54
Byggår: 2019



GÖTEBORG BRÄMAREGÅRDEN 30:3, HISINGEN

Antal lägenheter: 35
Byggår: 1990

Hållbarhet i alla led

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



HÄLSOSAM OCH
HÅLLBAR VARDAG



CIRKULÄR OCH
KLIMATNEUTRAL



SCHYSST OCH
INKLUDERANDE

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

ORGANISATION

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

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

Bostad. Hållbarhetskommittén har en förberedande och rådgivande roll i Ikano Bostads hållbarhetsarbete.

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

VÅRT SÄTT ATT ARBETA

Vårt ledningssystem VSAA (Vårt Sätt Att Arbeta), beskriver hur vår organisation är uppbyggd och hur vi planerar, styr, leder och följer upp verksamheten. Genom att vi beskriver verksamheten i processer skapas en förståelse för hur organisationens olika delar samverkar och arbetar för att nå uppsatta mål. Ledningssystemet utgår från kraven i ISO 9001

(kvalitetsledning), ISO 14001 (miljöledning) och ISO 45001 (arbetsmiljöledning).

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

HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

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

HÅLLBARHETSREDOVISNINGENS OMFATTNING

Hållbarhetsredovisningen avser räkenskapsåret 2022 och omfattar hela koncernens verksamhet inklusive dotterbolag, vår del i JV-bolag och Brantås Bygg. Alla delar av koncernens verksamhet ingår i rapporterade siffror om inget annat anges. Ambitionen är att ge en heltäckande redovisning av vårt hållbarhetsarbete där både positiv och negativ utveckling framgår.

Hållbarhetsredovisningen för 2022 är upprättad med referens till GRI Standards 2021 och följer kraven för hållbarhetsrapportering i enlighet med årsredovisningslagens kap 6 § 9. Vår senaste väsentlighetsanalys är grunden till redovisningen och gjordes 2020.

STYRANDE POLICYS OCH DOKUMENT

- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Miljöpolicy
- Kvalitetspolicy
- Likabehandlingsplan
- Ikano Group Code of Conduct
- Ikano Partnership Policy
- Ikano Group Donation & Community Impact Policy
- Ikano Group Fraud Prevention Measures Policy

Vår värdekedja

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



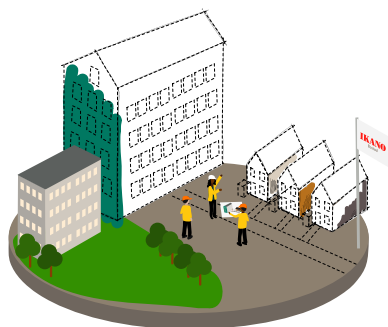
VÅR ORGANISATION

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



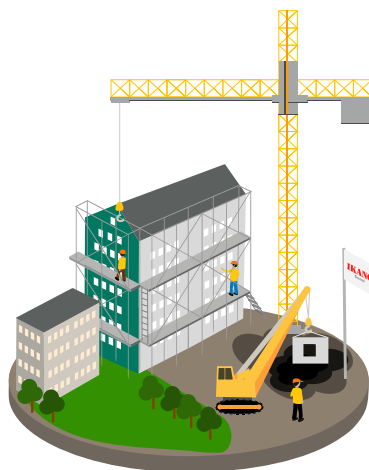
FÖRVÄRV AV MARK OCH FASTIGHETER

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



UTVECKLING AV BOSTÄDER OCH BOSTADSOMRÅDEN

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



BYGGPRODUKTION OCH RENOVERINGAR

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



ÄGA OCH FÖRVALTA HYRESFASTIGHETER OCH VÅRDBOENDEN

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



DEMONTERING OCH AVVECKLING

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

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

Så bidrar vi till Agenda 2030

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



MÅL 8 – ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Exempel på hur vi bidrar:

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



MÅL 13 – BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



MÅL 15 – EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Exempel på hur vi bidrar:

- Svanenmärker alla nya bostäder och certifierar alla nya vårdboenden enligt Miljöbyggnad Silver eller Guld.
- Vår färdplan för en klimatneutral verksamhet år 2030.
- Alla medarbetare har individuella klimatomål och varje år tas verksamhetsplaner med interna klimatomål och nyckeltal fram för varje affärsområde och stabsenhet.
- Grön designstrategi som även innehåller främjandet av ekosystemtjänster.



MÅL 3 – GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE



MÅL 11 – HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Exempel på hur vi bidrar:

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



MÅL 5 – JÄMSTÄLLDHET



MÅL 10 – MINSKAD OJÄMLIKHET

Exempel på hur vi bidrar:

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

Hållbara bostäder och bostadsområden

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



METODIK FÖR HÅLLBAR STADSDELSUTVECKLING

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

För att skapa en gemensam målbild och struktur i projekten arbetar vi efter vår metodik för hållbar stadsdelsutveckling. Den är med redan i mycket tidiga skeden i planeringen av hela områden och är en del av projektstyrningen fram tills att kunderna flyttar in. Till exempel tas ett obligatoriskt stadsdelsprogram fram.

Metodikerna säkerställer att vi arbetar systematiskt och utvecklar områden utifrån miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet och bidrar till de globala utvecklingsmålen i Agenda 2030. Den bygger på vår långa erfarenhet som fastighetsägare och bostadsutvecklare, resultatet från innovationsarbetet Better Living vi genomfört tillsammans med IKEA, arbetet med Citylab i Elinegård i Malmö och arkitekten Jan Gehls forskning och principer för arkitektur och stadsplanering.

GRÖN DESIGNSTRATEGI

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

Designstrategin stöttar också i arbetet med att identifiera ekosystemtjänster att främja och stärka i gestaltning och planering utifrån projektets förutsättningar. Det kan till exempel vara att prioritera grönska som främjar områdets biologiska mångfald, skyddar mot extremväder, skapar mat och boplatser till insekter och djur eller som ger skugga och möjlighet till lek och vila, samtidigt som det gör området trivsamt och vackert.

Designstrategin är en del av vår bostadsplattform VSAB (Vårt Sätt Att Bygga) och bygger på IKEA:s designmetodik Demokratisk Design som består av fem principer: form, funktion, pris, hållbarhet och kvalitet.

ENKLARE VARDAG

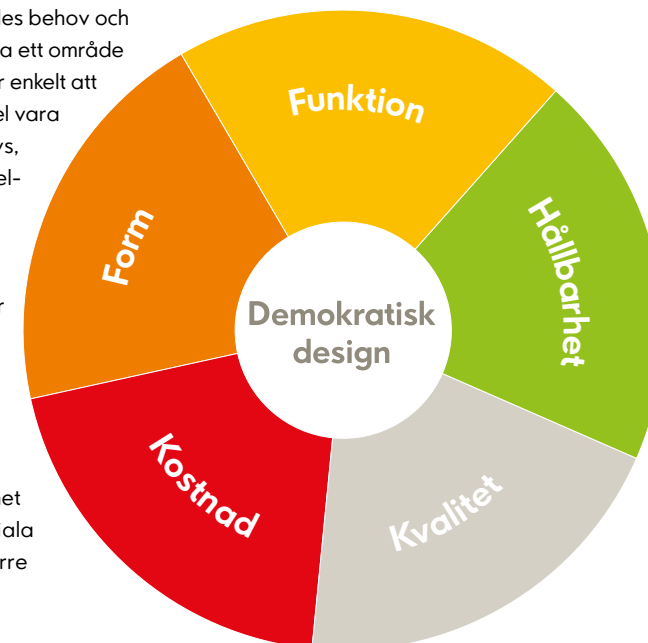
Vår vision är att skapa möjligheter för en bättre vardag. Inför varje projektstart genomför vi en

workshop där vi utgår från de boendes behov och områdets förutsättningar för att skapa ett område där vardagen är enkel och där det är enkelt att göra hållbara val. Det kan till exempel vara vilken form av närservice som behövs, mobilitetslösningar som bil- och cykel-pool eller olika mötesplatser såsom lekplatser, gemensamhetslokal eller liknande. Workshopen är en del av vår projektstyrning och resultatet tar vi med oss in i projektutvecklingen och stäms av under projektets gång.

I workshopen för framförallt större utvecklingsområden tittar vi även på hur vi kan arbeta med social hållbarhet och samarbeta tillsammans med sociala innovativa aktörer för att skapa större värde.

GEMENSKAP

Vi vet att grannar som känner varandra också trivs bättre i sitt bostadsområde. Därför arbetar vi med att skapa förutsättningar för att bidra till att skapa gemenskap i ett område. I Danmark har vi till exempel utvecklat ett eget koncept för hur vi skapar gemenskap mellan grannar som vi kallar för Nærvær. Konceptet innebär att vi skapar en samlingsplats för alla grannar. Beroende på



projektets förutsättningar kan det vara ett större hus, en lokal i ett flerfamiljshus eller en gemensam trädgård. Platsen sköts av de som bor i området genom en styrelse som också bjuder in till aktiviteter och umgänge. Representeranter från Ikano Bostad i Danmark sitter med i styrelsen i tre år för att sedan lämna över ansvaret helt till de boende.

MILJÖCERTIFIERADE BOSTÄDER

För att säkerställa att vi bygger bostäder med höga miljö- och hälsokrav, låg energi-användning och ett trivsamt inomhusklimat Svanenmärker vi våra nya bostadsprojekt i Sverige. Våra egenutvecklade vårdboenden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Guld.

Under året påbörjades ett pilotprojekt med målet att certifiera två fastigheter enligt silver-nivån i Miljöbyggnad iDrift. Certifieringen riktar sig mot fastigheter under driftskedet för att säkerställa en hållbar förvaltning. Förhoppningen är att det kan ge oss verktyg att bättre förstå hur miljöprestandan ser ut i fastigheterna och vilka åtgärder som stöttar oss i den fortsatta utvecklingen av ett hållbart fastighetsbestånd. En utvärdering kommer göras för att se om det kan vara aktuellt med certifiering av större delar av beståndet. I vår danska verksamhet ska alla nya bostäder vara miljöcertifierade från 2023. Under 2023 ska Svanenmärkningen och den tyska miljöcertifieringen DGNB utvärderas och beslut om vilken certifiering vi ska använda tas.

TRYGGHET OCH LOKAL NÄRVARO

Vi satsar långsiktigt på våra förvaltningsfastigheter och har en hög närvaro med lokala kontor på plats i våra större sammanhängande förvaltningsområden. I framför allt Stockholm och Västerås har vi ett aktivt trygghetsarbete med

bland annat trygghetsvandringar, samverkan mellan lokala fastighetsföreningar och ett stort socialt hållbarhetsarbete. Arbetet ger goda resultat och bidrar till ökad trygghet och trivsel, något som inte minst syns i våra Nöjd-Kund-undersökningar.

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

RENOVERINGAR HYRESRÄTTSBESTÅNDET

För oss är fastighetsförvaltning ett långsiktigt åtagande. Den större delen av vårt fastighetsbestånd är byggt under 1950–1960-talet. Genom att ta hand om våra fastigheter säkerställer vi en god standard för de boende samtidigt som vi förlänger fastighetens livslängd och säkerställer en god och modern standard även för framtida boende. När vi renoverar erbjuder vi hyresgästerna olika inredningsalternativ och nivåer för hur omfattande renoveringen ska vara, något som påverkar den totala hyreshöjningen. För att underlätta för de boende har vi i många fastigheter valt att fasa in den nya hyran under upp till sex års tid.



Renoveringarna säkerställer ett modernt fastighetsbestånd som håller god standard för de boende.

”Mötesplatser finns det gott om i Skeppskajen”

Efter drygt 150 år av produktion av kvarnprodukter kommer Lantmännens tomt vid Fyrisån i Uppsala att omvandlas till en ny stadsdel med 900 bostäder. Utvecklingen görs tillsammans med Besqab och Atrium Ljungberg och under 2022 vann detaljplanen för området lagakraft.

I över 150 år var kvarteret Ångkvarnen navet för Uppsalas livsmedelsindustri. På Fyrisåns östra sida dominerade fabriker, kvarnar och silos. Idag har industrin lämnat, vilket öppnar upp för en ny stadsdel mitt i Uppsala.

Med sitt centrala läge kommer Skeppskajen att bli en unik plats. Områdets klassiska tegelbyggnader kommer att bevaras och rustas upp. De kommer innehålla såväl kommersiella lokaler som mötesplatser för allmänheten. Skeppskajen kommer att präglas av öppna, luftiga kvarter, platsens industrihistoria och Uppsalas klassiska

gränder och stråk ner mot Fyrisån. Tillsammans med Besqab kommer Ikano Bostad att bygga 900 bostäder.

– Jag trycker det är otroligt vackra byggnader som verkligen blir en tillgång för hela området. Skeppskajen kommer att bli en del av Uppsala där människor inte bara bor utan också möts – på ett torg, på en krog, på en utställning eller bara för att ta del av ett stadsliv som är öppet för alla, berättar Sofia Wahlén, regionchef Stockholm norr/Mälardalen på Ikano Bostad.

Precis som andra områden Ikano Bostad utvecklar ligger en tydlig strategi till grund för hur Skeppskajen utformas. Det gäller främst de delar som företaget självt ansvarar för, men också området i stort:

– Vi har en tydlig idé med yteffektiva lägenheter till en bred målgrupp som ska ha råd att köpa



Sofia Wahlén regionchef
Stockholm norr/Mälardalen



bostaden. Vi försöker vara prisvärda och den affärsidén håller ännu bättre i dessa tider, säger Sofia Wahlén och fortsätter:

– Det gemensamma gestaltningsprogrammet ger kontexten för våra bostäder, området ska vara livfullt. Det finns en park inritad, tre förskolor,

service och restauranger. Vi har dessutom våra innergårdar, där vi studerat sollägen för bästa placering av gemensamma uteplatser eller satsat på ordentliga lekplatser. Mötesplatser finns det gott om i Skeppskajen.

”Så skapar vi Nærvær”

Vi vet att grannar som känner varandra också känner sig tryggare och trivs bättre i sitt bostadsområde. I Danmark arbetar vi mycket med att skapa möjligheter för detta. Vi kallar konceptet för Nærvær som betyder närvaro.

– Forskning visar att goda relationer med grannarna skapar trygghet och tillit i bostadsområdet



Michael Hedegaard Jensen
chef social hållbarhet

och bidrar till ökad trivsel och bättre psykisk hälsa. Detta har vi utgått ifrån i utformningen av Nærvær-konceptet i Danmark, som syftar till att skapa just gemenskap, god grannsämja och trygghet, berättar Michael Hedegaard Jensen, chef social hållbarhet och fortsätter:

– Det börjar redan innan de första boendena flyttar in. Vi för dialog med närområdena och vi bygger en eller flera mötesplatser. Beroende på projektets förutsättningar kan det vara ett radhus, ett fristående hus, ett rum i ett flervåningshus, eller en gemensam trädgård. Då startas även en volontärdriven föreningen där styrelsen ansvarar för föreningens alla aktiviteter, verksamhet och ekonomi.

– För mig har Nærvær varit ett bra sätt att komma in i området på. Jag har lärt känna flera av mina grannar. Jag får prata med många av grannarna, och det skulle jag inte göra om det inte vore för bydelshuset, berättar Maren, boende i Tværhøjgård i Greve.

En representant från Ikano Bostad i Danmark sitter med i styrelsen och efter tre års övergång ansvarar helt och hållet till föreningen. Vi vistas i området och i föreningen både för att bidra med kunskap men också för att lära oss. För oss handlar bostadsutveckling inte bara om att bygga bostäder utan också att hjälpa till att skapa trygghet genom att skapa förutsättningar för att det även fungerar socialt.

– För att säkerställa att vi är på rätt väg utvärderar och mäter vi effekterna av insatserna och jämför mot nationella mätningar. Hösten 2021 var första gången vi mätte och resultaten visar att vårt Nærvær-konceptet redan har gjort en positiv skillnad på kort sikt för de boende och bostadsområdet. Bland annat känner man sig tryggare än det nationella genomsnittet och som en del av ett socialt nätverk, berättar Michael Hedegaard Jensen, chef social hållbarhet och fortsätter:

– Arbetet med Nærvær för också affärsnytta

med sig. Vi kan till exempel se att det har en positiv påverkan vid markförsäljning och att vårt varumärke stärks av det konkreta ESG-arbetet.



April 2021 stod det första bydelshuset klart i Tværhøjgård i Greve utanför Köpenhamn.

Kunden i centrum

Kunden är det viktigaste vi har och för oss är nöjda kunder högsta prioritet. Vårt mål är att ha branschens bästa och mest hållbara kunderbjudande.

För att kunna möta kundens behov bättre arbetar vi kontinuerligt med vår kundresa för både bostadsrätter och hyresrätter. Under året har vi drivit ett större projekt med fokus på kundresan och arbetat aktivt med insikts- och kunskapsåterföring för att ta vara på alla insikter som finns inom verksamheten. Detta görs i vårt kundupplevelseforum där vi även följer upp nyckeltal för hela kundresan för att säkerställa att vi levererar på kundernas förväntningar.

Oavsett roll på Ikano Bostad kan vi alla bidra till en skapa en bra kundupplevelse för kunderna. Under 2023 kommer en kundutbildning att genomföras internt för att stärka kundarbetet ytterligare.

UPPFÖLJNING

Kundundersökningar är ett viktigt verktyg för att stämna av att vi är på rätt väg och att vi håller en hög servicenivå gentemot våra kunder. Efter varje kundundersökning tar vi fram handlingsplaner och går igenom återkopplingen för att bli en bättre hyresvärd och bostadsutvecklare. I kundundersökningarna får vi också en bild av vad kunderna efterfrågar, insikter som vi har med oss in i produkt- och verksamhetsutveckling.

De senaste åren har vi lyft vårt Serviceindex för våra hyresrätter i AktivBos mätning och så även i år. Vi ökade vårt resultat med 0,1 procent till 82,2. Svarefrekvensen låg på 52,2 procent. Resultatet från Prognoscentrests NKI-undersökning hos kunder som flyttat in i en nyproducerad bostadsrätt eller hyresrätt landande på NKI 75. I Danmark är vi igång med att starta upp arbetet kundundersökningar och kommer att använda NPS (Net Promoter Score) som verktyg.

VIKTEN AV ATT LYSSNA

Vi vill att det ska kännas tryggt att vara kund hos oss och är måna om att ha en god kontakt med våra kunder. I våra större förvaltningsområden har vi lokala kontor på plats. Genom den dagliga dialogen vid till exempel åtgärdande av felanmälningar eller ett hej på gården får vi en bra bild av vad som fungerar och vad som kan bli bättre.

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 en förtätning av bostadsområdet. På det sättet finns det möjlighet att vara med och påverka redan från början. Den tidiga dialogen är ett bra komplement till den årliga kundundersökningen.

Sex månader efter att bostadsrättskunderna flyttat in gör vi hembesök hos våra kunder. För att alla medarbetare ska vara så nära kunden som möjligt erbjuds möjligheten att

MÅL KUNDNÖJDHET

Nöjd-kund-index	Mål 2022	Resultat 2022
Nya bostäder (Prognoscentret)	76	75 (76)
Hyresrätter (AktivBo serviceindex)	82	82,8 (82,1)
Vårdboende (Fastighetsbarometern)	80	80 (83)
Kontor (Fastighetsbarometern)	85	88 (91)

(Siffror inom parentes avser 2021)



41 % av kunderna som flyttade in i en ny bostad och 52 % av hyresgästerna svarade på enkäterna.

göra hembesök. I kundundersökningarna får vi också en bild av kundernas behov och vad de efterfrågar, insikter som vi har med oss när vi utvecklar våra produkter och vår verksamhet.

Klimatneutral verksamhet till år 2030

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

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

TILLSAMMANS I BRANSCHEN

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

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

GRÄNSVÄRDEN

För att säkerställa vår förflyttning har vi räknat fram utgångspunkten för våra projekt och gränsvärden för husens byggskede.

Gränsvärdena för den svenska verksamheten är framtagna inom LFM30-samarbetet. År 2020 är vårt basår. Då släppte vi under byggskedet ut 360 kg/CO₂e/BTA ljus för våra flerbostadshus och 208 kg CO₂e/BTA ljus för våra radhus. Den största påverkan ligger i scope 3.

För att bli klimatneutrala år 2030 behöver vi i dagsläget minska vår klimatpåverkan med minst tio procent per år i hela verksamheten. Hittills har vi inte nått vårt årliga mål på bolagsnivå men arbetet fortsätter med stort engagemang för att hitta vägar dit. De bostäder som byggs nu är planerade i ett tidigare skede. De åtgärder vi gör i kommande projekt kommer att visa resultat längre fram.

Den största klimatpåverkan under byggnadens livscykel kommer från byggmaterial och byggnadens energianvändning. De klimatutsläpp vi inte kan reducera kompenseras i första hand direkt i projekten. Det kan till exempel vara egen elproduktion i projekten och i förvaltningsfastigheterna, växtlighet, lagring av biokol i marken eller andra material som binder koldioxid.

Under 2022 tog Ikano Bostads danska verksamhet fram en färdplan för klimatneutralitet och räknade i samband med det ut sitt klimatavtryck, satte mål för CO₂e-minskning i projekten



Vi kommer att öka investeringarna i egen energiproduktion inom vårt förvaltningsbestånd och installera solceller på våra bodedableringar.

och tog fram livscykel- och klimatberäkningar i alla projekt. Gränsvärden för husens livscykel kommer att tas fram under 2023.

KLIMATBERÄKNINGAR

I Sverige ställs i dagsläget endast krav på klimatdeklaration av byggskedet. Utöver det gör vi på Ikano Bostad även en klimatberäkning för att identifiera vilka åtgärder som ska prioriteras i varje projekt för att minska klimatpåverkan i byggskedet.

Under 2022 togs en beräkning för driftskedet fram i ett av våra radhusprojekt som ett första test. Framåt kommer klimatberäkningar att tas fram för driftskedet i samtliga nyproduktions

projekt och på sikt för hela livscykeln.

I Danmark görs en klimatberäkning för hela byggnadens livscykel beräknad till 50 år. Beräkningen följs upp under hela projektets gång.

Vid renovering av befintliga fastigheter finns än så länge inga lagkrav på klimatdeklaration. Ikano Bostad har beslutat att klimatberäkna alla renoveringsprojekt från och med 2022. Under året genomfördes två klimatberäkningar av renoveringsprojekt. Nyckeltal från beräkningarna kommer att användas till att beräkna klimatpåverkan från våra övriga underhållsåtgärder i lägenheterna.

Under 2022 genomfördes en klimatriskbedömning av alla fastigheter för att se om vi har fastigheter som bedöms ligga i riskzonen för till exempel översvämningar eller påverkas av extremväder. Första steget är att ta reda om om ökad risk finns för att därefter dokumentera på vilket sätt fastigheten riskerar att drabbas och ta fram en plan för riskhantering.

UPPFÖLJNING

För att säkerställa vår förflyttning sätts mål och aktiviteter inom hela verksamheten. Vi har beräknat enligt Green House Gas-protocol under många år. Under 2022 ökade scopet till ett mer fullständigt scope 3. I år kommer även klimatpåverkan från vår danska verksamhet och från renoveringsprojekten samt delar av det löpande lägenhetsunderhållet i Sverige att ingå.

I vår svenska verksamhet har man arbetat med klimatfrågorna länge och därför kommit längre med att sätta rutiner och processer för att till exempel ställa krav på redovisning av klimatpåverkan vid investeringsärenden, i projektstyrningen och vid projektets slut. Processer och rutiner kommer att tas fram för den danska verksamheten under 2023. Vid investeringsärenden ska en klimatbedömning och ett mål för CO₂e-utsläpp redovisas. När projektet har fått bygglov görs en

klimatberäkning som är en del av projektstyrningen. Klimatberäkningen fungerar som en ekonomisk budget och följs regelbundet upp under projektets gång tillsammans med planerade åtgärder.

Under 2022 kom en ny klimatberäkningsrutin på plats där även regelbunden uppföljning kommer ingå. Framåt kommer klimatberäkningen innefatta hela projektets livscykel. När projektet sedan är avslutat skickas en klimatdeklaration in till Boverket.

Vi följer regelbundet upp klimatpåverkan från vårt fastighetsbestånd med fokus på energianvändning och avfall. Målsättningen är att minska klimatpåverkan med tio procent per år fram till 2030. Basåret är 2020 då låg fastigheternas klimatpåverkan på 3 000 ton CO₂e.

KLIMATWORKSHOPS INFÖR PROJEKTSTART

Inför varje projektstart hålls en klimatworkshop för att sätta klimatmål i projektet, skapa samsyn och identifiera de viktigaste åtgärderna för att bygga med lägre klimatpåverkan. Därefter tas klimatberäkningen fram där vi räknar på utsläpp från material, transporter, avfall och energi för att säkerställa att vi når målgränsvärdet i byggskedet.

VÅRT SÄTT ATT BYGGA

VSAB (Vårt Sätt Att Bygga) är vår bostadsplattform för nya bostäder i Sverige och en viktig del i arbetet för att nå vårt mål. Under året har arbetet med att ställa om VSAB fortsatt. Fokus har legat på material, energieffektivisering och minskad energianvändning. Under året implementerades de nya kraven för individuell mätning och debitering av el och varmvatten i nyproduktion. Vi tecknade ramavtal för klimatreducerade betongstommar och startade ett pilotprojekt för att se om vi kan minska mängden betong vi

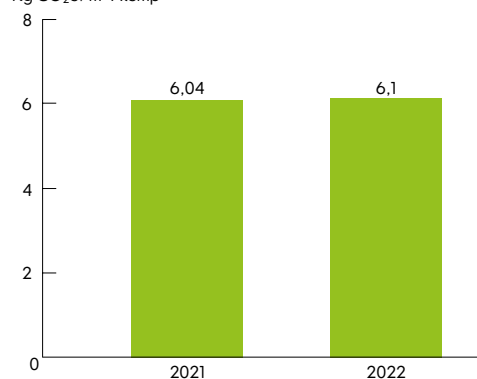
använder genom att optimera betongkonstruktionerna. I alla nya bostadsprojekt görs även en konsekvens- och kostnadsanalys för solceller.

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

KLIMATAVTRYCK HYRESFASTIGHETER

Utsläpp antal kg koldioxidekvivalenter per kvadratmeter Atemp.

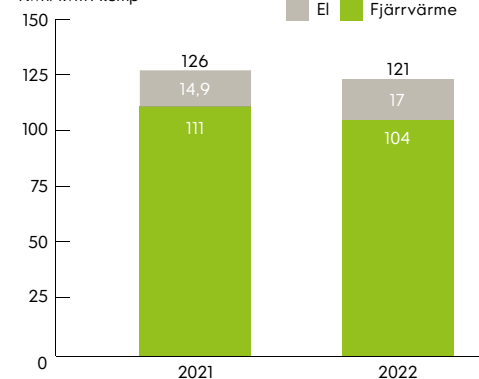
Kg CO₂e/m² Atemp



ENERGIPRESTANDA HYRESFASTIGHETER

Fjärrvärme och el, normalårskorrigerad.

Kwh/kvm Atemp



SMHs graddagar används för korrigering. Eftersom fastighetsbeståndet är föränderligt över tid så räknas nyckeltalet fram på månadsbasis för aktuell area och summeras sedan till ett årsnyckeltal. I årets rapportering redovisar vi i Atemp för både 2021 och 2022. Tidigare redovisade vi i BOA/LOA. Ikano Boligs energianvändning ingår inte i siffrorna.



Färdplan

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

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

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

Vår största påverkan finns i scope 3 i vår byggproduktion. Under året togs en produktionsstrategi fram som bland annat fokuserar på hur och vad vi bygger, minskad energianvändningen och transporter samt effektivare

avfallshanteringen. Vi har även tagit fram ett koncept för hållbara byggarbetsplatser.

MATERIAL

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

Genom att bygga i både trä och betong samt utvärdera andra material längs vägen kan vi möta den ökade efterfrågan på bostäder med lägre klimatpåverkan från både kunder och kommuner. För att bygga med så låg klimatpåverkan som möjligt utformas bostäderna och valet av material och produkter efter varje projekt.

I Sverige byggs alla våra småhus i trä och i majoriteten av flerbostadshusprojekten använder vi klimatreducerad betong som har en minskad klimatpåverkan med 30-40 procent jämfört med Svensk Betongs referensvärde. I början av 2022 tecknades ramavtal med två leverantörer av klimatreducerad betongstomme som nu är standardval i flerbostadsprojekten. I varje projekt görs också en utvärdering för att se om vi kan minska mängden betong. Utvecklingsarbetet för att minska klimatpåverkan från betongstommen fortsätter tillsammans med våra ramavtalsparter. Bland annat utreda möjligheten till att förbättra leverantörernas EPD:er och hur byggsystemet kan bli mer materialeffektivt för att på så sätt minska betongintensiteten i våra projekt.

I vår danska verksamhet har man hittills byggt radhus i betong. Under året togs beslutet att gå över till trä eller andra biobaserade

material och att starta ett innovationsprojekt för att bygga radhus i hampa. Det kommer även vara ökat fokus på användningen av cirkulära material och resursanvändning under 2023, bland annat kommer nyckeltal att tas fram.

ENERGI

Energianvändningen står för en stor del av vår klimatpåverkan och är vårt största påverkansområde efter material.

För att minska klimatpåverkan från energianvändningen behöver vi använda förnyelsebara, fossilfria energikällor, minska energianvändningen genom energieffektivisering och ha en egen produktion av förnyelsebar energi.

Idag har alla hyresfastigheter, vårdboende, kontor och byggarbetsplatser elavtal med fossilfri och/eller förnyelsebar energi. Framåt kommer vi att öka investeringarna i egen

energiproduktion inom vårt förvaltningsbestånd och börja med solceller på våra bodetableringar.

I Sverige görs en kostnads- och konsekvensanalys för solceller i varje nytt bostadsprojekt för att se om det är tillämpligt på den platsen. Under 2022 trädde lagkravet på individuell mätning och debitering av varmvatten i nyproduktion i kraft. I samband med det införde vi gemensamt elavtal i projekten. Det blir en lägre kostnad för våra kunder och i nya hyresrättsprojekt skapar det bättre förutsättningar för större solcellsanläggningar.

TRANSPORTER

Transporter till och från våra byggarbetsplatser krävs efter de krav som ställs inom respektive kommun. Här finns miljövinster att göra. För att nå vårt mål behöver vi bli bättre på att planera och effektivisera transporterna.

För att optimera transporterna till och från byggarbetsplatserna kommer vi planera efter avstånd och sätta mål på antal leveranser per vecka. Vi kommer att börja med de leverantörer som har störst mängd leveranser till våra byggen.

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

AVFALL

Vi har som mål att minska mängden avfall och öka sorteringsgraden inom hela verksamheten. För att nå dit arbetar vi efter en avfallsplan för byggarbetsplatserna i Sverige för att få till 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. Under 2023 kommer vi se över vilka



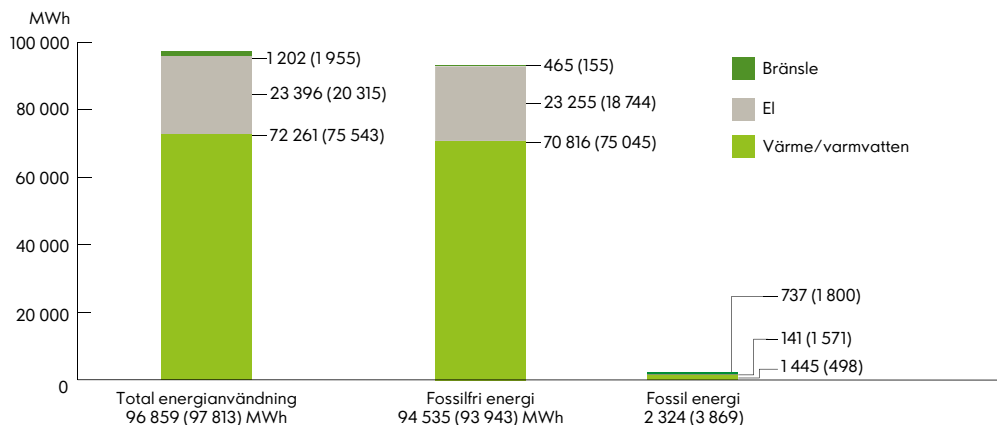
nyckeltal för avfallshantering i projekt vi ska använda. Tidigare har vi mätt och rapporterat mängden avfall men från och med i år beräknar vi även klimatpåverkan från avfallet.

I delar av fastighetsbeståndet har vi byggt om miljörum, satt upp nya skyltar och tagit fram

informationsmaterial för att göra miljörummen tillgängligare, trevligare och med tydligare information om hur avfallet ska hanteras. Förhoppningsvis leder det till en ökad sorteringsgrad. Nästa steg är att göra det i hela beståndet.

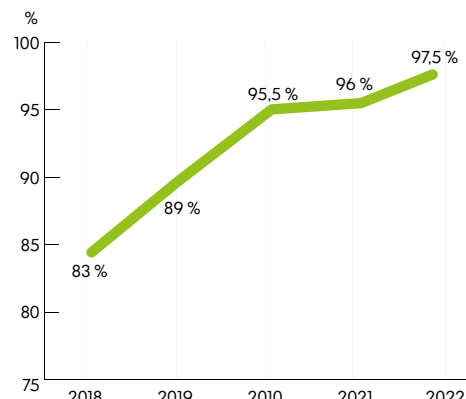
ENERGIANVÄNDNING

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



ANDEL FOSSILFRI ENERGI

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



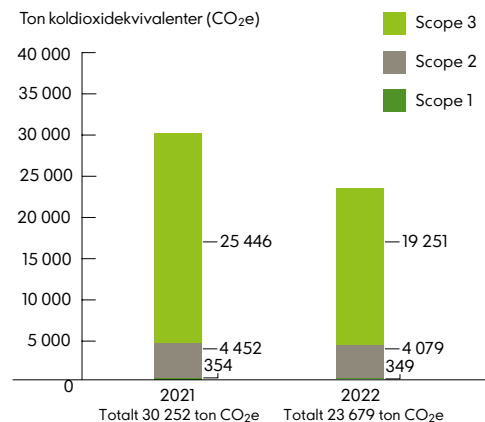
AVFALLSHANTERING PRODUKTION

	2021	2022
Sorterat för materialåtervinning	56 %	44 %
Total mängd avfall	34 kg /BTA	25 kg /BTA
Deponi	3 %	2 %
Blandat	18 %	10 %
Brännbart	23 %	44 %

I 2022:s siffror ingår åtta projekt, både intern och extern produktion, i redovisningen. Ikano Boligs avfallshantering ingår inte i siffrorna.

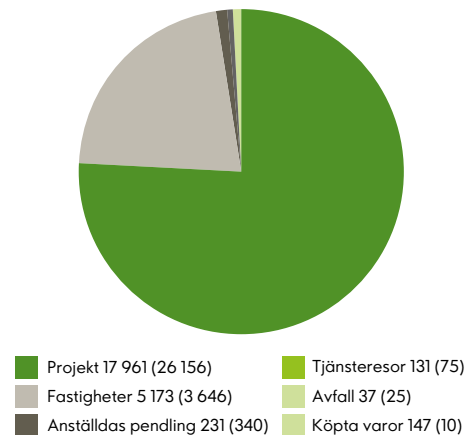
KLIMATPÅVERKAN PER SCOPE

Klimatpåverkan scope och år



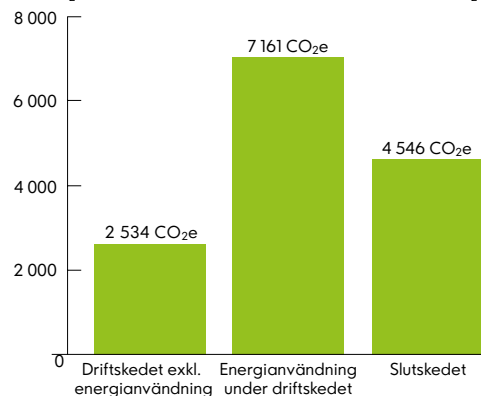
KLIMATPÅVERKAN PER KATEGORI

Ton koldioxidkivalenter (CO2e)

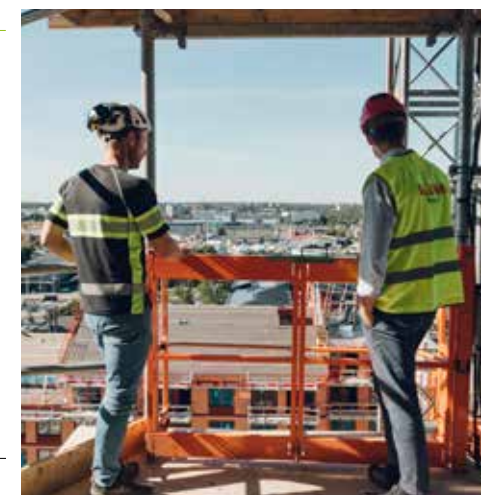


KLIMATAVTRYCK DRIFTSKEDE NYPRODUKTION BRF

Utsläpp från färdigställda bostadsrätters drift- och slutsked i ton CO2e. Total 2022: 14 241 CO2e



2022 är första året vi redovisar klimatpåverkan för nyproducerade bostadsrätters driftskede. Vi har räknat på en drift under 50 år. I nästa års rapport kommer det att finnas jämförelsesiffror. Närmare förklaring till vad som ingår i siffrorna finns i GRI-indexet.



(Siffror inom parentes avser 2021) I siffrorna ingår inte driftskedet för nyproducerade bostadsrätter.

”Att jobba med flera material ökar stabiliteten i affären”

Till år 2045 har bygg- och anläggningsbranschen satt målet att bli klimatneutrala – på Ikano Bostad har vi satt målet till år 2030. Den största påverkan finns i produktionen av nya bostäder. Inte minst när det kommer till materialen.

– Vi vill verkligen ställa om produktionen och tror det är möjligt att nå dit. Men då behöver vi också jobba betydligt mer med andra material än vad vi har byggt med historiskt, berättar Mikael Hallengren, produktionschef på Ikano Bostad.

Ett sådant material är trä som i större utsträckning kan ersätta betong än vad det görs idag.

– Vi kommer att fortsätta att bygga med betong men kommer även att öka inslagen av träproduktion. Att jobba med flera material ökar stabiliteten i affären när omvärlden är osäker. Betong är fortfarande en bra metod för flerbostadshus, det har viktiga egenskaper som andra material saknar. Men vi behöver förflytta standarden för hur vi bygger med betong. Både som produkt men även planering och genomförande för att minska klimatpåverkan genom hela byggprocessen, fortsätter Mikael Hallengren.

För att nå målet redan 2030 har Ikano Bostad tagit fram en strategi med konkreta målsättningar för produktionen av nya bostäder. En viktig del är att arbeta tillsammans med leverantörerna i omställningen.

– Om man tänker på hur ett hus framställs är det en oerhört lång kedja av producenter. Där kan vi påverka ganska mycket, genom att ställa krav i de avtal vi skriver, sätta gemensamma mål och välja rätt leverantörer som har samma höga ambitioner inom effektivisering och klimat, säger Mikael Hallengren.

Samtidigt behövs det mer samarbete mellan branschens olika aktörer, detta gäller såväl leverantörer som byggföretag:

– Det finns flera framgångsrika branschöverskridande lokala initiativ som vi är verksamma inom, där vi både bidrar och lär oss. Vi hoppas de initiativen kan bli en katalysator för att komma igång nationellt och få en samordning. Vi behöver enas kring vad som ska gälla när man beräknar klimatpåverkan, så att man inte har lokala avvikelser utan har en enhetlig standard. Redan idag finns det krav på klimatdeklarationer på allt som byggs, men vi behöver samordna oss kring gemensamma riktlinjer för gränsvärden, avslutar Mikael Hallengren.



Mikael Hallengren
produktionschef

KLIMATNEUTRAL BYGGPRODUKTION TILL 2030

- Kortare projekt- och byggtid
- Utveckla och komplettera byggmetoder
- Effektivisera logistik, transporter och avfall
- Minska mängden fel: ”Bara bygga en gång”
- Minska energianvändningen
- Digitalisering

Inköp på schyssta villkor

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



Varje år köper vi in varor och tjänster för cirka 4,8 (4,0) mdkr från cirka 2 600 (2 500) leverantörer. De femtio största leverantörerna står för cirka 71 (66) procent av inköpsvolymen. Genom att teckna ramavtal, ställa krav på att följa våra policys och krav och följa upp leverantörer säkerställer vi ett hållbart leverantörsled.

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

INKÖSPROCESS OCH POLICYS

Vår inköpsprocess ska följas av alla som gör inköp inom organisationen. Inköpsprocessen följer vår inköpsrutin och Icano Goups Fraud Preventions Measures Policy.

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

Alla som arbetar i byggprojekten har utbildats

i risker och varningssignaler för oegentligheter som svart arbetskraft, bristande arbetsmiljö och tecken på korruption. Vi har bevakning på alla anlidade underleverantörer och leverantörer och när tiden finns görs individuella stickprovskontroller.

Inom vår byggproduktion ställer vi krav på miljövarudeklarationer (EDP:er) som beskriver produktens miljöpåverkan ur ett livscykel-perspektiv. Idag finns det bara lagkrav på miljövarudeklarationer för cement- och betongprodukter och gips, övriga material finns det tyvärr inte för i dagsläget.

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

INKÖPSORGANISATION

För nyproduktionsprojekten i Sverige har vi en central inköpsavdelning som består av inköpare med kategoriansvar inom stomme, inredning, mark och installationer samt distriktsinköpare på respektive marknad. Det effektiviserar arbetet och säkerställer en säker inköpsprocess genom hela byggprojektet.

Inköpsavdelningen förvaltar alla ramavtal för nyproduktionsprojekten och följer upp så att kraven på miljö, sociala förhållanden och arbetsmiljö samt mänskliga rättigheter följs. Tillsammans med våra inköpsprocesser, rutiner och kontroller innan inköpen säkerställer att vi endast anlitar seriösa företag som i sin tur anlitar seriösa underentreprenörer.

Inom vår fastighetsförvaltning görs inköp för respektive fastighet och projekt inom verksamheten. I vår danska verksamhet kommer man under 2023 att sätta upp och implementera en inköpsprocess som följer Ikanos policys och bilägga Ikanos Partnership Policy vid alla inköp.

ENDAST BEHÖRIGA PÅ BYGGARBETSPLATSERNA

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



KRAV VID INKÖP TILL BYGGENA

- Kontroll av underentreprenör
- UE2021
- Stabil ekonomi
- ID06
- Icano Group Fraud Prevention Measures Policy
- Miljöpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Partnership policy*

* I Danmark och inom Fastigheter används endast Partnership policy.

God samhällsaktör

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

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

Under 2023 kommer vi att titta vidare på hur vi än mer systematiskt kan styra, följa upp och mäta värdet inom området social hållbarhet.

IKANO AKADEMIN

Ikano Akademin grundades 2014 och finns i Hagsätra/Rågsved i södra Stockholm och i Västerås. Ikano Akademin riktar sig till unga vuxna i våra bostadsområden som hamnat utanför utbildning och arbetsmarknad. Syftet är att ge unga vuxna en väg in i arbetslivet genom en tidsbegränsad anställning under minst tre månader. Deltagarna får jobba med enklare utemiljö- och fastighetsskötsel och lära

sig vad som förväntas av dem i arbetslivet. Genom vårt breda kontaktnät hjälper vi sedan till att förmedla kontakt med andra potentiella arbetsgivare. Målet är att deltagarna antingen ska börja studera eller få arbete hos en annan arbetsgivare.

Sedan starten har 101 ungdomar deltagit i Ikano Akademin och av dem har 91 sedan fått arbete hos andra företag eller börjat studera.

UNGAS VÄG UT I ARBETE ELLER STUDIER

Under 2022 fortsatte Rädda Barnen-projektet "Ungas väg ut i arbete eller studier" i Malmö. Projektet 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 därför vill vi dela med oss av vår kunskap och erfarenhet till andra aktörer så att fler kan bidra till arbetet att öka innanförskapet.

JOANNAHUSET

Joannahuset är det första kris- och stödcen-trumet för barn i Danmark där det är möjligt att

söka akuthjälp, vägledning och tillfälligt skydd och vänder sig till barn från missbrukshem. Vi stöttar Joannahuset genom donation till hyran och deras närvaro på Folkemødet (motsvarande Almedalen i Danmark). Framåt kommer vi tillsammans att arbeta med ett projekt som ska fungera som en bro mellan unga vuxna i Joannahuset och ett övergångshem.

I TRÅD MED VERDEN

I Tråd Med Verden är en ny partner för 2023. Det är ett socialt initiativ som skapar jobb-möjligheter för kvinnor. I Tråd Med Verden arbetar i utsatta områden i Köpenhamn och här får kvinnor som står utanför arbetsmarknaden arbetsträning och utbildning som sedan ofta leder till ett fast jobb. Genom initiativet arbetar kvinnorna med att tillverka återbrukade textilprodukter för försäljning. De använder bara överflödigt och återvunnet material som annars skulle ha slängts.

UTVECKLING AV BOSTADSOMRÅDEN

I utvecklingen av större bostadsområden undersöker vi hur vi kan arbeta med social

hållbarhet, antingen genom egna sociala initiativ eller genom samarbete med sociala innovativa aktörer. I Danmark har vi Nærvær-konceptet för att skapa gemenskap mellan grannar redan innan de flyttat in.

SOCIAL DAY

Alla som arbetar på Ikano Group har rätt att ta ut en Social day. Under en dag om året har alla medarbetare möjlighet att ägna en betald arbetsdag åt att volontärarbeta på en hjälporganisation. Syftet är att bidra till lokalsamhället och göra en insats för både medarbetare och samhälle. Under 2022 tog 78 medarbetare (21 procent) ut sin Social day. Det är en utmaning för medarbetarna att hitta en volontärorganisation att stötta. I Malmö gick man under året samman för att skapa förutsättningar för medarbetarna att enklare ta ut sin Social day. Under en vecka stöttade stora delar av kontoret i Malmö mötesplatsen Botildenberg och hjälpte till att laga mat, bygga pergola och odlingslådor.

METODIK SOCIAL HÅLLBARHET



LOKALA FÖRUTSÄTTNINGAR



ENGAGEMANG



ARBETA TILLSAMMANS



Med vårt Nærvær-koncept skapar vi bostadsområden som präglas av gemenskap i Danmark.



Varje år kan alla Ikanos medarbetare ägna en arbetsdag åt volontärarbete.



18 unga vuxna har gått Ikano Akademin under 2022. Sedan starten har 91 fått jobb eller börjat studera.



Under året gick 0,3 procent av våra hyresrätter till sociala förturer.



Snickarverkstad på lovet i Elinegård.

”Vi ser att Akademin ger resultat”

Sociala initiativ är en integrerad del av Ikano Bostads dagliga verksamhet. Resultatet: Fler ungdomar i arbete, tryggare bostadsområden och en ökad lönsamhet.

– Allt går hand i hand, du måste ha alla pusselbitar för en fungerande helhet, säger Christian Mariager, fastighetschef på Ikano Bostad.

Hemligheten bakom framgången stavas tydliga satsningar – där det tydligaste exemplet är Ikano Akademin. Ungdomarna får en tidsbegränsad anställning inom fastighet- och trädgårdsskötsel, där målet är att de ska vidare i arbetslivet eller till studier.

– Många saknade nätverk och kontakter, ibland var bristfälligt språk och låg utbildningsnivå en faktor. Det leder till en passivitet och utanförskap. Vi såg utmaningen, men också en möjlighet att skapa förutsättningar för att ta makten över sin egen framtid, fortsätter Christian Mariager.

Sedan 2014 har över 100 ungdomar deltagit i Ikano Akademin, av dessa har 91 gått till arbete eller studier – och för Ikano Bostad har verksamheten blivit en god affär. Christian Mariager pekar på två områden där satsningen gett extra effekt ur företagets horisont.

– Ser vi på skadegörelsen är det en påtaglig skillnad, den är minimal numera. Sedan utför Ikano Akademin tjänster som vi tidigare köpt in, det är en naturlig del av verksamheten och ekonomiskt är det inte en ökad kostnad, berättar Christian Mariager.

Han lyfter även fram långsiktigheten som en framgångsfaktor – vilket var viktigt att falla tillbaka på i början när Ikano Akademin inte riktigt ville lyfta:

– De första åren var det inte lönsamt och lite skakigt. Det fanns funderingar om detta var rätt väg, men vi trodde på idén och vågade vara uthålliga. Över tid har vi fått kvitto på att det var rätt.

Christian Mariager understryker att Ikano Bostad inte ensamt vänt trenden i Hagsätra. Ett tätt samarbete mellan skola, kommun, myndigheter och föreningsliv krävs också – men att Ikano Akademin verksamhet drivs av företaget skickar en tydlig signal:

– Alla deltagare vet att det är Ikano Bostad som betalar, det är inget tillfälligt projekt utan de förstår att vi satsar på just dom. Det blir mer greppbart när ett företag av egen fri vilja satsar på något som gör nytta för alla.



Christian Mariager
fastighetschef



91 unga vuxna som gått Ikano Akademin har fått jobb eller börjat studera.

Ett hållbart arbetsliv

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

VÅRA VÄRDERINGAR

Vår företagskultur bygger på våra värderingar och att leverera på vårt löfte på schyssta villkor. Varje dag vägleder våra värderingar oss och påminner oss om vårt småländska arv och vad vi står för.

Arbetet med att hålla värderingarna levande pågår varje dag och börjar tidigt redan i rekryteringsprocessen. Som en del av onboardingprocessen ökar alla som börjar på Ikano Bostad till Älmhult för att lära sig mer om arvet från IKEA, våra värderingar och lära känna kollegor från olika delar av Ikano Bostad. I början av året implementerade vi ett digitalt pre- och onboarding-verktyg som leder nyanställda genom en genomarbetad introduktionsprocess. En fysisk introduktionsdag med vd och representanter från olika delar av verksamheten och studiebesök ute på någon av våra

byggarbetsplatser och i vårt fastighetsbestånd i södra Stockholm är väldigt uppskattade inslag.

En annan viktig del i arbetet med att hålla värderingarna levande är vårt värderingsspel. Värderingsspelet hänger nära samman med vårt likabehandlingsarbete och täcker in hela medarbetarresan – från att man börjar till att man slutar. Värderingsspelet består av olika situationer som kan uppstå i den dagliga verksamheten och hur de kan hanteras utifrån våra värderingar.

FRAMTIDENS KONTOR

Kontoret är en viktig plats för att stärka och bibehålla företagskulturen och vi vet att gemenskap och företagskultur stärks av att vi ses och jobbar tillsammans. För att utveckla och bibehålla vår kultur och våra värderingar har vi inlett ett arbete med att se över och

skapa attraktiva arbetsplatser. För att skapa en gemensam grund för detta har arbetet med att se över vår arbetsplatsstrategi och kontorens utformning påbörjats under året. Syftet är att skapa en attraktiv arbetsplats anpassad efter verksamhetens behov.

ATT LEDA MED HJÄRTA OCH HJÄRNA

Alla medarbetare ska känna att de utvecklas hos oss. Utvecklingssamtalen är en viktig utgångspunkt i arbetet och under 2022 hade samtliga medarbetare utvecklingssamtal.

Medarbetarnas välmående och ett starkt ledarskap går hand i hand. Vårt ledarskapsprogram "Att leda med hjärta och hjärna" fokuserar mycket på detta. Ledarskapsprogrammet är mycket uppskattat av medarbetarna som har gått det och består av tre delar: att leda sig själv, att leda andra och att leda affären.

Ledarskapsprogrammet har hittills hållits för alla chefer i Sverige. Under 2023 kommer ledarskapsutbildningarna att genomföras i Danmark och tas vidare ut i resten av den svenska organisationen.

RESULTAT MEDARBETARUNDERSÖKNING

	Danmark	Sverige	Mål 2022
Engagerad medarbetare index (EMI) Skala 1–100	88 (-)	80 (80)	80
eNps Benchmark 24	79 (-)	47 (46)	46
Ledarskapsindex Skala 1–100	89 (-)	84 (83)	83
Värderingsindex Skala 1–100	89 (-)	79 (79)	80

STRATEGISK KOMPETENSFÖRSÖRJNING

För att kunna möta framtidens utmaningar och möjligheter inom till exempel hållbarhet och digitalisering behöver vi säkerställa att vi har kompetensen internt. Strategisk kompetensförsörjning är en viktig del av vårt strategiska arbete och en integrerad del i verksamhetsplaneringen. Syftet är att ha rätt kompetens på plats och se över vilka utbildningar som behöver tas fram och vilka tjänster som behöver rekryteras för att nå våra långsiktiga mål.

PLAN FÖR MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING

Ikano Bostad är ett av bygg- och fastighetsbranschens mest jämställda bolag på tjänstemannasidan men precis som stora delar av branschen har vi inte kommit lika långt på yrkesarbetsidan. Det gäller även mångfaldsarbetet avseende till exempel utländsk bakgrund eller funktionsnedsättning.

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

Vi arbetar systematiskt med jämställdhet. Genom årliga lönekartläggningar i den svenska verksamheten säkerställer vi att samma roller har samma lön vilket resulterat

i att vi i princip inte har några löneskillnader mellan könen. Vi arbetar även aktivt med jämställdhetsperspektivet i successionsplaneringen för att långsiktigt säkerställa en jämställd organisation. I Danmark är verksamheten än så länge för liten för att göra liknande kartläggningar men på sikt ska det göras även där.

Ikano Bostads verksamhet i Danmark är en nyare organisation och ingår inte i Ikano Bostads jämställdhets- och mångfaldsmål. Arbetet med att ta fram mål för jämställdhets- och mångfaldsarbetet kommer att startas upp under 2023.

I den svenska verksamheten är en likabehandlingsplan styrande i arbetet. Den följs regelbundet upp och alla medarbetare har gått en obligatorisk utbildning i likabehandling. En fortsättningskurs kommer vara obligatorisk att gå under 2023.

I vårt mångfaldsarbete är vår ambition att Ikano Bostads medarbetare i Sverige långsiktigt ska spegla Sveriges befolkning. Vi vet att vi har stora utmaningar på området och de senaste åren har tyvärr andelen medarbetare med utländsk bakgrund minskat. Under 2023 kommer vi att arbeta med rekryteringsprocessen och alla rekryterande chefer kommer att gå en utbildning i hur man utmanar sina fördomar i rekryteringssammanhang.

SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE

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

Att kommunicera vårt systematiska arbetsmiljöarbete internt är viktigt för att alla medarbetare ska veta vad som gäller. Våra arbetsplatser ska vara säkra, hälsosamma och medarbetarna ska vara delaktiga och medverka i det dagliga arbetsmiljöarbetet.

De senaste åren har sjukfrånvaron varit hög till följd av coronapandemin. Bland tjänstemännen har sjukfrånvaron blivit lägre men den är fortfarande hög bland snickare och fastighetsskötare.

I Sverige gäller arbetsmiljöarbetet även för inhyrda konsulter och underentreprenörer. Vi ställer samma krav som Arbetsmiljöverket på anlitate konsultföretag och underentreprenörer. I Danmark har man i dagsläget inga inhyrda konsulter och där gäller dansk arbetsrättslig lagstiftning.

I Sverige har samtliga anställda kollektivavtal medan anställda i Ikano Bostads danska verksamhet inte har kollektivavtal.

EN SÄKER ARBETSPLATS

Arbetet med att förhindra arbetsplatsolyckor och förebygga fysisk och psykisk ohälsa pågår hela tiden. Alla observationer, tillbud och olyckor ska rapporteras och utredas enligt vår rutin för incidentrapportering. Det är viktigt att samla in kunskap om hur, var och när observationer, tillbud och olyckor uppkommer för att kunna förebygga skador och andra händelser på våra arbetsplatser, oavsett som det är ute i förvaltningsbeståndet, på byggarbetsplatserna eller på kontoren.

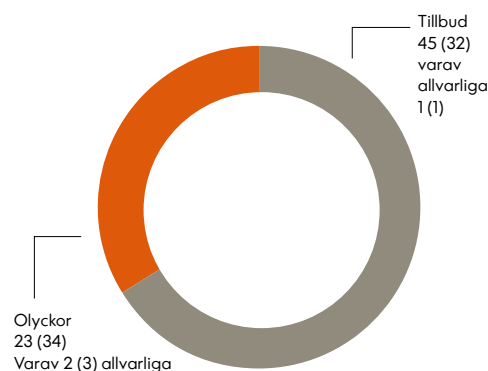
Om en allvarlig olycka eller ett tillbud inträffar på något av våra byggen genomför vi alltid ett säkerhetsstopp på alla byggarbetsplatser. Det innebär att vi stannar verksamheten på alla byggen helt. Vi genomför även säkerhetsstopp om det sker en dödsolycka i branschen. Säkerhetsstoppen följs upp och åtgärder vidtas för att det inte ska hända igen.

Under året genomfördes fem säkerhetsstopp på våra arbetsplatser. Tre var allvarliga incidenter på våra arbetsplatser där en skyddsrumsdörr föll, en fallolycka samt en stege som föll från ett tak. Ingen skadades allvarligt. Övriga säkerhetsstopp var på grund av dödsfall i branschen. Säkerhetsstoppen diskuteras på våra arbetsplatser för att reflektera och dra lärdom av det som skett.

VISSELBLÅSNING

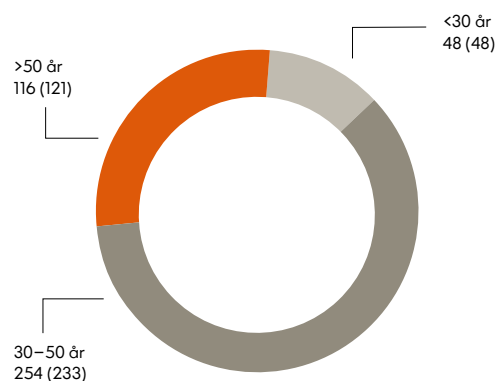
Inom Ikano Bostad finns en god internkontroll men trots det kan det oegentligheter uppstå. Vi fick in ett visseblåsarärende under 2022 som avslutades under 2023. Under 2022 uppdaterades visseblåsarfunktionen inom Ikano Group. Visseblåsarfunktionen är en extern tjänst och finns tillgänglig för alla medarbetare, konsulter och leverantörer via Ikano Bostads svenska och danska hemsidor. En visseblåsarfunktion gör det möjligt att anonymt rapportera misstankar och allvarliga oegentligheter eller missförhållande.

OLYCKOR OCH TILLBUD



Inklusive underentreprenörer.
(Siffror inom parentes avser 2021)

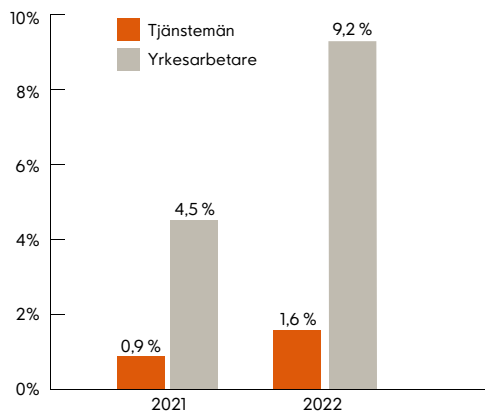
ÅLDERSFÖRDELNING MEDARBETARE



(Siffror inom parentes avser 2021)

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

SJUKFRÅNVARO LÅNGTID



MÅNGFALD*

	Resultat 2021	Resultat 2022
Antal nyrekryterade kvinnliga tjänstemän under året	30 %	47 %
Antal kvinnliga chefer med personalansvar	51 %	50 %
Antal kvinnliga yrkesarbetare (snickare)	12 %	9 %
Antal medarbetare med utländsk bakgrund	15 %	16 %

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

PERSONALOMSÄTTNING

	<30 år	30-50 år	>50 år	Kvinnor	Män
Samtliga anställda 2022/01/01	48	233	121	174	228
Antal som börjat	19	41	7	22	45
Antal som slutat	10	26	14	21	29
Personalomsättning	20,8 %	10,7 %	5,9 %	12,3 %	12,2 %
Total personalomsättning	12,2 % (10,6 %)				

(Siffror inom parentes avser 2021)

ANTAL MEDARBETARE PER 31 DECEMBER

	2021	2022
Totalt antal anställda	402	418
Heltid	383	405
Varav kvinnor	155	164
Varav män	225	241
Deltid	19	13
Varav kvinnor	16	9
Varav män	3	4
Antal tidsbegränsade arbetare	38	30
Varav kvinnor	-	11
Varav män	-	19
Antal timanställda arbetare	32	29
Varav kvinnor	-	11
Varav män	-	18
Antal konsulter	26	27

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen är en metod för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga för oss att arbeta med och rapportera på. De är baserade på intressentdialogen som genomfördes 2020 med interna och externa intressenter genom enkäter, djupintervjuer med nyckelpersoner, lagkrav på hållbarhetsområdet och relevant forskning. Informationen värderades utifrån risker och möjligheter och resultatet av väsentlighetsanalysen är Ikano Bostads prioriterade hållbarhetsaspekter.

PRIORITERADE HÅLLBARHETSASPEKTER

- Hållbara bostäder och områdesutveckling
- God samhällsaktör och inkluderande bostadsområden
- Trygghet och trivsel
- Kundnöjdhet
- Minskad klimatpåverkan
- Minskad miljöpåverkan
- Miljöcertifierade bostäder
- Hållbara inköp och motverkande av korrupcion
- Hållbart arbetsliv och engagerade medarbetare
- Mångfald och jämställdhet

Intressentdialog

Under 2020 genomförde vi en ny intressentdialog. En bra och öppen dialog med våra intressenter är viktigt för oss. På det sättet får vi veta vad de förväntar sig av oss och vårt hållbarhetsarbete. För att komma fram till vilka frågor som är mest väsentliga för oss att arbeta med och rapportera på i enlighet med GRI Standards genomfördes även en väsentlighetsanalys med representanter från Ikano Bostads ledningsgrupp. I väsentlighetsanalysen utgick vi från våra värderingar, strategi och resultatet från intressentdialogen.

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

Risker och riskhantering

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

KLIMATPÅVERKAN

RISK

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

POTENTIELL PÅVERKAN

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

RISKHANTERING

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

Styrande dokument: Hållbarhetspolicy, miljöpolicy.

Läs mer om hur vi arbetar på sid 24-31.

MILJÖ

RISK

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

POTENTIELL PÅVERKAN

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

RISKHANTERING

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

Styrande dokument: Hållbarhetspolicy, miljöpolicy

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

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH PERSONAL

RISK

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

POTENTIELL PÅVERKAN

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

RISKHANTERING

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

Styrande dokument: Ikano Group Code of Conduct, Ikano Blue, Arbetsmiljöpolicy, Drog- och missbrukspolicy, Ikano Blue (riskinventering av fastighetsbestånd).

Läs mer om hur vi arbetar på sid 37-39.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

RISK

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

POTENTIELL PÅVERKAN

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

RISKHANTERING

Krav på kollektivavtal, avtalsenlig lönesättning, arbetsmiljö och miljöhänsyn vid upphandling och avtal. Rutiner för kontroller av leverantörer och rutiner vid inskrivning och tillträde på våra byggarbetsplatser. Utbildning av all personal inom byggproduktion i riskidentifiering, varningssignaler och utförande av kontroller. Central och självständig inköpsavdelning inom byggproduktion som stötts av distriktssinköpare som bland annat kravställer och förvaltar avtal och ramavtal, kontrollerar byggprojektets inköp och har tillgång till system för att säkerställa att endast behöriga personer befinner sig på våra byggarbetsplatser.

Styrande dokument: Ikano Group Code of Conduct, Ikano Partnership Policy, Ikano Group Whistleblower Policy, Ikano Bostads Kvalitetspolicy, Mångfaldspolicy och Trakasserier och kränkande särbehandlingspolicy.

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

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

RISK

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

POTENTIELL PÅVERKAN

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

RISKHANTERING

Krav på godkännande av underleverantörer och deras underleverantörer samt krav på att alltid uppvisa ID06 på byggarbetsplatserna. Följs upp genom regelbundna kontroller. Central och självständig inköpsavdelning som stötts av distriktssinköpare inom byggproduktion som bland annat kravställer och förvaltar avtal och ramavtal, kontrollerar byggprojektets inköp och har tillgång till system för att säkerställa att endast behöriga personer befinner sig på byggarbetsplatserna. Utbildning i varningstecken för mutor och korruption för alla medarbetare med leverantörskontakter.

Styrande dokument: Ikano Group Code of Conduct, Ikano Group Partnership Policy, Ikano Group Whistleblower Policy, Ikano Group Fraud Prevention Measurement Policy samt Ikano Bostads Inköps- och upphandlingspolicy.

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



Bolagsstyrning



IKANO BOSTADS STYRELSE

Marie Gällstad, styrelseledamot, kommunikationschef Ikano Group | Rikke Lykke, styrelseledamot, VD DEAS Group
Mats Håkansson, styrelseledamot, vice VD Ikano Group | Daniel Skoghäll, styrelsens ordförande | Lars Thorsen,
styrelseledamot, VD Ikano Group | Anna Gerdtsen, styrelseledamot, Unionens arbetstagarrepresentant,
ekonomiassistent Ikano Bostad.

Ej med på bild: Anna Kleine, styrelseledamot, VD Orango och Inka Rask, styrelseledamot, arbetstagarrepresentant,
suppleant.



IKANO BOSTADS LEDNINGSGRUPP

Övre raden: Christian Mariager, fastighetschef | Robert Jaaniste, VD
Nedre raden: Pirjo Unnerstad, head of HR & Communication | René Brandt, MD Ikano Bolig | Josefine Wikström, chef Nya bostäder
Roger Johansson, CFO

GRI-index

ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-STANDARD	BESKRIVNING	SIDA	KOMMENTAR/OMFATTNING
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Bolagets namn.	Omslag	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	s. 9	
102-3	Huvudkontorets lokalisering.	GRI-index	Sundbyberg
102-4	Länder där organisationen är verksam.	s. 11	
102-5	Ägandestruktur och bolagsform.	s. 9	
102-6	Marknader där bolaget är verksam.	s. 11	
102-7	Organisationens storlek.	s. 9	
102-8	Total personalstyrka uppdelad på anställningsform och kön.	s. 39	Ikano Bostad redovisar inte personalstyrkan per region.
102-9	Beskrivning av bolagets leverantörskedja	s. 16	
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden avseende bolagets storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja.		Inga väsentliga ändringar har skett under redovisningsperioden.
102-11	Beskrivning av och om bolaget följer försiktighetsprincipen.	s. 18-20	
102-12	Medlemskap i externa hållbarhetsinitiativ.		Rågsveds Community Center Forum för hållbara fastigheter, LFM30, BoTryggt2030, Klimat 2030 - Västra Götaland ställer om.
102-13	Engagemang i intressentföreningar och branschorganisationer.		Almega, Byggföretagen, Fastighetsägarna, Byggmästarföreningen, Byggrådet, BeBo (Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus), SGBC (Swedish Green Building Council), Mentor Bygg, Lean forum bygg, Fastighetsägarna Rågsved, Rädda Barnen, CBE-Centrum för Byggaktivitet, KTH, Centrum för VALLA Coach, LTU
STRATEGI			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare om bolagets hållbarhetsarbete.	s. 4	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppförande.	s. 10	
BOLAGSSTYRNING			
102-18	Redogörelse för bolagsstyrning.	s. 14	

GRI-STANDARD	BESKRIVNING	SIDA	KOMMENTAR/OMFATTNING
INTRESSENTDIALOG			
102-40	Engagerade intressentgrupper.	s. 41	
102-41	Andel anställda med kollektivavtal.	s. 38	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	s. 41	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter.	s. 41	
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialogen med intressenterna.	s. 41	
INFORMATION OM REDOVISNINGEN			
102-45	Enheter inkluderade i bolagets finansiella redovisning samt information om någon av dessa inte ingår i den icke-finansiella redovisningen.	s. 11	
102-46	Process för att definiera rapportinnehåll och väsentliga aspekter.	s. 40-41	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter.	s. 40	
102-48	Förklaring av effekten av förändrad information från tidigare rapporter samt skälen till sådana förändringar.		Se respektive avsnitt.
102-49	Väsentliga förändringar i omfattning och avgränsning jämfört med tidigare års redovisning.		
102-50	Redovisningsperiod.	s. 6	
102-51	Senast publicerade rapport.	ikanobostad.se	
102-52	Redovisningscykel.	GRI-index	Rapporten avser rapporteringsperioden 1 januari 2022-31 december 2022.
102-53	Kontaktperson för redovisningen.	s. 46	Stina Viktorsson, Hållbarhetsstrateg, +46(0)10 330 40 00.
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI .	s. 46	
102-55	GRI-index.	s. 45-46	
102-56	Policy för externt bestyrkande av redovisningen.	s. 47	Hållbarhetsredovisningen är granskad av en tredje part för att säkerställa att den uppfyller kraven i årsredovisningslagen.
103-1	Avgränsningar för väsentliga frågor inom organisationen		Se respektive avsnitt.
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrning.	s.14	För ämnesspecifika upplysningar om hållbarhetsstyrning se respektive ramverksområde.
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrning.	s.14	För ämnesspecifika upplysningar om avgränsningar se respektive ramverksområde.

SPECIFIKA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-STANDARD	BESKRIVNING	SIDA	KOMMENTAR/OMFATTNING
EKONOMISKA INDIKATORER			
205-1	Andelen affärsenheter som har analyserats avseende risken för korruption.	s. 32-33	
MILJÖINDIKATORER			
302-1	Energianvändningen inom organisationen.	s. 30	s. 21: Energiprestanda hyresfastigheter avser fjärrvärme och el till hyresfastigheter. Normalårskorrigerad. s. 23: Siffrorna avser köpt energi till verksamheten för uppvärmning och varmvatten, kyla, fastighetsel, byggel och bränsle för resor, transporter och till maskiner. Faktiska inköp, ej normalårskorrigerade.
302-4	Minskad energianvändning.	s. 30	
CRE-1	Energiintensitet i byggnader.	s. 30	Under 2022 utökade vi vårt bestånd. Därmed har den totala energianvändningen gått upp. Energianvändningen per kvadrat (Atemp) har på en övergripande nivå minskat på helåret 2022. Energianvändningen per kvadrat (Atemp) januari-oktober minskade innan beståndet utökades. Detta tyder på att minskningen är en effekt av att tidigare genomförda energisparprojekt i kombination med kontinuerlig justering av värmeinstallationer i byggnaderna. Att klimatutsläppen per m ² ökar beror på fjärrvärmebolagens ändringar i bränslemixen.
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1).	s. 30	Avser växthusgaser från köpta bränslen som förbrukats i maskiner och/eller fordon som Ikano Bostad har finansiell kontroll över. Beräkning utifrån emissionsvärden från Energimyndigheter, DEFRA, IVL samt leverantörernas miljövärden. Köldmedium som använts och fyllts på i våra fastigheter och kontor. Beräknat utifrån emissionsfaktorer från IVL samt Naturvårdsverket. Om köldmediet inte är påfyllt och endast total mängd har angivits är utsläppsfaktorn baserad på en schablon som antar att respektive köldmedier har 7,5 % i läckage per år vid användning.
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2).	s. 30	Avser växthusgasutsläpp från köpt energi (så som el, värme och kyla) för de bygglätor, fastigheter och lokaler som Ikano Bostad har finansiell kontroll över. El: Utsläppsfaktorn är justerad efter elektricitetens ursprung. Det kan innebära att om elektriciteten enbart kommer från förnyelsebara källor har utsläppsfaktorn uttryckts som ett genomsnitt med lika fördelning för sol-, vind- och vattenkraft. Om det inte är angivet vilket ursprung elektriciteten har eller om energikällorna är blandade, då har emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export använts. För vind-, vatten- och kärnkraft är utsläppsfaktorerna baserade på EPDer och för solkraft är utsläppsfaktorerna baserade på IPCCs rekommendationer för solcellsparker. Utsläppen är uppdelade i scope 2 och 3 beroende på om utsläppen uppstår vid användning eller produktion och transport. Fjärrvärme: Insamling av utsläppsfaktorer för fjärrvärme har utgått från Energiföretagens databas om "fjärrvärmens lokala miljövärden" per 2021. Klimatförbättrade fjärrvärmenätverk har valts om det specificerats att man använder sig av det, annars är data baserad på genomsnitt för det nätverket. Utsläppen är uppdelade i scope 2 och 3 beroende på om utsläppen uppstår vid användning eller produktion och transport.
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3).	s. 30	Omfattar växthusgasutsläpp från anställdas pendling, avfall, köpta varor, tjänsteresor, projektrelaterade aktiviteter (så som byggmaterial, transporter och spill) samt ROT-projekt som avslutats under året. Även indirekta livscykelutsläppen relaterade till energiproduktion och bränslen redovisas som scope 3-utsläpp. Anställdas pendling baseras på en resevaneenkät. Båda anställdas pendling och tjänsteresor beräknas med faktorer från NTM och Trafikverket. Avfall beräknas med faktorer från DEFRA. Köpta varor inkluderar kontorsinredning och elektronik och beräknas baserat på EDP:er och generiska värden från Inrego och IVL. För beräkningen av projektrelaterade aktiviteter används schablonvärden per M2 BTA ljus samt BTA baserat på interna referensprojekt beräknade utifrån BM:s generiska klimatpåverkanvärden.
CRE-3	Utsläppsintensitet i byggnader.	s. 30	Avser klimatutsläpp från bränsle, elanvändning och fjärrvärme i förvaltningsverksamheten per utrymbar yta. Beräkningsfaktorer är från Byggföretagens beräkningsverktyg och energileverantörer. Ett medelvärde räknas fram på månadsbasis för aktuell förvaltd area och summeras sedan till ett årsnyckeltal om fastighetsbeståndet har ändrats under året.
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod.	s. 30	
308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökrav.	s. 32-33	
SOCIALA INDIKATORER			
401-1	Nyanställda och personalomsättning.	s. 39	Redovisas inte per region.
403-2	Omfattning av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor.	s. 39	Inga dödsolyckor inträffade på Ikano Bostads byggarbetsplatser 2021 eller 2022. Vi har valt att inte implementera den uppdaterade GRI Standard 403 2018 i årets rapport utan inväntar CSRD.
404-3	Andelen anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling.	s. 37	
405-1	Mångfald i styrelse och ledning och bland anställda.	s. 39, 44	I Ikano Bostads ledningsgrupp är 0 (0) personer under 30 år, 4 (4) personer mellan 30–50 år och 8 (8) personer över 50 år. I Ikano Bostads styrelse är 0 (0) personer under 30 år, 3 (4) mellan 30–50 år och 5 (5) över 50 år.
413-1	Samverkan med det omgivande samhället.	s.18-20, 34-35	
414-1	Andelen nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier.	s. 32-33	

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 20 juni 2023

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Projektledning, text och grafisk formgivning: Ikano Bostad

Foto: Magnus Grubb, Fotonettan AB, Ikano Bostad

Illustration: WEC 360, Fojab, Sightline, ÅWL Arkitekter

Tryckeri: Exakta Printing AB

Papper: Multi Design



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