



# ByggVesta

## Hållbarhetsrapport 2023



ByggVesta

# Innehåll

<b>Hållbart värdeskapande i fokus</b>		<b>Ekologisk hållbarhet</b>		<b>Social hållbarhet</b>		<b>Ekonomisk hållbarhet</b>		<b>Möjligheter och risker</b>	<b>19</b>
Värdegrund	4	Klimat	9	Medarbetaren	14	God affärsetik	17	<b>Hållbarhetsnoter</b>	<b>20</b>
Värdeskapandeprocessen	4	Sund inomhusmiljö	13	Kunden	15	Finansiellt attraktiv portfölj	18		
Strategi och affärsmodell	6	Biologisk mångfald och ekosystem	13	Samhället	16				
Styrning och uppföljning	7								
Mål	8								

## Om hållbarhetsrapporten

Vi eftersträvar trygga och långsiktiga samarbeten med våra samarbetspartners och finansiärer, där transparens är en viktig parameter för att stärka förtroendet. ByggVesta har därför valt att ta fram denna hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen och inspirerats av gällande och kommande regelverk, så som CSRD och Taxonomiförordningen. ByggVesta omfattas inte av rapporteringskrav avseende hållbarhet. Rapporten omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Joint venture bolag som samägs av ByggVesta och där ByggVesta har operativ rådgivning ingår i de fall det framgår av rapporten.



## Med hållbart värdeskapande i fokus

Vi vill förändra världen till det bättre för kommande generationer och gör det genom det vi kan bäst – att utveckla och förvalta hus. Genom att visa att hållbarhetsfokus går hand i hand med ekonomisk lönsamhet skapar vi tydliga incitament att investera i lösningar som värnar om människa, miljö och samhälle – vilket kan inspirera branschen att följa i samma riktning.

### Ledningens tillbakablick

2023 var ett utmanande år för branschen med osäkerhet i omvärlden, högre materialpriser, räntor och energikostnader än vad vi varit vana vid. Det ställer krav på förändrade arbetssätt, effektivitet och resurshushållning. Under samma tid har jordens uppmätta temperaturer aldrig varit högre och samhällskostnaderna till följd av klimatförändringar skenat, samtidigt som vi möter ökade sociala samhällsutmaningar. Det har med andra ord aldrig varit mer affärskritiskt att jobba med hållbart värdeskapande.

Därför är vi lite extra stolta över att på riktigt ha fått fart på vårt hållbarhetsarbete under 2023. Vi har redovisat vår klimatpåverkan i enlighet med GHG-protokollet, satt långsiktiga hållbarhetsmål för hela koncernen och fått klimatmålen validerade av SBTi. Vi har visat att vår bygghetod kan reducera klimatavtrycket med närmare 40% jämfört med motsvarande projekt i branschen, vilket har validerats i projektet Hestur. Vi har också lyckats öka tryggheten i våra områden trots samhällsläget. Under året beslutade styrelsen om en långsiktig hållbarhetsstrategi utifrån ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Bolaget har nu en tydlig riktning och står på en stabil grund för att accelerera arbetet ytterligare.

Under 2024 fortsätter trovärdighet och transparens vara viktiga frågor för ByggVesta. Förutom fortsatt högt tempo inom bland annat klimat och sociala frågor, bevakar vi de stora förändringarna avseende rapporteringskraven inom hållbarhet i form av Taxonomi och CSRD. Vi är övertygade om att enhetliga metoder och språk inom området ger oss bättre verktyg för att bedriva vår verksamhet med ett hållbart affärsvärde i fokus, på såväl människans som planetens villkor.

**Catarina Fritz, tf. vd ByggVesta**



**Hållbarhetsstrategin som vi implementerat under året ger oss en tydlig riktning framåt.**

**– Alicia Åhlfeldt, hållbarhetsstrateg ByggVesta**



Catarina Fritz, tf. vd



Alicia Åhlfeldt, hållbarhetsstrateg

## Värdegrund

ByggVesta förvärvades på 1990-talet av ägarfamiljen Jonsson. Sedan dess har bolagets inriktning varit framför allt hyresrätter och studentbostäder i svenska tillväxtregioner. Familjen är idag bosatt i USA. Kombinationen av den svenska och amerikanska kulturen präglar ByggVestas företagskultur, där vi som bolag främjar flexibilitet och innovativt tänkande, samtidigt som vi har en långsiktig syn på affärsverksamheten, med ett informellt och öppet arbetsklimat.

ByggVesta har som vision att förändra världen med våra hus. För att uppnå visionen tar vi avstamp i våra värdeord: Samhällsnytta, Omtanke och Långsiktighet – SOL. Med det menar vi att vi är en långsiktig aktör som agerar med omtanke om vår omvärld och bygger så mycket mer än bara hus. Värderingarna vägleder oss, tillsammans med policyer, affärsplaner och hållbarhetsstrategin, till ett gemensamt förhållningssätt – från styrelsen och genom hela organisationen ut till mötet med våra hyresgäster.



### Samhällsnytta

Genom vårt tydliga helhetsperspektiv skapar vårt arbete mervärden för fler. Vi nöjer oss inte med att prata – vi vågar och gör!



### Omtanke

På ByggVesta bryr vi oss om våra hyresgäster, varandra, våra samarbetspartners och vår omvärld.



### Långsiktighet

Vi lär oss av våra erfarenheter och prövar nya idéer för att bygga hållbara resultat.

## Hållbarhet genom hela värdeskapandeprocessen

Vi strävar efter att vara en marknadsledande förebild för hållbar och innovativ samhällsutveckling och drivs av att skapa inkluderande och trygga bostadsområden, där det ska vara enkelt att leva hållbart.

### Markanskaffning

Ackvisionsarbetet tar sin utgångspunkt i hur ByggVesta kan bidra till en god stadsutveckling genom att möta politiska mål, översiktsplaner samt kommunala och plats-specifika mål för hållbar utveckling. Det gäller såväl ekologiska aspekter, däribland klimat och biologisk mångfald, som sociala, där vårt fokus ligger på att skapa attraktiva och trygga bostadsområden som bidrar med lösningar på samhällets utmaningar.

### Projektutveckling

Varje gång ett hus blir till påverkas såväl det ekologiska som sociala systemet på platsen. För att identifiera konkreta åtgärder för hur vi bidrar mest positivt till området och begränsar vår miljöpåverkan, använder vi oss bland annat av en dynamisk process med utgångspunkt i FN:s globala hållbarhetsmål.

### Produktion

Våra projekt sker genom nära samverkan i hela projektorganisationen. Vi styr mot våra mål genom att pröva ny teknik, använda digitala verktyg för rätt beslutsfattande från start, samt skapa incitament för leverantörer att fokusera på hållbarhet. Genom att visa att vi kan ta stora kliv i vårt effektiviseringsarbete på ett kostnadseffektivt sätt, bidrar ByggVesta till en branschutveckling.

### Förvaltning

Vår ambition är att göra hyresrätten till den bästa möjliga boendeformen för människor i en mångfald av livssituationer. Vi bygger energi- och yteffektiva lägenheter på kollektivtrafikhöga platser, vilket sammantaget skapar lösningar på många samhällsutmaningar och ger bostad till individer med begränsat ekonomiskt utrymme. Stort fokus läggs på att skapa förutsättningar för nöjda hyresgäster i trygga fastigheter och områden.

## Renovering, ombyggnation och tillbyggnad

ByggVestas fastighetsbestånd är mycket nytt och har därmed ännu inte krävt någon omfattande renovering eller underhåll. Vi beaktar livslängd vid val av produkter i byggskedet och skapar förutsättningar för enkel demontering av enskilda produkter. Med digitala stöd i underhållsprocessen effektiviserar vi underhållsarbeten och sparar resurser. Vi bevakar också branschutvecklingen avseende återvinning och återbruk.



## Med blicken riktad mot framtiden

På vår färd mot en bättre värld vill vi bidra med lösningar på samhällets och planetens utmaningar. Det gör vi bland annat genom att bevaka senaste forskning och samarbeta med innovativa partners och jobba mot högt uppsatta mål.

Under 2023 beslutade styrelsen om en hållbarhetsstrategi som har tydliggjort verksamhetens riktning med långsiktiga mål, såsom:

**2025:** Taxonomilinjerat fastighetsbestånd

**2030:** Samtliga fastigheter har låg sårbarhet vid kommande klimatförändringar

**2040:** Klimatneutralt ByggVesta

En förutsättning för att nå ambitionerna är att fokusera på människor i vår värdekedja; från medarbetare till kunder och arbetare på våra byggarbetsplatser och de människor som bidrar till och påverkas av vår leveranskedja.



Arbetare  
i leverantörskedjan



Medarbetare



Hyresgäster



Boende i staden



Råvaruutvinning



Materialproduktion



Transporter



Husbyggnation



Ägande/Förvaltning



Områdes- och  
stadsutveckling



Samhällsutveckling



Människor vars livsmiljöer påverkas av leverantörskedjans processer (exempelvis utsläpp från gruvdrift och fabriker)

## Några nyckeltal från året

CO<sub>2</sub> avtryck i  
projektet Hestur:

**207**

kg per BTA

Verifierat av:

**SBTi**

mål scope 1&2

Trygghetsindex:

**93 %**

Kv. Aurora, Ektorp

Nyproduktionsindex:

**90,9 %**

Kundnöjdhet bland nyinflyttade i i kv. Sköterskan, Malmö










# Strategi och affärsmodell

ByggVestas affär står på tre ben; att utveckla och bygga, förvalta, samt långsiktigt äga fastigheter. Med utgångspunkt i FN:s Globala mål för hållbar utveckling ser vi att hållbart värdeskapande är ett måste för en långsiktig affär och vi har därför lagt det som grund för hela vår verksamhet. Vi berörs av och står bakom samtliga globala mål, men har identifierat sju av dem som extra väsentliga för vår verksamhet.

ByggVestas hållbarhetsstrategi knyter samman den hållbara värdegrunden till affärsidén och omsätts genom affärsplaner

och verksamhetsnära aktiviteter. En årlig väsentlighets- och riskanalys kopplar de globala målen närmare verksamheten och bidrar till vidareutveckling av verksamheten, i många fall genom samverkan med andra aktörer.

<b>Vision</b>	<b>Vi förändrar världen genom våra hus</b> ByggVesta är en samhällsbyggare som skapar värde för fler – för människor, bostadsområdet och samhället.						
<b>Affärsidé</b>	Vi är specialister på yteffektiva, prisvärda och hållbara bostäder. Vi fokuserar på hyreslägenheter och studentbostäder i tillväxtområden som är attraktiva att bo och investera i. Vi bygger i kollektivtrafiknära lägen och riktar oss till alla med normal inkomst som inte vill eller kan binda kapital genom ett boende. Som långsiktiga ägare och förvaltare med ett nytänkande arbetssätt tar vi helhetsansvar för en långsiktig och inkluderande stadsutveckling.						
<b>Strategiska målområden</b>	<b>Kund</b>	<b>Medarbetare</b>	<b>Ekonomi &amp; bolagsstyrning</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Utveckling</b>		
<b>Affärsmodell</b>	Utveckla och bygga	Förvalta och underhålla	Långsiktigt äga				
<b>Värderingar</b>	<b>Samhällsnytta, omtanke &amp; långsiktighet</b>						
<b>Hållbart värdeskapande</b>							

## Samverkan – nyckeln till framgång

Vi tror att de stora förändringarna sker genom samverkan. Därför jobbar vi med ett samarbets- och lösningsorienterat arbetssätt. Redan från start i vår utvecklingsprocess är samarbete med andra aktörer och kommuner högt prioriterat. Det skapar en gemensam utgångspunkt för de utmaningar och möjligheter vi möter under projektets gång. Vi är även lösningsorienterade och nytänkande i hur vi tänker hus, lägenhetssammansättning, inköpsmodeller och besparingar. Som beställare ser ByggVesta till att skapa incitamentsstrukturer där entreprenörens effektiviseringar och hållbarhetsvinster belönas.

Vi har erfarenhet av att äga fastigheter själva, äga tillsammans med andra i joint ventures, eller att sälja ett nyckelfärdigt hus. Ett pågående långvarigt samarbete är HållBo, ett JV-bolag tillsammans med Bonnier Fastigheter.

Vi är också delaktiga i flera branschinitiativ, samverkansforum och forskningsprojekt. Till exempel hållbarhetsforum, lokala fastighetsägargrupper, och innovationsprojekt för klimatförbättrade material och metoder.

### Ett urval av medlemskap 2023

- Sweden Green Building Council (SGBC)
- Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)
- The Real Impact Initiative
- Begonginitiativet
- Byggvarubedömningen
- Fastighetsägarna Sverige
- Fossilfritt Sverige
- Lokala fastighetsägargrupper i Järva, Skärholmen och Södertälje

# Styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet

ByggVestas hållbarhetsstyrning ska säkerställa efterlevnad av hållbarhetsstrategin och uppfyllande av hållbarhetsmålen. Fyra huvudsakliga styrfunktioner säkerställer att hållbarhetsstrategin och hantering av hållbarhetsfrågor är relevant, förankrad i hela organisationen och har en tydlig ansvarsfördelning mellan funktioner och fokusområden.



## Styrelse

- Fastställer hållbarhetsstrategin, inklusive målen, och övervakar implementeringen.
- Granskar och godkänner alla grundläggande riktlinjer och uppförandekoder.
- Följer upp strategi, mål, risker, möjligheter, och eventuella avvikelser från policier och ramverk.



## Ledning

- ByggVestas övergripande hållbarhetsambition fastställs på koncernnivå.
- Ledningen följer upp resultat, mål och det övergripande arbetet.
- Chef för respektive verksamhet är ansvarig för att nå de uppsatta målen genom att omsätta dessa i affärsplaner, delmål och aktiviteter.



## Hållbarhetsteam

- ByggVestas hållbarhetsstrateg leder hållbarhetsagendan på central nivå, stöttar verksamheten och samordnar nyckelrepresentanter i väsentliga frågor.



## Styrdokument: uppförandekoder, policier och ramverk

Samtliga policier och riktlinjer finns publicerade på bolagets intranät och ingår i introduktionen för nya medarbetare

- Uppförandekod för medarbetare – Code of conduct
- Uppförandekod för leverantörer
- Arbetsmiljöpolicy
- Hållbarhetsstrategi
- Policy för visselblåsning
- Integritetspolicy
- Likabehandlings- och mångfaldhetspolicy

# Mål

Målområde	2023 i sammandrag	Nyckeltal	Utfall 2023	Mål 2024	Långsiktiga mål
<b>Klimatrisiker</b> ByggVesta har ett motståndskraftigt fastighetsbestånd som är attraktivt för både hyresgäster och finansärer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genomförd klimatriskinventering enligt kriterier i Taxonomiförordningen</li> </ul>	Andel fastigheter med låg risk (%)	N/A	N/A	2030: 100% låg risk för fysiska skador pga klimatförändringar
<b>Klimatavtryck</b> ByggVesta mäter och minskar aktivt sina utsläpp av växthusgaser och den negativa påverkan på klimatet och miljön genom hela värdekedjan samt verkar för en branschomställning	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genomfört klimat- och forskningsprojekt i Hestur</li> <li>Utforskat flera klimatberäkningsverktyg i projekt</li> <li>Fått våra klimatmål i Scope 1 och 2 verifierade av SBTi</li> <li>Skrivit LOI avseende förbränning av havreskal som alternativt bindemedel i betongproduktion</li> </ul>	CO <sub>2</sub> intensitet:  Årliga utsläpp från verksamheten i Scope 1+2 (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> uthyrbar area)  Nyproduktion (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BTA)	Scope 1+2: 3,6 kg  Nyproduktion: 242 kg	Scope 1+2: <3,6 kg  Nyproduktion: <235 kg	2030: SBTi validerat mål: 42% reduktion i Scope 1 och 2 (jmf basår 2022) 2030: I byggnation 50% reduktion (jmf basår 2015), dvs 175 kg CO <sub>2</sub> e per BTA)  2040: klimatneutral värdekedja, dvs. att våra egna utsläpp har minskat så långt det är möjligt och kvarvarande kompenseras
<b>Energi</b> ByggVestas fastighetsbestånd är energieffektivt och kostnadsrobust	<ul style="list-style-type: none"> <li>En energigrupp har formats med nyckelpersoner som analyserat hela beståndet och prioriterat åtgärder</li> </ul>	Normalårskorrigerad köpt mängd energi i helägt bestånd (kWh/Atemp)	-3,1% (jmf 2022)	-3%	ByggVestas fastighetsbestånd utgör topp 15% av det nationella beståndet.
<b>Medarbetaren</b> ByggVesta är en attraktiv arbetsgivare där medarbetare utvecklas och trivs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Översyn av pensionssystem och försäkringar</li> <li>Företagsspecifik kompetensutveckling</li> </ul>	eNPS	6	>30	>30
<b>Kunden</b> ByggVestas bostadsområden bidrar till trygghet och nöjda kunder	<ul style="list-style-type: none"> <li>Översyn av kommunikationsrutiner</li> <li>Trygghetsvandringar i Skärholmen</li> </ul>	Serviceindex  Trygghetsindex	82%  88%	>85%  >88%	≥85%  ≥88%
<b>Samhället</b> ByggVesta bidrar till ökad sysselsättning och integration i samhället	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förnyat samverkansformen mellan ByggVesta och Yalla Rinkeby</li> <li>Infört sociala klausuler i entreprenadavtalen</li> </ul>	Praktikplatser, antal pers.  Långtidsarbetslösa, antal pers. (gm. Yalla Rinkeby)	17  32	N/A  N/A	N/A  N/A
<b>God affärsetik</b> ByggVesta respekterar mänskliga rättigheter i hela värdekedjan och bedriver affärer med god affärsetik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Framtagning av rutin och process för leverantörsuppföljning i produktionskedjet</li> </ul>	Andel granskade och godkända leverantörer (% av inköpsvolym)	73%	100% hållbarhetsgranskade	100% godkända vid extern granskning
<b>Finansiellt attraktiv portfölj</b> ByggVesta har ett långsiktigt finansiellt stabilt fastighetsbestånd som är attraktivt för hyresgäster, samarbetspartners och investerare	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analys av verksamheten enligt Taxonomiförordningen</li> <li>Energieffektivisering med fokus på fastigheter över tröskelvärden</li> <li>Övergång till Miljöbyggnad 4.0</li> <li>Kartläggning av ByggVestas bidrag till Taxonomins miljömål samt klimatriskinventering av det ägda fastighetsbeståndet</li> </ul>	Hållbara lån, andel som klassas som hållbara (%)  Miljöcertifiering (%)  Taxonomilinjerig (% av omsättning, kapitalutgifter, samt driftsutgifter)	100% av nytecknade lån  100%  N/A	100% av nytecknade lån  100%  Redovisning av linjerig	100% av all finansiering  100%  100%



# Ekologisk hållbarhet

ByggVesta har som ambition att bidra till en bättre miljö och begränsning av klimatförändringar genom att aktivt minska den negativa påverkan och det resursutnyttjande som vi och våra kunder ger upphov till. Under 2023 tog vi stora kliv mot vår ambition. Bland annat beslutade styrelsen om en hållbarhetsstrategi, vi fick våra klimatmål verifierade av SBTi och lyckades reducera klimatavtrycket i ett byggprojekt med närmare 40% jämfört med branschstandard. Nu har vi verktygen på plats för ett offensivt arbete inom området.

## Klimat

Klimatförändringarna är en av vår tids största globala utmaningar. Det är också en av hållbarhetsfrågorna med tydligast affärskoppling för vår verksamhet. Under året har prioriterade aktiviteter varit att staka ut vägen mot klimatneutralitet, sätta mål i linje med Parisavtalet, och samtidigt säkerställa en resiliens i vårt bestånd i ett mer påfrestande klimat. Ett arbete som fortsätter även in i 2024.

## Klimatrisker

Den globala uppvärmningen för med sig en ökad risk för olika typer av extremväder. Det kräver ett proaktivt arbete för att minimera risken för kostsamma framtida skador. Vid tidigare projektutveckling har olika klimatkopplade analyser genomförts genom exempelvis dagvattenutredningar och geotekniska undersökningar. Sedan lanseringen av Taxonomiförordningen<sup>1</sup> har branschen fått tydliga kriterier för en fullständig klimatriskanalys, en metodik som ByggVesta implementerat redan i tidiga skeden. Då analyseras platsens läge avseende till exempel risker för jordskred och översvämningar till följd av vattennivåhöjningar och skyfall. I utformningen av husen tar vi sedan höjd för kraftiga skyfall, snöstormar, varmare klimat, med mera. Allt för att säkerställa god fysisk motståndskraft och lång livslängd för våra fastigheter.

Under 2023 genomförde vi en klimatrisk- och sårbarhetsanalys av vårt ägda bestånd, om generellt visar på låg utsatthet för klimatrisker i beståndet. I de fall risker identifierats har vi nu goda förutsättningar för att vidta relevanta åtgärder för att ytterligare framtidssäkra beståndet.

### Klimatrisker

#### Genomförda aktiviteter 2023:

Klimatriskinventerat samtliga fastigheter.

#### Planerade aktiviteter 2024:

Framtagning av åtgärdsplaner för fastigheter med identifierat förhöjd risk.

## Klimatavtryck

ByggVesta står bakom Parisavtalet och har utarbetade kort- och långsiktiga mål inom området. Under 2023 blev ByggVestas klimatmål i Scope 1 och 2<sup>2</sup> validerade av den internationella organisationen SBTi<sup>3</sup> som vetenskapligt förankrade och i linje med Parisavtalet med målsättning om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader.

## Hållbar energianvändning

ByggVesta utvecklar hus med höga krav på energiförbrukning och minimering av värmeförluster. Tekniken i våra energieffektiva hus har varit med oss från det ByggVesta bildades och har finslipats och utvecklats genom åren. Genom lufttätthet, bra klimatskal och 90% återvinningsgrad från energin i ventilationsluften erhålls hus som till stor del värms upp av invånarna i huset. Det resterande energibehovet täcks med andra energigenererande och smarta lösningar där vi väljer uppvärmningssystem utifrån tätortens förutsättningar med fjärrvärme som utgångspunkt, och kan vid behov utöka med andra komplement.

Vi ser också vår del i det stora energisystemet och vikten av energihushållning. Därför följer vi upp och optimerar löpande våra fastigheters energianvändning, säkerställer prestandan, sänker effektopparna och minskar därmed vårt klimatavtryck och gör oss mindre känsliga för energiprisvariationer.

### Hållbar energianvändning

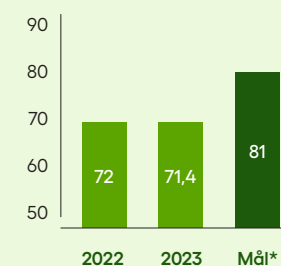
#### Genomförda aktiviteter 2023:

- Genomfört en intern energiutbildning för såväl projektutveckling som förvaltning.
- Startat en tvärfunktionell energigrupp som driver energioptimering av beståndet.
- Färdigställt uppkopplingen mot AI-styrd optimering av beståndets uppvärmning.
- Energieffektiviseringsåtgärder såsom tilläggsisolering av värmerör, injustering av värmen, installerat rumsgivare, installerat nya växlare i undercentral och aggregat för värmeåtervinning
- Påbörjat installation av solceller i fastigheten Intellectet, Linköping.

#### Planerade aktiviteter 2024:

Fortsättning av energieffektiviseringsarbetet med service, tätningar och rengöring av växlare i undercentral för värme och varmvatten.

### Energieffektivitet (primärenergi, kWh/m<sup>2</sup>)



\* Mål att hela fastighetsbeståndet ska utgöra topp 15% av det nationella beståndet. Riktmärket, dvs den maximala prestandan för topp 15% uppdateras årligen av Fastighetsägarna Sverige och för 2023 var det 81 kWh/m<sup>2</sup>. Det visar att ByggVestas bestånd ligger bra till för att uppfylla målbilden även på lång sikt.

<sup>1</sup> EU: [https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities\\_en](https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en)

<sup>2</sup> För information om scope och ByggVestas klimatavtryck, se not på s. 20

<sup>3</sup> SBTi, The Science Based Target initiative: [www.sciencebasedtargets.org](http://www.sciencebasedtargets.org)

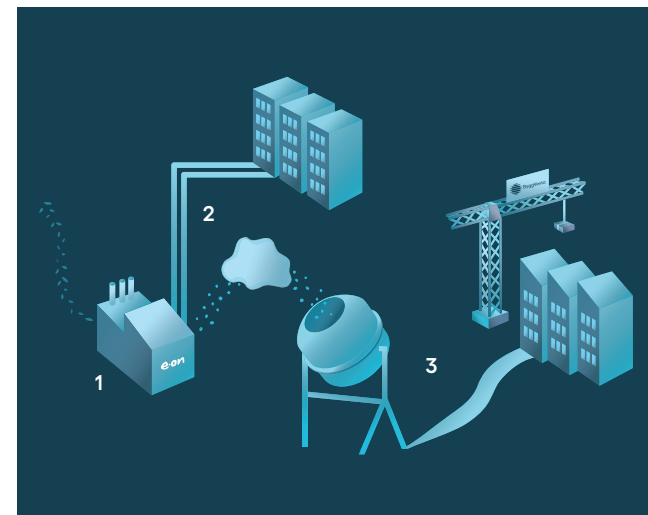
## ByggVestas bidrag till branschutveckling

ByggVesta har sedan flera år tillbaka varit engagerade i bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft med mål om klimatneutralitet till 2045. 2023 medverkade vi i uppdateringen av färdplanen. Vi har visat att det är möjligt att halvera klimatavtrycket redan idag. Med fortsatt elektrifiering och offensiv teknikförändring tror vi att vi kan nå målet om klimatneutral byggproduktion redan till 2040 och har breddat målet till att omfatta hela ByggVestas verksamhet.

Vi tror att kunskap är en förutsättning för utveckling. Därför är ByggVesta med i flera forsknings- och samverkansprojekt, samt verkar för kunskapsspridning genom bland annat utbildningar för såväl den egna personalen, som för externa projektgrupper. Vi är en av initiativtagarna till Betonginitiativet som jobbar mot klimatneutral betong till 2030. Inom ramarna för Betonginitiativet identi-

erade vi spannmålsaska som ett lämpligt cementersättningsmedel. Något vi nu framgångsrikt använt oss av i flera projekt med kraftigt reducerad klimatpåverkan som resultat. Ett exempel är projektet Hestur där vi genom tät samverkan mellan projektparter och forskningen reducerade klimatpåverkan med ca 40% jämfört med branschstandard.

Projektet med spannmålsskalsaska skalades under året upp, genom en avsiktsförklaring med Eon om förbränning av restprodukten havreskal. Askan från produktionen kan användas som cementersättning med potential att halvera betongens klimatpåverkan.



## Spannmålsaska – framtidens cement?

Cement har en viktig funktion - att agera bindemedel i betongen. Cementlikande material användes redan i Mellanösterns högkulturer och faraonernas Egypten långt före vår tideräkning. Bindemedlen har aldrig slutat att utvecklas och det finns idag många cementkompletterande tillsatsmaterial som kan ersätta delar av cementen. Mikrosilika är ett exempel.

Mikrosilika är ett ämne som erhålls vid kontrollerad förbränning av spannmålsskal. Vid inblandning i betong kan mikrosilika reducera klimatavtrycket med upp till 50% och samtidigt stärka betongens kvalitéer.

Tillvägagångssättet är enkelt:

1. Spannmålsskalet förbränns i en kontrollerad process i ett fjärrvärmeverk.
2. Vid förbränning erhålls fjärrvärme och en aska – mikrosilika.
3. Mikrosilika tillsätts till betongproduktionen och reducerar behovet av cement. Slutprodukten blir hus med reducerat klimatavtryck.

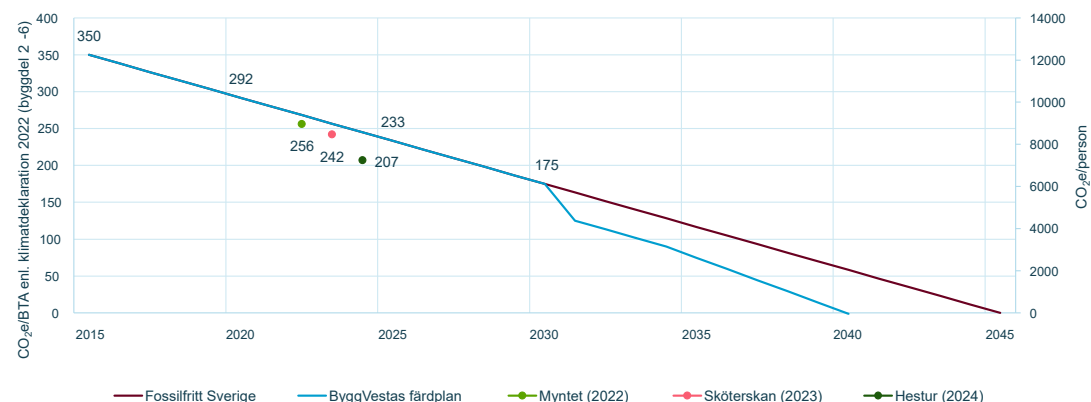


Kv. Valvik och Hestur, Kista äng, Stockholm

## Resurseffektiv byggnation

Att bygga hus med yteffektiva lägenheter som levererar stora samhällsvärden kräver större materialåtgång, fler installationer, kök, med mera, än motsvarande hus med stora öppna planlösningar planerade för färre individer. Vi ser inte målkonflikterna som ett hinder, utan fortsätter vår väg mot netto noll där varje projekt har ett maximalt klimatavtryck enligt färdplan (se bild). Det sker genom klok volymutformning, resurseffektivitet, incitamentsstyrd entreprenad där entreprenören får ekonomiska incitament att minska klimatavtrycket ytterligare jämfört med färdplan, samt en nyfikenhet på ny teknik och metoder. Hestur är ett tydligt exempel på att det är fullt möjligt redan idag!

## Färdplan mot klimatneutral byggnation



Reduktion av klimatpåverkan i byggnation enligt byggbranschens samt ByggVestas färdplaner beräknat för byggdel 2-6 i enlighet med omfattning för klimatdeklaration 2022. Branschen genomgår stor teknikomställning där många satsningar är planerade att vara i mål till 2030, vilket symboliseras med en dipp i kurvan.

## 2023: Hestur visar vägen

I Kista, norr om Stockholm pågår byggnation av projektet Hestur med 220 lägenheter. I projektet, som färdigställs 2024, har vi tillsammans med entreprenör och stomleverantör konstruktionsoptimerat stommen: med tunnare väggar där tillämpligt, samt bytt ut vissa väggar till lättväggar, använt klimatförbättrad betong och återvunnet armeringsstål. Åtgärderna har under året följts upp med hjälp av forskningsprojektet Mistra Carbon Exit och visar att det med kostnadsneutrala medel går att nästintill halvera klimatpåverkan. Det som krävs är kunskap och engagemang hos hela projektorganisationen.



## Hållbar livsstil

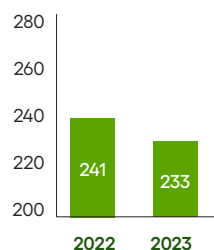
Hyresgästernas levnadsvanor och brukande av fastigheten är betydande för ByggVestas indirekta klimatavtryck.

Vi strävar efter att bygga i kollektivtrafikhöga lägen och erbjuda bland annat bil- och cykelpooler för att minska behovet av en egen bil. Vi erbjuder även andra lösningar för delningsekonomi för våra hyresgäster genom bland annat bytेशyllor och boendeappar. I partnerskap med leveransföretag har vi installerat paketboxar vid våra fastigheter för att minska behovet av transport till och från paketutlämningsställen. Det är en del av våra satsningar på att skapa förutsättningar för hållbar livsstil.

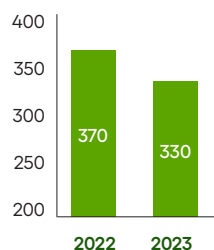
Därtill skriver vi idag hållbara kontrakt med våra hyresgäster där vi tydliggör våra respektive åtaganden för ett hållbart och ekonomiskt boende, som också bidrar till ökad trivsel och motverkar ensamhet. Här uppmanas hyresgästen bland annat att hushålla med vatten och energi, samt sortera avfall. Genom individuell mätning och debitering får hyresgästen också löpande återkoppling av den egna resursanvändningen.

Av alla hyresgästrelaterade utsläpp lämnar avfallet det största avtrycket. Därför startade vi under 2023 en särskild satsning på frågan. Översyn av antalet hämtningar, uppdatering av skyltning och riktade informationsinsatser är några implementerade åtgärder. Uppföljningen för 2023 visar en minskning av hyresgästernas hushållsavfall jämfört med 2022, vilket därmed även har positiv påverkan på klimatavtrycket. Vi vet att information endast har begränsad effekt, varför vi prioriterar frågan även framgent.

**Avfall**  
(kg/boende och år)



**Klimatavtryck**  
(kg CO<sub>2</sub>e/boende och år)



## Klimatavtryck

### Genomförda aktiviteter 2023:

- Tagit fram en koncernomfattande klimatfärdplan mot netto noll.
- Färdplanen för projektutvecklingen har tydliggjorts avseende årliga projektmål.
- Verifierat klimatpåverkan i Hestur: 207 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> BTA.
- Blivit medlemmar i branschinitiativet the Real Impact Initiative.
- Testat flera klimatberäkningsprogram i pågående och planerade projekt.
- Skrivit LOI med E.on om förbränning av havreskal för att producera cementsättningsmedel.
- Implementerat nytt verktyg för underhållsplaner, vilket effektiviserar driften och ger stöd till förvaltningen med exempelvis samkörning av underhållsprojekt.

## Hållbara framsteg i Rinkeby

I våra fastigheter i Rinkeby har det mesta av avfallet gått som brännbart med hög negativ påverkan på såväl klimatet som driftsekonomin som resultat.

Under 2023 genomförde vi en informationskampanj till hyresgästerna kring sortering, skyltningen uppdaterades till fler språk, låssystemet till miljörummen byttes till nyckeltagg-inpassering med en obligatorisk genomgång av avfallsutrymmen i samband med uthämtning av tagg och vi tydliggjorde för hyresgästerna att avsiktlig nedskräpning med exempelvis grovavfall leder till ekonomisk kostnad. Dessa insatser har snabbt resulterat i högre utsorterad mängd matavfall. Vi ser nu fram emot att följa utvecklingen i Rinkeby, utvärdera åtgärdernas resultat och jobba tillsammans med våra hyresgäster mot en trevligare och mer hållbar boendemiljö.



 Rinkebyterrassen, Stockholm

## Sund inomhusmiljö

I ByggVestas arbete med god hälsa och välbefinnande för de som bor och vistas i våra fastigheter ingår bland annat att säkerställa god ventilation och värmekomfort, rent vatten, låga bullernivåer och tillgång till dagsljus.

Vi jobbar även mot det svenska miljömålet om giftfri miljö och väljer material och produkter med omsorg för att minska negativ påverkan på människa och miljö. Under 2022 blev ByggVesta medlemmar i bedömningssystemet Byggvarubedömningen och har under 2023 startat vårt första projektloggböcker i systemet, som bedömer byggvaror utifrån det kemiska innehållet, livscykelparametrar och social hållbarhet vid framställning av produkten. På så sätt säkerställer vi långsiktig spårbarhet av produkter och komponenter i våra fastigheter. Även klimatpåverkan utifrån ett livcykelperspektiv och lång livslängd är egenskaper vi väger in vid val av produkter.

## Biologisk mångfald och ekosystem

Artrikedom är en viktig parameter vid planeringen av våra innergårdar och områden. Genom kloka växtval stärks den biologiska resiliensen, samtidigt som det bidrar till trivsel och välbefinnande för våra hyresgäster. I praktiken innebär det att det finns flera olika sorters växter och blommor på gårdarna som är tänkta att attrahera olika insekter och fåglar. Genom att installera holkar, insekshotell eller faunadepåer av död ved skapar vi också förutsättningar för att de ska stanna en längre tid.

ByggVestas långsiktiga målsättning är att genom en god planering av våra gårdar värna om den biologiska mångfalden och bidra till att motverka effekterna av klimatförändringarna. Varje projekt beaktar därför biologisk mångfald, beräknar grönytefaktor och efterlever lokala kommunala krav. ByggVestas övergripande långsiktiga mål inom biologisk mångfald formuleras i samband med publicering av kriterier i Taxonomiförordningen (2024).

### Biologisk mångfald och ekosystem

#### Genomförda aktiviteter 2023:

- Genomfört utbildning inom biologisk mångfald för hela projektorganisationen.
- Under året färdigställdes projekt med särskild omtanke om gårdarna och biologisk mångfald; till exempel med noggrant växtval, utplacerade insekshotell och odlingspallar till hyresgäster.

#### Planerade aktiviteter 2024:

- Översyn och uppdatering av intern växtförteckning.
- Utbildning för förvaltande organisation avseende möjliga åtgärder i befintligt bestånd för att öka den biologiska mångfalden.



# Social hållbarhet

Med fokus på social hållbarhet är ByggVestas ambition att bidra till ett bättre samhälle där grundläggande mänskliga rättigheter och behov tillgodoses. Vår under 2023 lanserade Hållbarhetsstrategi visar en tydlig koppling mellan affärsnytta och social hållbarhet.

## Medarbetaren – vår viktigaste tillgång

ByggVestas vision om att förändra världen kan endast nås genom en hållbar arbetsplats som attraherar och behåller duktiga medarbetare. För oss är det även en självklarhet att efterleva lagar och regler och vara en öppen och flexibel arbetsplats. Det finns ett stort värde i att agera förebild då vi ställer motsvarande krav i vår värdekedja.

### Gemensam utveckling

Hos ByggVesta finns en varm arbetsgemenskap och en gemensam strävan att ständigt göra världen lite bättre. ByggVesta är ett dynamiskt och snabbrikligt företag med korta beslutsvägar. Det är en företagskultur vi är rädda om och värnar om. Grundläggande förutsättningar är bland annat kollektivavtal för samtliga anställda och ett strukturerat utvecklingsarbete, liksom kontinuerlig kompetensutveckling.

Medarbetarupplevelsen följs kontinuerligt upp genom både medarbetarsamtal och en årlig enkätundersökning. Medarbetarnöjdheten på ByggVesta är hög, men har tyvärr visat en sjunkande trend de senaste två åren. Företagsledningen tar detta på stort allvar och arbetar med att förstå vad som ligger bakom resultatet. Under 2024 kommer ett antal aktiviteter utföras för att vända resultatet. Vi arbetar medvetet och uthålligt för att fortsatt vara en attraktiv och hållbar arbetsgivare.

### Mångfald och inkludering

ByggVesta strävar efter att vara en välkomnande arbetsplats präglad av mångfald, med människor med olika bakgrund och erfarenheter, samt lika möjligheter för alla. Detta understryks i vår uppförandekod och likabehandling- och mångfaldhetspolicy. En genomgång av uppförandekoden och andra policyer är obligatorisk vid introduktion av nya medarbetare och dess ämnesområden tas kontinuerligt upp i avdelningsmöten.

torisk vid introduktion av nya medarbetare och dess ämnesområden tas kontinuerligt upp i avdelningsmöten.

### Trygg och säker arbetsmiljö

Vi värnar om våra medarbetare och de som arbetar med uppförandet och driften av våra fastigheter. Det gör vi bland annat genom att kontinuerligt analysera risker samt arbeta förebyggande och systematiskt för att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö. ByggVesta bedriver ett koncerngemensamt, kontinuerligt och systematiskt arbetsmiljöarbete enligt AFS 2001:01 som följer en tydlig delegeringsordning.

Under 2023 har den förvaltande organisationen gått en serie kompetensutvecklande kurser som stärker både säkerheten hos den enskilde medarbetaren och tryggheten i rollen. Det handlar bland annat om kurser i säkerhet, installationsteknik och byggtekniksystem. Hela organisationen har också fått en uppdatering i interna krisrutiner.

Vi arbetar med externa parter, till exempel POSOM och företagshälsovård för utbildningar och vid behov av stöd till enskilda medarbetare. Beställare och/eller projektledare av byggprojekt har utbildning till BAS-P.

ByggVesta erbjuder samtliga anställda ett friskvårdsbidrag. Under 2023 använde 64 % av de anställda denna möjlighet. Våra medarbetare uppmuntras att komma med egna initiativ och förslag som bidrar till gemenskap och en positiv arbetsmiljö. Under året har medarbetare till exempel varit på konstvisningar tillsammans och deltagit i gemensamma träningspass ledda av en kollega som är certifierad ledare.

### Samhällsekonomisk inkludering

ByggVesta underlättar klivet in på arbetsmarknaden genom att visstidsanställa studerande som områdesansvariga, projekt- eller ekonomiassistenter med mera, samt att kontinuerligt ta emot praktikanter. Genom samverkan med olika aktörer arbetar vi också för att erbjuda lärlingsplatser och sysselsättning till arbetslösa i alla våra projekt.

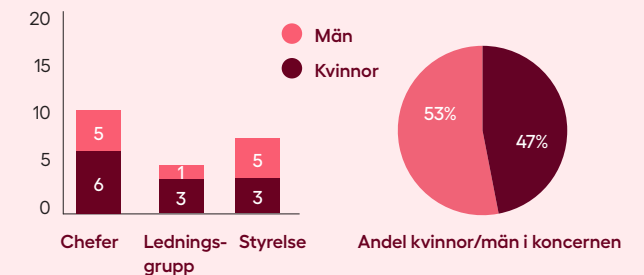
### Antal anställda

# 59

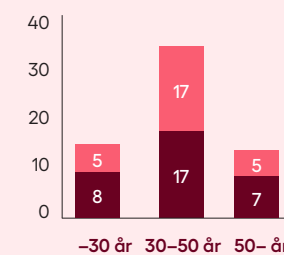
Tillsvidare och visstid

Totalt antal anställda plus konsulter med anställningslika förhållanden i linjeorganisation, per 2023-12-31.  
Samtliga anställda är tjänstemän.

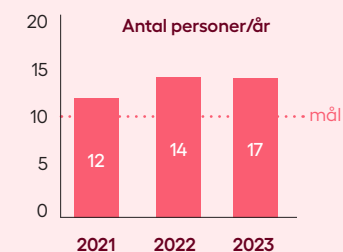
### Könsfördelning



### Åldersfördelning



### Praktikplatser och visstidsanställningar till studenter



## Kunden

### Socialt värdeskapande

ByggVesta är en långsiktig fastighetsägare som samverkar med kommunen och andra aktörer för att säkerställa att vi jobbar mot kommunens områdesmål. På så sätt säkrar vi projektets genomförbarhet och minskar risken för omtag. Vår långsiktighet i affären gör att vi planerar in och genomför de aktiviteter och åtgärder som bidrar mest till områdets sociala värden. Ett konkret exempel på samverkan för gemensam områdesutveckling är Kistadagen då ByggVesta arrangerade den 3e upplagan av dagen under 2023. Byggaktörsgruppen i Kista och Kistadagen är ett initiativ för samverkan initierat av ByggVesta, Citycon, samt Skanska och Areims gemensamma bolag Kista Parkstad. Syftet är att samla Kistas alla stadsutvecklingsaktörer för samtal och diskussion med målet att forma en gemensam agenda för Kistas utveckling. Kistadagen hålls två gånger per år. ByggVesta har inom JV-bolaget HållBo två pågående projekt i Kista under 2023, med totalt 472 lägenheter som färdigställs etappvis under 2024.

### Attraktivt och prisedvetet

För oss är det viktigt att kunna erbjuda attraktiva bostäder för fler. Med fokus på kostnadseffektivisering kan vi erbjuda yteffektiva och platsanpassade bostäder med en hög boendestandard till en rimlig månadskostnad.

Det är de sammantagna aspekterna av låg hyra, energieffektivt och kollektivtrafiknära boende med möjlighet till delningstjänster såsom bil- och cykelpooler som vi ser gör skillnad för de mindre plånböckerna.

### Trygghet och gemenskap

Vi arbetar varje dag för att skapa trygga miljöer med god gemenskap för de som bor och arbetar i våra hus. Därför utgår vi från kriterierna för Trygghetscertifiering vid den fysiska utformningen av bostadshusen och gårdarna. Samarbeten med lokalpolis och trygghetsprogram är andra exempel på sådana åtgärder.

I studentområden jobbar vi med vårt studentkoncept Live to Grow som syftar till att inspirera och stärka studenternas studiemotivation och trivsel genom sitt boende. På ByggVestas flaggskepp Colonia i Linköping finns exempelvis gemensamhetsutrymmen,

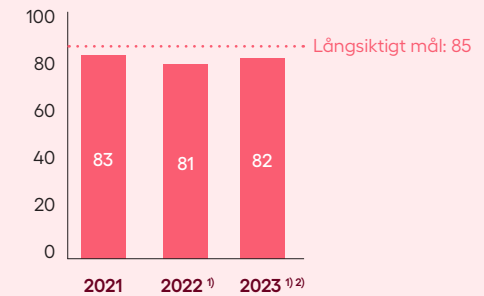
gym och en närbutik. Konceptet innebär också att förvaltningen kompletteras med områdesansvariga bovärdar som själva är boende på området. Under 2023 genomfördes även flera gemenskapsstärkande aktiviteter såsom julfika och fotbollskvällar i samband med VM.

Ordning och reda kring byggnaderna, ändamålsenliga källsorteringsrum och gemensamma sociala ytor på gårdarna är också viktiga förutsättningar för känslan av trygghet. Vi erbjuder våra hyresgäster digitala kommunikationskanaler för att nå ut med information i realtid och för att göra det enkelt att kommunicera med oss. Vi skapar även förutsättningar för delningsekonomi i de flesta av våra områden. Ett exempel är utlåning av reparationskit och verktyg i våra studentområden. Det är ett sätt att minska klimatavtryck, men också ett sätt att bjuda in till interaktion mellan de boende. Vi tror att vi genom goda relationer skapar förutsättningar för en tryggare tillvaro och ökad gemenskap.

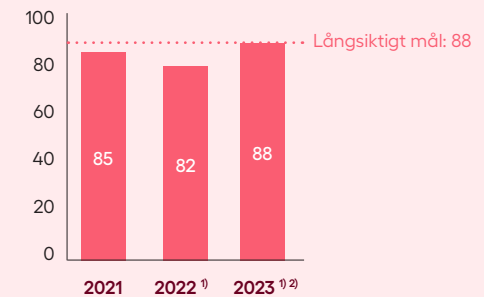
Den allmänna samhällsutvecklingen avseende kriminalitet orsakar från tid till annan otrygghet även i våra områden. ByggVesta medverkar i lokala grupper såsom Fastighetsägarna Järva, Skärholmen samt Södertälje. I grupperna sker samverkan för problemlösning på gemensamma utmaningar. Under 2023 var ByggVesta också med och genomförde trygghetsvandringar i Skärholmen.

Genom årliga kundundersökningar följer vi utvecklingen av bland annat trygghetskänslan i våra områden. Under 2022 såg vi en dip i kurvan, vilket kan direkt kopplas till händelser i närområdet. Det räcker med en enskild mindre trygghetsstörning för att det ska påverka hyresgästernas känsla av trygghet och därmed också serviceindex i stort. Under 2023 tog vi krafttag för att vända trenden. En av åtgärderna var att förnya kommunikationsrutiner med våra hyresgäster. Som ett exempel har utskicken blivit områdes-specifika och tätare. På så sätt lär hyresgästerna känna sin förvaltare lite bättre och får tydligare kommunikation. Vi har bland annat tryckt på betydelsen av grannsamverkan och omtanke – att ett enkelt hej kan göra skillnad. Hyresgästerna har också fått tips på hur man motverkar inbrott, kontaktuppgifter till störningsjouren och information om tillvägagångssätt vid oro för att en granne råkar illa ut. Sedan implementeringen ser vi hur trygghetsindexet återigen vänt åt rätt håll.

### Serviceindex: Hyresgäster känner sig nöjda med vår service (%)



### Trygghetsindex: Hyresgäster känner sig trygga i våra områden (%)



<sup>1)</sup> Jämförbart bestånd med föregående år  
<sup>2)</sup> Ny enkät och beräkningsmetod från 2023



## Samhället – stadsutveckling med människan i fokus

### Samhällsnyttiga bostäder till rimlig hyra

ByggVestas strävar efter att skapa rum för livets alla behov oavsett livssituation och inkomstnivå. Med en effektiv byggprocess skapar vi yteffektiva lägenheter till rimlig hyra. Bostäderna är energieffektiva och ligger i kollektivtrafiknära lägen där även delningstjänster såsom bil- och cykelpooler erbjuds.

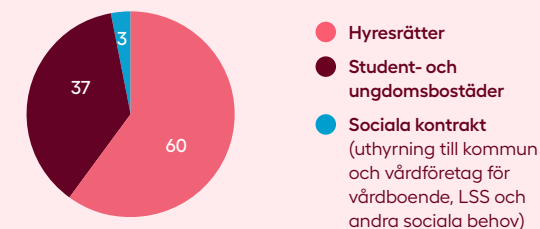
Vid varje projektutveckling utgår vi från platsens behov och vad vi kan erbjuda. Förutom traditionella hyresrätter kan det handla om studentbostäder, senior- eller trygghetsbostäder, kompisboende, livsstilsboende, såsom eko-stadsdelar, eller uthyrning till samhällsviktiga funktioner, till exempel försvaret, blåljuspersonal, internationella studenter och forskare, stad och kommun.

### Samhällsekonomisk inkludering

Andra exempel på positivt samhällsbidrag är våra studentbostäder, som erbjuder studenter en trygg boendesituation – en grundläggande förutsättning för att klara sina studier, och genom att erbjuda bostäder till blåljuspersonal stärker vi tryggheten i hela områden.

I samband med utvecklingen av våra fastigheter i området Rinkeby, Stockholm ville vi bidra mer till en positiv områdesutveckling och var tillsammans med andra aktörer initiativtagare till det arbetsintegrerande sociala företaget Yalla Rinkeby. ByggVestas ägare är fortsatt engagerade i Yalla Rinkebys styrelse och ByggVesta fortsätter att stötta verksamheten.

### Fördelning av bostadsformer 2023 (antal lgh, %)



### Genomförda aktiviteter 2023:

- Förnyat och systematiserat samverkansformen mellan ByggVesta och Yalla Rinkeby.
- Infört sociala klausuler i entreprenadavtalen.

### Yalla Rinkeby

Yalla Rinkeby är en restaurang och cateringverksamhet som verkar för att ge utrikesfödda kvinnor, som befinner sig långt från den konventionella arbetsmarknaden, ökade förutsättningar till arbete och förbättrad livskvalitet, men framför allt integration. Årligen anvisas runt 20 kvinnor till verksamheten via socialtjänst och arbetsförmedling. Av dessa har 25–45 % gått vidare till arbete eller studier.

Under 2023 anvisades totalt 32 kvinnor till verksamheten som förutom arbetsträning också får hälsofrämjande insatser. Som ett exempel har mammografi varit en viktig satsning. Det resulterade i att flera av kvinnorna genomförde sin första undersökning och sprider dessutom kunskapen vidare inom sina privata sammanhang. Kvinnorna har också varit delaktiga i trygghetsvandringar tillsammans med Stockholms Stad och bidrar på så sätt till en positiv områdesutveckling i större skala.

Den personliga utvecklingen för individerna i programmet med att lära sig svenska, tillhöra ett sammanhang, få vänner från andra kulturer och känna på arbetslivsstrukturen är av stor betydelse och kan inte förminska till endast numeriska värden.

Verksamheten växer och utökar sin verksamhet till Tensta och Vällingby och kan på så sätt sysselsätta ännu fler kvinnor.





## Ekonomisk hållbarhet

ByggVestas ambition är att skapa ett långsiktigt finansiellt stabilt fastighetsbestånd som är attraktivt för hyresgäster, samarbetspartners och investerare, med en verksamhet och affärer som bedrivs med god affäretik.

### God affäretik

ByggVesta har en stark övertygelse om att samarbete är vägen framåt för hållbar utveckling. Genom välfungerande samverkan och kommunikation vill vi främja öppenhet och ett genuint engagemang i våra relationer med till exempel kommuner, leverantörer och hyresgäster.

Vi vill också säkerställa att vi tillsammans med våra samarbetspartners arbetar på ett affäretiskt, socialt och miljömässigt hållbart sätt där även mångfald av människor, etnisk bakgrund, erfarenheter och egenskaper värderas. Med vårt arbetssätt vill vi även motverka korruption och arbetslivskriminalitet i branschen.

ByggVesta har en uppförandekod som bygger på de gemensamma uppförandekoder som branschorganisationerna Byggföretagen och Fastighetsägarna tagit fram för sina medlemmar. Vi ställer samma krav i våra leverantörsavtal, i såväl produktion som förvaltning, som på oss själva, vilket konkretiseras i våra policyer och uppförandekod för leverantörer.

Vi granskar avtalsleverantörer både internt och med hjälp av extern part. Genom att godkänna uppförandekoden för leverantörer accepterar våra samarbetspartners att vi kan komma att begära dokumentation eller göra revisioner. Uppföljning kan ske både genom byggmöten, platsbesök på byggarbetsplatser och med hjälp av extern part. Uppföljning sker även löpande genom självskattningar och den dagliga kontakten. ByggVesta genomför skyddsronder där entreprenörer inbjuds att delta och de uppmanas att rapportera risker, tillbud och olyckor löpande. Vi strävar efter att bygga tillit, förtroende och transparens mellan alla parter även vid upptäckt av eventuella avvikelser.

### Visselblåsning

ByggVesta är angelägna om att eventuella missförhållanden eller oegentligheter uppmärksammas så tidigt som möjligt. Som ett komplement till de vanliga kontaktvägarna erbjuder vi en visselblåsartjänst med möjlighet till fullständig anonymitet. Systemet drivs av en oberoende tjänsteleverantör. Tjänsten nås via vår webbplats byggvesta.se och report.whistleb.com/byggvesta.

#### God affäretik

#### Genomförda aktiviteter 2023:

Uppföljning: 73% av strategiska leverantörer har genomgått granskningar (andel av inköpsvolym).

#### Planerade aktiviteter 2024:

Ta fram ramverk och process för leverantörsuppföljning i enlighet med Taxonomiförordningen.



## Finansiellt attraktiv portfölj

Genom att fokusera på hållbarhet i utformningen, produktionen och driften av våra fastigheter, skapar vi möjligheter till grön finansiering av dem. Vi ser tredjepartscertifieringar som goda kontrollmekanismer. Därför certifierar vi alla våra projekt enligt Miljöbyggnad Silver. Även uppfyllande av Taxonomins kriterier utgör en kvalitetsstämpel på våra fastigheter och verksamhet. Alla nya fastigheter ska utvecklas enligt Taxonomi och det ägda beståndet ska genomgå nödvändiga analyser och anpassningar för att säkerställa ett attraktivt och klimatsäkrat bestånd.

### Taxonomiefterlevnad

ByggVestas verksamhet står på tre ben: bygga, äga och förvalta fastigheter. Både att bygga och att äga fastigheter omfattas av Taxonomiförordningens aktiviteter. Under 2023 genomfördes en screening av ByggVestas efterlevnad. Vi kunde konstatera att ByggVesta bidrar i hög utsträckning till miljömål 1: begränsning av klimatförändringar, samtidigt som ingen av de andra miljömålen skadas. Under 2024 sker en översyn av interna processer för att säkerställa att samtliga krav avseende minimiskyddsåtgärder linjerar med Taxonomiförordningen.

### Hållbara lån

Många banker erbjuder idag gröna lån för ekologiskt hållbara fastigheter. ByggVesta eftersträvar att uppfylla kriterierna för grön finansiering. I vår uppföljning har vi valt att klassificera alla lån som klarar kriterierna (energiprestanda och miljöcertifiering) som gröna, även i de fall där banken saknar sådana erbjudanden. Vi ser också mycket positivt på tillkomsten av sociala ramverk som förutsättning för hållbara lån.

På grund av försäljning av fastigheter under 2023, som finansierats genom gröna lån, har andelen grön finansiering gått ner. Våra satsningar i beståndet med bland annat energieffektiviseringar har dock gjort att fler fastigheter nu klarar det gröna ramverket och står därmed redo för hållbar finansiering.

### Ekonomisk genomförbarhet

ByggVesta har stort fokus på att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten i alla våra projekt. Det börjar redan i ackvisitionsstadiet. Under 2023 fastslogs en ny ackvisitionsstrategi med

tillhörande satsning på den interna kompetensen inom marknadsanvisningar och stadsplanering.

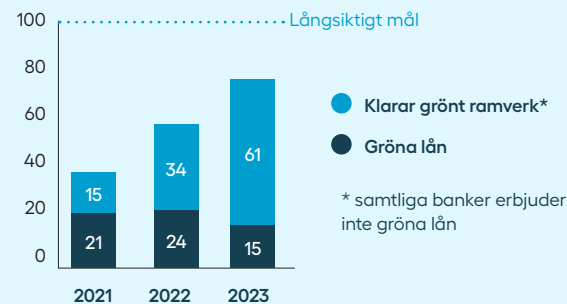
För minskad finansiell risk strävar vi ständigt efter att korta ledtider och arbetar till exempel med byggaktörsledda detaljplaner och transparens i planprocesserna.

#### Finansiellt attraktiv portfölj

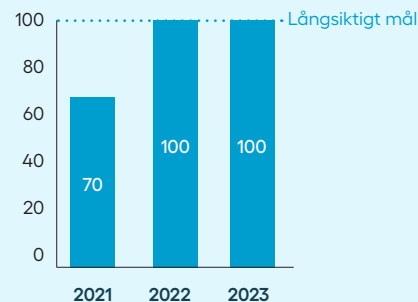
#### Genomförda aktiviteter 2023:

- Kartläggning av Taxonomiefterlevnad i det helägda beståndet.
- Klimatrisinventering av hela beståndet.

#### Hållbara lån, andel av totala lån, kr (%)



#### Miljöcertifiering i nyproduktion (%)



### EU:s taxonomiförordning

Taxonomi utgör en ramreglering för att avgöra vilka ekonomiska verksamheter eller aktiviteter som ska anses vara miljömässigt hållbara.

Förordningen utgår från sex miljömål:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning av marina resurser
4. Övergång till cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och begränsning av föroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

För att en aktivitet ska klassas som hållbar ska den:

1. Bidra till ett av miljömålen



2. Inte skada något av de andra miljömålen



3. Vidta minimiskyddsåtgärder\*

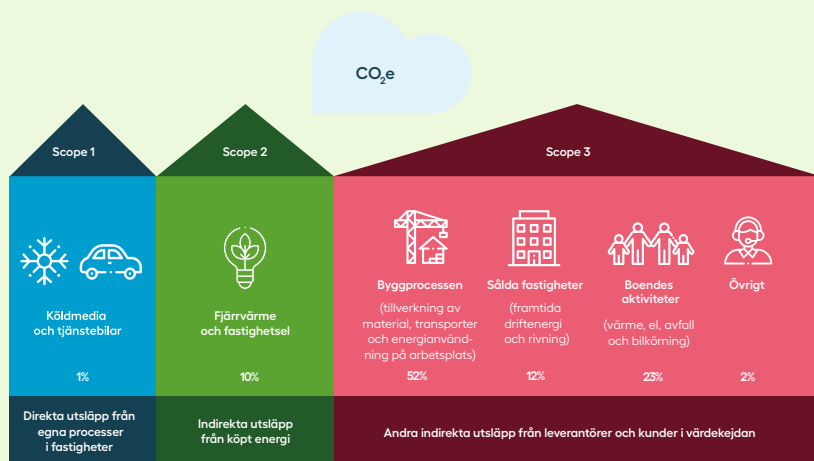
\* aktivt arbete med mänskliga rättigheter, skatt, rättvis konkurrens och motverkande av korrupcion i värdekedjan

# Möjligheter och risker

Beskrivning	Hantering	Beskrivning	Hantering
<p><b>Klimatförändringar</b></p> <p><b>Fysiska klimatrisker:</b> Exempel på fastighetspåverkande klimatrisker är: kraftiga skyfall, översvämningar, hårdare vindar, högre snölast, varmare somrar med mera. De extra påfrestningarna riskerar att försämra fastighetens fysiska skick och kan innebära kostsamma åtgärder.</p> <p><b>Omställningsrisker:</b> Ökat intresse och krav på klimatområdet kan medföra affärsrisker och kostnadsökningar exempelvis genom sämre finansieringsvillkor, ökade markpriser och energikostnader. ByggVesta arbetar mycket aktivt med både klimatomställning och energieffektivisering, varför vi anser oss stå väl rustade för ökade krav inom området.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedömning av nya platser och projekt utifrån platsspecifika klimatrisker samt projektering och implementering av relevanta skyddsåtgärder</li> <li>• Arbetar för att tillföra ekosystemtjänster och främja biologisk mångfald kring fastigheter</li> <li>• Miljöcertifiering av projekt</li> <li>• Klimatscenarioanalyser av befintligt bestånd med förslag på lämpliga åtgärder</li> <li>• Bevakning av kommande lagförändringar, standarder och riktlinjer</li> <li>• Klimat- och energieffektivisering i alla processer kopplade till verksamheten</li> <li>• Driva större branschomställning och samverkan</li> </ul>	<p><b>Arbetsmiljö</b></p> <p>Brister i arbetet kring arbetsmiljö kan medföra negativa konsekvenser på såväl individ- som företagsnivå. Brister kan medföra att ByggVesta ses som en mindre attraktiv arbetsgivare och kan skada varumärket.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbetsmiljöpolicy</li> <li>• Likabehandling- och mångfaldspolicy</li> <li>• Systematiskt arbetsmiljöarbete</li> <li>• Arbetsmiljögrupp med medlemmar från flera avdelningar i bolaget</li> <li>• Friskvård och företagshälsovård</li> <li>• Stark värdegrund</li> <li>• Årliga medarbetarundersökningar och -samtal</li> </ul>
<p><b>Miljöpåverkan</b></p> <p><b>Energi och vatten:</b> Hög energi- och vattenanvändning är kostsam för såväl fastighetsägare som hyresgäster och samhället i stort. Dålig energiklass är oattraktivt ur ett investeringsperspektiv. Oaktat utnyttjande av färskvattenresurser kan även ha negativ påverkan på grundvattennivåer.</p> <p><b>Avfall:</b> Osorterat typ av avfall utgör risk för utsläpp av föroreningar och driver kostnader i såväl produktion som drift.</p> <p><b>Föroreningar:</b> Utsläpp av olika typer av föroreningar till luft, vatten och mark är en risk som förekommer i hela vår värdekedja och kan på olika sätt bidra negativt till omgivningen.</p> <p>Bristfällig kontroll av inbyggda material riskerar att skapa en ohälsosam boendemiljö med sjuka hyresgäster, bidra till höga renoveringskostnader och lägre fastighetsvärde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation av snålspolande tappvattenarmaturer</li> <li>• Miljöcertifiering av fastigheter</li> <li>• Krav och uppföljning av energi, vatten och uppkommet avfall i produktion, drift och förvaltning</li> <li>• Välplanerade och väl underhållna miljörum.</li> <li>• Möjligheter för återbruk</li> <li>• Skriva Hållbara kontrakt med hyresgäster.</li> <li>• Använder externt verktyg, Byggvarubedömningen, för stöd vid materialval</li> <li>• Föra loggbok över alla inbyggda material för snabb framtida spårning om plats och omfattning vid identifiering av skadliga ämnen</li> </ul>	<p><b>Sociala risker kopplade till våra bostadsområden</b></p> <p>Människor som känner sig trygga och inkluderade är en förutsättning för nöjda hyresgäster som tar hand om sitt boende och vill bo hos oss under en lång tid. Sociala områdesutmaningar kan å andra sidan leda till att även våra hyresgäster påverkas negativt med högre omflyttningsgrad, skador på fastigheten och finansiella risker till följd.</p> <p>Fokus på dessa frågor ger i stället positiv område-sutveckling med långsiktig värdeökning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skapa lokala arbetstillfällen</li> <li>• Trygghetsfokus från områdesplanering till förvaltning</li> <li>• Hållbara hyresavtal</li> <li>• Hyresgästdialog</li> <li>• Samarbete med polis, myndigheter och lokalsamhälle</li> <li>• Dedikerad säkerhetssamordnare för att hantera trygghet och säkerhet</li> </ul>
<p><b>Rekrytering av medarbetare</b></p> <p>Om vi misslyckas att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens, kommer det att leda till svårigheter att nå företagsmål.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuerligt arbete med företagets värdegrund</li> <li>• Kompetensutveckling</li> <li>• Medarbetarundersökningar</li> <li>• Marknadsmässiga ersättningar</li> <li>• Transparent arbetsklimate</li> </ul>	<p><b>Regelefterlevnad</b></p> <p>Bristande regelefterlevnad riskerar att leda till ekonomiska förluster, försämrat rykte och sanktioner med mera.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• God intern kontroll</li> <li>• Kompetenta och ansvarstagande medarbetare</li> <li>• Företagskultur, byggd på höga etiska ideal</li> </ul>
		<p><b>Korruption och brott mot mänskliga rättigheter</b></p> <p>Risken för korruption och brott mot mänskliga rättigheter finns i hela vår värdekedja. Incidenter och oegentligheter inom området kan påverka ByggVestas affär och anseendet för oss som bolag. Därmed blir det svårare att attrahera medarbetare och samarbetspartners, få markanvisningar och attrahera hyresgäster, med en sämre lönsamhet som resultat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uppförandekod och policyer som omfattar ByggVestas egna medarbetare, samarbetspartners och leverantörer</li> <li>• Återkommande intern utbildning om leverantörsrisker och uppförandekod</li> <li>• Relationsbyggande arbetssätt med samarbetspartners som möjliggör ökad transparens och stöd vid upptäckt av avvikelser</li> <li>• Högt etiskt ideal och ansvarstagande medarbetare</li> <li>• Kravställen på uppfyllande av uppförandekod i alla ingångna avtal</li> <li>• Kontroller av entreprenörer och samarbetspartners med hjälp av tredjepart</li> <li>• Platsbybesök på byggarbetsplatser</li> <li>• Whistle-blower funktion</li> </ul>

# Hållbarhetsnoter

## Klimatpåverkan



330 kg CO<sub>2</sub>e/boende och år<sup>1</sup>



8,5 ton CO<sub>2</sub>e/lägenhet<sup>2</sup>



242 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Baserat på Scope 1, 2 samt 3.13 – de boendes fastighetsrelaterade aktiviteter.

<sup>2</sup> Baserat på under året färdigställda fastigheter och beräknat i enlighet med klimatdeklarationens omfattning (byggdel 2–6).

ByggVesta rapporterar och följer årligen upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). 2022 genomfördes den första klimatinventeringen enligt metoden för finansiell kontroll.

ByggVestas bygger, äger och förvaltar fastigheter både i egen regi och genom JV-bolag. 2023 utökades klimatberäkningen till att innefatta samtliga poster i Scope 3 och rapporterar aktiviteter-na enligt metoden för operationell kontroll, vilket innebär att samtliga del- eller helägda fastigheters klimatavtryck redovisas i sin helhet. Även tidigare år har justerats till denna förändring.

Det årliga klimatavtrycket, liksom fördelningen mellan de betydande utsläppskategorierna varierar med antalet färdigställda byggprojekt och eventuella fastighetsaffärer. Under 2023 färdigställdes ett projekt (jmf. fyra projekt 2022) och två fastigheter såldes, vilket påverkar det årliga klimatavtrycket positivt.

Energi till fastigheterna, byggprocessen och hyresgästernas boenderelaterade aktiviteter hör alltid till de mest klimatbelastande och har ett särskilt fokus inom den operativa verksamheten.

## Växthusgasintensitet

Växthusgasintensitet, kg CO <sub>2</sub> e	2023	2022
Scope 1–2 per kvm uthyrbar yta (CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	3,6	3,7
Scope 1, 2 och 3 per kvm uthyrbar yta (CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	34,5	115,3
Scope 1 och 2 per nettoomsättning (CO <sub>2</sub> e/Mkr)	0,6	0,6
Scope 1, 2 och 3 per nettoomsättning (CO <sub>2</sub> e/Mkr)	5,7	21,2
Scope 1, 2 och 3.13 per boende (CO <sub>2</sub> e/person)	335	371

Inventering av växthusgasutsläpp<sup>1</sup>

Scope 1, ton CO <sub>2</sub> e	2023	2022
Köldmedia	15	0
Bränsle till leasade tjänstebilar	11	39
<b>Summa scope 1</b>	<b>26</b>	<b>39</b>
<b>Scope 2, ton CO<sub>2</sub>e</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Marknadsbaserad metod	338	357
Platsbaserad metod	867	801
<b>Summa Scope 1 och 2 (marknadsbaserad)</b>	<b>364</b>	<b>396</b>
<b>Summa Scope 1 och 2 (platsbaserad)</b>	<b>894</b>	<b>839</b>
<b>Scope 3, ton CO<sub>2</sub>e</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3.1 Underhåll och stora inköp	21	-
3.2 Kapitalvaror (nybyggnation inkl. fastigheter uppförda inom JV)	1 923	12 026
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	25	23
3.5 Avfall genererat i verksamheten	-	-
3.6 Tjänsteresor	8	-
3.7 Pendlingsresor	14	-
3.8 Uppströms hyrda tillgångar	-	-
3.11 Framtida driftenergi i såld byggnad	341	274
3.12 Avfallshantering vid rivning av såld byggnad	123	-
3.13 Boendes aktiviteter (hushållsel, avfall och bilkörning)	865	950
3.15 Investeringar	-	-
<b>Summa Scope 3 (marknadsbaserad)</b>	<b>3 319</b>	<b>13 273</b>
<b>Summa Scope 3 (platsbaserad)</b>	<b>4 766</b>	<b>14 732</b>
<b>Summa total klimatpåverkan (marknadsbaserad)</b>	<b>3 683</b>	<b>13 273</b>
<b>Summa total klimatpåverkan (platsbaserad)</b>	<b>5 660</b>	<b>14 732</b>

<sup>1</sup> Absoluta utsläpp anges i ton CO<sub>2</sub>e. Inga väsentliga utsläpp av växthusgaser har exkluderats.

Aktivitet	Källor och kommentarer
<b>Scope 1</b>	
Köldmedia	Uppgift om påfylld köldmedia från respektive fastighet.
Bränsle till leasade tjänstebilar	Uppgift baserad på leverantörsdata och registrerade sträckor. Klimatposten ligger i scope 1 pga redovisning enligt operationell kontroll.
<b>Scope 2</b>	
Förbrukning av fastighetsel	Intern inhämtning av statistik.
Förbrukning av fastighetsväme	Intern inhämtning av statistik.
<b>Scope 3</b>	
3.1 Underhåll och stora inköp	Inga betydande renoveringar. Klimatavtrycket redovisas på inköpta vitvaror, vilka bedöms ha det största klimatavtrycket.
3.2 Kapitalvaror (nybyggnation)	Nybyggnation. Uträkning enligt omfattningen för klimatdeklaration 2022 (dvs byggdel 2-6) och schabloner för byggdel 7 samt 8 enligt metodbeskrivning i IVLs Scope 3- vägledning för bostadsföretag. Klimatavtrycket är kraftigt reducerat 2023 då det under året färdigställdes ett projekt jämfört med fyra under 2022.
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Utsläpp som härrör fjärrvärmelaterade aktiviteter som inte räknas in i Scope 2.
3.4 Uppströms transport och distribution	Ej relevant för verksamheten.
3.5 Avfall genererat i verksamheten	Avfallet blandas med flera fastigheter och hyresgäster samt utgör en mycket liten del av verksamhetens totala påverkan. Därför anses denna post vara ej relevant för närvarande.
3.6 Tjänsteresor	Flyg- data inhämtat från leverantör. Tåg- data inhämtat från leverantör. Privata fordon i tjänst- Intern uppföljning.
3.7 Pendlingsresor	Uppskattats genom statistik från Trafä (genomsnitt i landet) som multipliceras med utsläppsfaktorer från naturvårdsverket.
3.8 Uppströms hyrda tillgångar (tjänstebilar)	Ej relevant då leasade tjänstebilar lagts i Scope 1 pga operationell approach.
3.9 Nedströms transport och distribution	Ej relevant för verksamheten.
3.10 Bearbetning av såld produkt	Ej relevant för verksamheten.
3.11 Framtida driftenergi	Data från energideklaration som startvärde med antagen årlig energibehovsminskning om 2% och en linjär emissionsminskning fram till 2050.
3.12 Avfallshantering vid rivning av såld byggnad	Schabloner baserat på exempel från Boverket och rapporten Minskad klimatpåverkan från flerbostadshus.
3.13 Boendes aktiviteter (hushållsel, avfall och bilkörning)	Boendes hushållsel baseras på undermätning och schabloner för elanvändning i de fall undermätning saknats. Avfallet har kvantifierats med faktiska data från avfallsleverantör. Emissionsmängder från boendes bilkörning baseras på data från SCB på antalet registrerade bilar i våra fastigheter. Det lägre klimatavtrycket 2023 jämfört med 2022 förklaras främst genom minskad mängd hushållsavfall och något lägre andel bilägande hushåll.
3.14 Franchise	Ej relevant för verksamheten.
3.15 Investeringar	Då ByggVesta har operationell kontroll även i fastigheter som är delägda, är denna post ej relevant.



ByggVesta

ByggVesta  
Box 30010  
104 25 Stockholm

[byggvesta.se](http://byggvesta.se)