



ByggVesta

Hållbarhetsrapport 2024



ByggVesta

Innehåll

Hållbart värdeskapande i fokus		Ekologisk hållbarhet		Social hållbarhet		Ekonomisk hållbarhet		Fallstudie Colonia	20
Vd har ordet	3	Klimat	8	Samhället	15	God affärsetik	18		
Strategi och affärsmodell	4	Miljö och biologisk mångfald	14	Kunden	16	Finansiellt attraktiv portfölj	19	Möjligheter och risker	22
Styrning och uppföljning	5			Medarbetaren	17			Klimatpåverkan	24
Mål	6							Definitioner	25

Om hållbarhetsrapporten

Vi eftersträvar trygga och långsiktiga samarbeten med våra samarbetspartners och finansörer, 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 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.



Vd har ordet

Stabilitet och hållbarhet i en utmanande tid

2024 var ännu ett utmanande år för fastighetsbranschen, präglad av höga räntor, ökade kostnader och en osäker omvärld. Att färdigställa pågående projekt och samtidigt få igång nya har krävt nytänkande och uthållighet. Vi har anpassat oss och genomfört nödvändiga effektiviseringar samt avyttrat fastigheter som inte passar vår långsiktiga strategi. Samtidigt har vi färdigställt nästan 500 lägenheter i Kista och byggstartat 400 nya studentbostäder i Campus Flemingsberg. Vi har också stängt viktiga avtal med samarbetspartners och fått fortsatt och utökat förtroende inom extern förvaltning. Dessa framgångar vittnar om vår förmåga att anpassa oss till marknadens förändringar och hitta lösningar som skapar långsiktig stabilitet.

Trots utmanande tider har vi aldrig kompromissat med våra hållbarhetsmål – de är helt integrerade i vår affär. Vi har bekräftat att bygga med lägre klimatavtryck är både möjligt och kostnads-effektivt. Vi har fortsatt göra insatser för att minska energianvändningen i våra hus och ser att det ger resultat.

Social hållbarhet är en grundpelare i ByggVestas verksamhet, och vi tar ansvar genom hela värdekedjan för att bidra till ett öppet, tryggt och inkluderande samhälle. Trygghetsfrågorna fortsätter att vara en stor samhällsutmaning, och våra bostadsområden påverkas precis som resten av samhället. Under året har vi intensifierat vårt arbete för att skapa trygga boendemiljöer och vi ser att vår trygghetssamordnare och områdesansvariga studenter gör verklig skillnad för att skapa trygghet i våra områden.

Vägen framåt: Innovation och samverkan

Under 2025 ligger vårt fokus på att utveckla nya samarbetsformer och lösningar som stärker våra projekt ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Vi är särskilt nyfikna på AI-lösningar för energieffektivisering, analys och projektutveckling, då vi ser en stor potential i teknologins bidrag till en mer hållbar fastighetsbransch.

Vi tar också med oss viktiga lärdomar från projektet Hestur, där vi har lyckats reducera klimatavtrycket med över en tredjedel. Dessa erfarenheter blir vägledande när vi nu siktar på ännu lägre klimatavtryck i framtida projekt.

Men hållbarhet handlar inte bara om miljön – den sociala dimensionen är lika central. Därför fortsätter vi att utveckla och förvalta bostäder där människor trivs, känner sig trygga och kan bygga sin framtid. Vi vet att långsiktiga, lokala samarbeten är avgörande för att skapa levande och hållbara stadsdelar.

Som initiativtagare till Yalla Rinkeby är vi stolta över att fortsatt stötta deras arbete, så att de kan skapa möjligheter och förändring där det behövs som mest. Genom att kombinera ekonomiskt stöd med aktiv närvaro bygger vi mer än fastigheter – vi bygger starka och inkluderande samhällen.

Tillsammans bygger vi framtiden

Hållbarhetsarbetet är en resa där vi hela tiden lär oss och utvecklas. Vi inspireras av det engagemang och den kreativitet som våra medarbetare och samarbetspartners visar varje dag – och som gör vår ambition om att förändra världen med våra hus möjlig.

När vi blickar framåt står vi starkare än någonsin, med förnyade insikter och en stabil grund för fortsatt hållbar tillväxt och innovation. Tillsammans kan vi driva positiv förändring och skapa en mer hållbar bransch – och vi ser fram emot att fortsätta denna resa med er alla!

Jenny Jonsson, vd ByggVesta



Trots utmanande tider har vi aldrig kompromissat med våra hållbarhetsmål – de är helt integrerade i vår affär.

Jenny Jonsson, vd ByggVesta

Strategi och affärsmodell

Långsiktigt värdeskapande och hållbarhetsstrategi

ByggVesta förvärvades av familjen Jonsson på 1990-talet och fokuserar sedan dess på hyresrätter och studentbostäder i svenska tillväxtregioner.

ByggVesta har lång erfarenhet av stadsutveckling och genom att

skapa inkluderande områden gör vi skillnad – på riktigt. Verksamheten omfattar: utveckling och byggnation, förvaltning samt långsiktigt ägande – alltid med hållbart värdeskapande i fokus. Med utgångspunkt i FN:s globala mål har vi identifierat sju särskilt viktiga mål inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Dessa omsätts i affärsplaner och aktiviteter, beslutade av både medarbetare och styrelse.

Vi skapar långsiktigt värde för människa, samhälle och miljö genom innovation, samverkan och kunskapsåterföring. Vår hållbarhetsstrategi, fastställd av styrelsen, tydliggör de långsiktiga målen och vår väg framåt. Människorna i vår värdekedja – medarbetare, kunder, leverantörer och de som verkar på våra byggarbetsplatser – är vår främsta resurs för att förverkliga våra ambitioner och driva positiv samhällsutveckling.

Vision	Vi förändrar världen genom våra hus ByggVesta är en samhällsbyggare som skapar värde för fler – för människor, bostadsområdet och samhället.				
Affärsidé	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 kollektivtrafikhöga 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.				
Strategiska målområden	Kund	Medarbetare	Ekonomi & bolagsstyrning	Fastighet	Utveckling
Affärsmodell	Utveckla och bygga		Förvalta och underhålla		Långsiktigt äga
Värdeord	Samhällsnytta, omtanke och långsiktighet				
Hållbart värdeskapande	      				

Samverkan – nyckeln till framgång

Vi driver förändring genom samverkan och ett lösningssorienterat arbetssätt. Genom hela utvecklings- och genomförandeprocessen prioriterar vi samarbeten med kommuner och andra aktörer för att gemensamt hantera utmaningar och möjligheter. Vi är nytänkande kring arkitektur, lägenhetssammansättning och inköp, och skapar incitament där entreprenörernas effektiviseringar och hållbarhetsvinster belönas.

ByggVesta har erfarenhet av att äga fastigheter själva, tillsammans i joint ventures eller att sälja nyckelfärdiga hus. Vi deltar även i branschinitiativ, samverkansforum och forskningsprojekt för hållbara material och metoder.

Ett urval av organisationer vi tillhör 2024

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

Styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet

ByggVestas hållbarhetsstyrning ska säkerställa efterlevnad av hållbarhetsstrategin och uppfyllande av hållbarhetsmålen. Tre 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 policyer 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.



Styrdokument: uppförandekoder, policyer och ramverk

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

- Uppförandekod för medarbetare – Code of conduct
- Uppförandekod för leverantörer
- Arbetsmiljöpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Policy för visseblåsning
- Integritetspolicy
- Likabehandlings - och mångfaldhetspolicy

Mål

Målområde	2024 i sammandrag	Nyckeltal	Utfall 2024	Måloppfyllelse	Mål 2025	Långsiktiga mål
Klimatrisker ByggVesta har ett motståndskraftigt fastighetsbestånd som är attraktivt för både hyresgäster och finansiärer	- Riskbedömning och sårbarhetsbedömning har reviderats - Risikanalys avseende klimat i samtliga projekt i tidigt skede	Andel fastigheter med låg risk (%)	92%	N/A	100%	2030: 100% låg risk för fysiska skador pga klimatförändringar
Klimatavtryck 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	- Slutfört klimat- och forskningsprojekt i Hestur - Varit initiativtagare och grundare av Byggframtid - Samverkan med VA Syd för prototyp av nya matavfallspåsar - Fortsatt nudging för källsortering för hyresgäster	CO ₂ intensitet: Årliga utsläpp från verksamheten i Scope 1+2 (kg CO ₂ e/m ² uthyrbar area) Nyproduktion (kg CO ₂ e/m ² BTA)	Scope 1+2: 1,46 kg/m ² (mål: 3,6 kg/m ²) Nyproduktion: 234,7 kg/m ² (mål <235 kg/m ²)	 	Scope 1+2: <1,46 kg/m ² uthyrbar area Nyproduktion: <233 kg/m ² BTA	2030: SBTi validerat mål: 42% reduktion i Scope 1 och 2 (jmf basår 2022), dvs 1,9 kg/m ² 2030: I byggnation 50% reduktion (jmf basår 2015), dvs 175 kg CO ₂ e per BTA) 2040: klimatneutral värdekedja, dvs. att våra egna utsläpp har minskat så långt det är möjligt och kvarvarande kompenseras
Energi ByggVestas fastighetsbestånd är energieffektivt och kostnadsrobust	- Påbörjat färdplan för våra långsiktiga energimål - Installerat solceller på en fastighet - Fördjupat användningen av AI i drift	Normalårskorrigerad köpt mängd energi i helägt bestånd (kWh/Atemp)	-3,6% jmf 2023 (mål -3%)		-3% jmf föregående år	ByggVestas fastighetsbestånd utgör topp 15% av det nationella beståndet.
Medarbetaren ByggVesta är en attraktiv arbetsgivare där medarbetare utvecklas och trivs	- Kompletterat eNPS med ett till nyckeltal för engagemang - Reviderat måltal för eNPS till en mer realistisk och långsiktig nivå - Genomfört medarbetardag	eNPS Engagemangsindex	0 (mål >30) 83 (mål N/A)	 N/A	>10 >85	>30 >85
Kunden ByggVestas bostadsområden bidrar till trygghet och nöjda kunder	- Total översyn samt upphandling av driftentreprenörer - Reviderat rutiner för informationsutskick - Tillsett att samtliga hyresgäster har tillgång till trygghetssamordnare	Serviceindex Trygghetsindex	N/A (mäts igen 2025) N/A (mäts igen 2025)	N/A N/A	≥85% ≥88%	≥85% ≥88%
Samhället ByggVesta bidrar till ökad samsättning och integration i samhället	Förnyat finansieringen till Yalla Rinkeby	Praktikplatser & anställda studenter, antal pers.	9 (mål 10)		10	10

Fortsättning av målöversikten på nästa sida

Målområde	2024 i sammandrag	Nyckeltal	Utfall 2024	Måluppfyllelse	Mål 2025	Långsiktiga mål
God affärsetik ByggVesta respekterar mänskliga rättigheter i hela värdekedjan och bedriver affärer med god affärsetik	Samtliga avtal med kritiska leverantörer har blivit genomlysta	Andel granskade och godkända leverantörer (% av inköpsvolym)	100% (mål 100%)	✓	100% hållbarhetsgranskade	100% godkända vid extern granskning
Finansiellt attraktiv portfölj ByggVesta har ett långsiktigt finansiellt stabilt fastighetsbestånd som är attraktivt för hyresgäster, samarbetspartners och investerare	- Säkerställt att fler fastigheter bidrar till miljömålen med fokus på den fastighet med störst påverkan - Omorganiserat för att effektivisera och skapa ekonomisk stabilitet	Hållbara lån, andel som klassas som hållbara (%)	100% av nytecknade lån (mål 100%)	✓	100% av nytecknade lån	100% av all finansiering
		Miljöcertifiering (%)	100% (mål 100%)	✓	100%	100%
		Taxonomilinjer (% av omsättning, kapitalutgifter, samt driftsutgifter)	43% av omsättning (2023) 60% av kapitalutgifter (2023) 12% av driftsutgifter (2023) (mål N/A)	N/A	N/A	100%



Ekologisk hållbarhet

ByggVesta har som ambition att bygga en ekonomiskt hållbar och robust fastighetsportfölj. Det sker bland annat genom att skapa en motståndskraft i fastighetsportföljen mot kommande klimatförändringar, bidra till begränsning av klimatförändringar samt bidra till att skapa trivsamma och hållbara livsmiljöer där människa och natur lever i symbios.

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 vi fortsatt vägen mot klimatneutralitet och har dragit viktiga lärdomar hur det ska vara genomförbart, samt att vi har säkerställt en resiliens i vårt bestånd i ett mer påfrestande klimat.

Klimatrisker

Den globala uppvärmningen ökar risken för extremväder, vilket kräver proaktiva åtgärder för att minimera framtida skador på våra fastigheter. ByggVesta genomför kontinuerligt klimatrelaterade analyser, såsom dagvattenutredningar och geotekniska undersökningar, och har implementerat Taxonomiförordningens metodik för klimatriskanalyser i tidiga skeden.

På våra ägda fastigheter genomför vi risk- och sårbarhetsbedömningar, vilka generellt visar på låg känslighet för klimatrisker. I de fall där risker har identifierats finns nu goda förutsättningar att vidta relevanta åtgärder för att ytterligare framtidssäkra beståndet. Vi bevakar förändringar på klimatriskområdet och inventerar kontinuerligt vårt bestånd för att upptäcka och hantera eventuella nya risker.

Klimatavtryck

Bygg- och fastighetsbranschen står för en omfattande del av Sveriges totala klimatavtryck, något som branschen verkligen försöker ta ansvar för och åstadkomma positiv förändring inom. ByggVesta har, utifrån Fossilfritt Sveriges färdplan, tagit fram en egen färdplan för klimatneutralitet som linjerar med Parisavtalet och vi är övertygade om att med fokuserat arbetssätt, elektrifiering av samhället och offensiv teknikförändring, kan vi nå målet redan 2040.

I ByggVestas färdplan mot klimatneutralitet 2040 är de övergripande punkterna enligt nedan.

Långsiktiga mål för begränsning av klimatpåverkan

2025

- Ha underlag för fullständigt klimatkalkyl för räkenskapsår 2025.*
- Påvisa minskande trend i våra CO₂e-utsläpp och intensitet. (Scope 1–3)

2030

- Energiprestandan i samtliga fastigheter utgör topp 15% i enlighet med Taxonomin. (Scope 1–2)
- 50% reduktion i CO₂e-utsläpp jmf med 2015 års byggnation på 350 kg/BTA (byggdel 2–6). (Scope 3.2)
- 50% reduktion i boendes CO₂e-utsläpp jmf med 2022. (Scope 3.13)

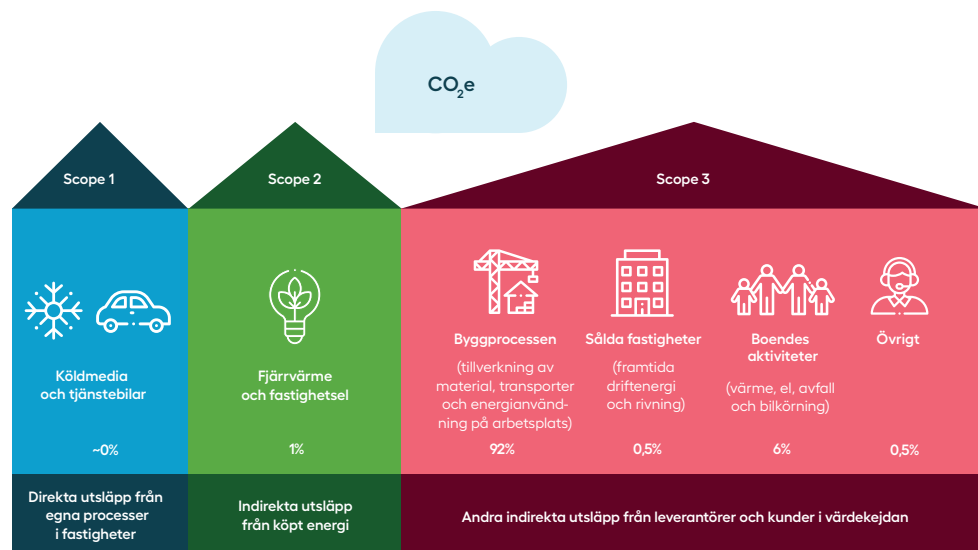
2040

- Minimerade och neutraliserade utsläpp i hela värdekedjan.

* Fokus för nyproduktion: Utsläpp i Scope 3.2 följer kurvan i klimatfärdplanen



Fördelning av verksamhetens klimatutsläpp



Fördelningen av ByggVestas klimatutsläpp inom verksamheten 2024, tot 16 090 ton CO₂e

ByggVesta rapporterar och följer årligen upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

ByggVesta bygger, äger och förvaltar fastigheter både i egen regi och genom JV-bolag. Klimatberäkningen innefattar samtliga väsentliga poster för verksamheten i Scope 1–3 och rapporterar aktiviteterna enligt metoden för operationell kontroll, vilket innebär att samtliga del- eller helägda fastigheters klimatavtryck redovisas i sin helhet.

Det årliga klimatavtrycket, liksom fördelningen mellan de betydande utsläppskategorierna varierar med antalet färdigställda byggprojekt och eventuella fastighetsaffärer. Under 2024 färdigställdes tre projekt (jmf. ett projekt 2023) och en fastighet såldes, vilket påverkar det årliga klimatavtrycket negativt.

Energi till fastigheterna, byggprocessen och hyresgästernas boenderelaterade aktiviteter hör alltid till de mest klimatbelastande och har ett särskilt fokus inom den operativa verksamheten. Särskilt nyproduktionsprocessen står för den mest betydande delen av klimatpåverkan, vilket gör den till en central del i hållbarhetsarbetet.

Se sid 24 för en fullständig redovisning av ByggVestas klimatpåverkan.



Kv. Valvik, Kista äng, Stockholm. Färdigställt 2024.

Scope 3.2 – Innovation och resurseffektiv byggnation

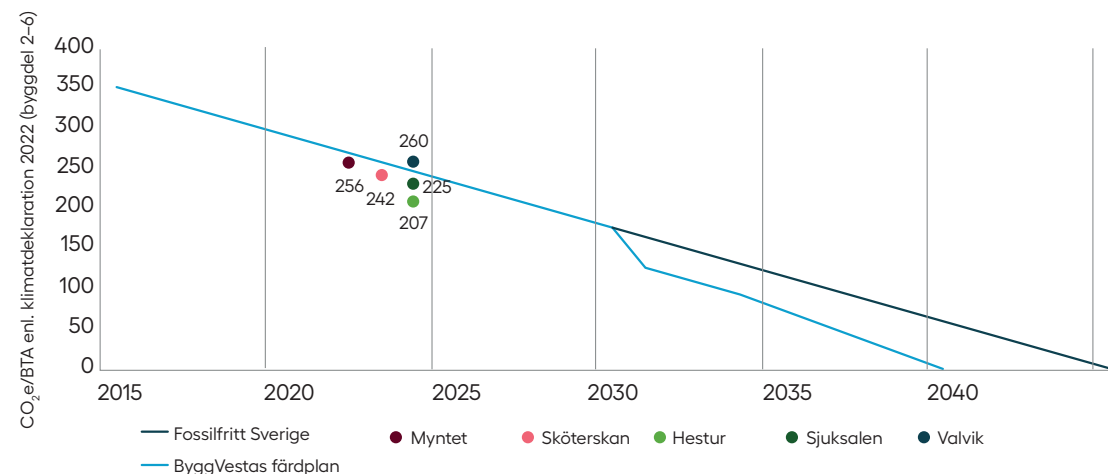
Byggnation av nya bostäder utgör den största delen av våra klimatutsläpp, 92% under 2024. Därför arbetar vi fokuserat för att reducera dessa. I vår färdplan för klimatneutral byggnation har varje projekt ett maximalt klimatavtryck per ytenhet (se bild). För att nå dessa mål fokuserar vi på smart volymutformning, resurseffektivitet, incitamentsstyrd entreprenad – där entreprenörer belönas för ytterligare klimatförbättringar – samt en nyfikenhet på ny teknik och innovativa metoder.

I projektet Hestur, där vi testat ett antal klimatreducerande åtgärder, landade klimatavtrycket på 207 CO₂e/BTA. Det visar att vi är på rätt väg för att nå vår färdplan mot klimatneutral byggnation.

Förutom de egna byggprojekten vill vi fortsatt vara en stark röst som verkar för en branschomställning genom olika initiativ inom och över branschgränser. Under 2024 blev vi partners till Byggframtid, en journalistikdriven plattform som med fördjupningar i ämnen kostnadseffektivitet, innovationer och hållbarhet vill driva samhällsbyggnadsbranschen framåt. Plattformen är unik genom att hela kedjan i branschen samverkar. Från materialleverantör och entreprenör till arkitekt och beställare.

Vi deltar nu även i Real Impact Initiative, ett samarbete med målet att skala upp viktiga företag, produkter och tjänster för att uppnå övergången till netto noll utsläpp.

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.

Av de tre projekt som färdigställt under 2024 ligger ett av projekten över gränsvärdet enligt färdplanen. Till stor del beror detta på att vi inte haft tillräckligt många EPD:er utan varit tvungna att räkna på schabloner vilket ger höga siffror på klimatavtryck.

Växthusgasintensitet i produktionen

ByggVestas yteffektiva lägenheter skapar stora samhällsvärden i brukarskedet men kräver mer material under produktionsfasen än hus med öppna planlösningar för färre boende. Detta beror bland annat på fler installationer, kök och lägenhetsskiljande väggar.

För att bättre spegla klimatavtrycket använder vi, utöver det traditionella nyckeltalet kg CO₂e/kvm BTA, även kg CO₂e/boende (estimerat antal boende i de nyproducerade lägenheterna).



7,6 ton CO₂e/boende¹
(Referensvärde: ca. 16 ton)²



235 kg CO₂e/kvm BTA
(Referensvärde: ca. 300 kg)²

¹ Baserat på under året färdigställda fastigheter och beräknat i enlighet med klimatdeklarationens omfattning (byggdel 2-6).
Antal boende räknat enligt schablon, definierad i rapporten från KTH (se not 2)

² Referensvärden för flerbostadhus uppförda 2022.

KTH: Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Version 3, 2023.
Tillgänglig: www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1812831/FULLTEXT01.pdf



Lärdomar från projektet Hestur

Under 2024 har vi färdigställt projektet Hestur där vi provat ett antal klimatförbättrande åtgärder och följt upp dessa genom forskningsprojektet Mistra Carbon Exit. Resultatet visar att med kostnadsneutrala medel går det att nästintill halvera klimatpåverkan.

Slutsatser:

- Det är kostnadseffektivt att klimatoptimera.
- Klimatsatser är effektiva och kan genomföras i alla delar av byggkedjan, oavsett storlek på organisationen.
- Klimatavtrycket kunde minskas med mer än en tredjedel genom att framför allt optimera konstruktionen, använda klimatförbättrad betong för de prefabricerade betongelementen och byta ut material i vissa innerväggar.
- Resurseffektivisering är både klimat- och ekonomiskt lönsamt. Detta är möjligt genom en tidig och nära samverkan.
- Hesturs klimatavtryck hade kunnat reducerats ytterligare genom bl a mer fokus på grundläggningen med åtgärder som klimatförbättrad betong, återvunnen armering och isolering med lägre klimatavtryck, samt en del andra val av klimatförbättrade material. Även dessa åtgärder bedöms vara kostnadseffektiva.

Med ovanstående slutsatser ser vi positivt på vår fortsatta resa mot klimatneutralitet och är än mer övertygade om att det går att bygga bostäder med klimatavtryck som går i linje med Parisavtalet.

För mer information om projektet se <https://www.byggvesta.se/wp-content/uploads/2024/04/hestur-klimatprojekt-faktablad.pdf>

Lärdomar om spannmålsskalsaska som ersättning för cement

ByggVesta har tidigare i samverkan med bl a RISE och Strängbetong framgångsrikt utvecklat Agribetong. En betong där klimatavtrycket halveras tack vare att mikrosilika från spannmålsskalsaska ersätter en viss mängd cement som bindemedel. Under 2024 avslutade vi ett forskningsprojekt som genomförts i samarbete med EON. Projektet gick ut på förbränning av havreskal varpå fjärrvärme och aska, mikrosilika, erhålls. Försöket blev tyvärr inte helt tillfredsställande då kvaliteten på askan ej var tillräcklig för att kunna användas som cementsättningsmedel.

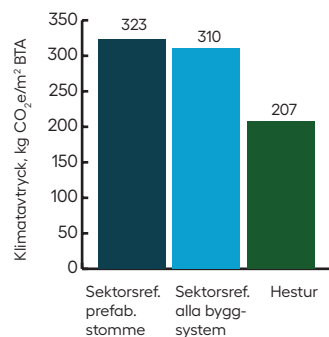
I ett nästa steg behöver vi utreda om det finns potential att förbättra förbränningsprocessen för att få bättre kvalitet på askan. I nuläget finns inget beslut taget om och hur vi ska gå vidare med projektet.

2

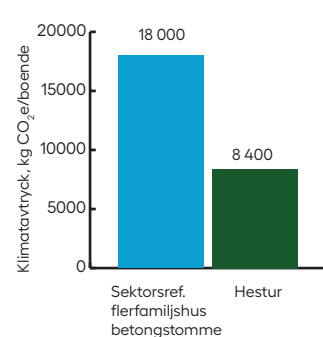
Långsiktighet

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

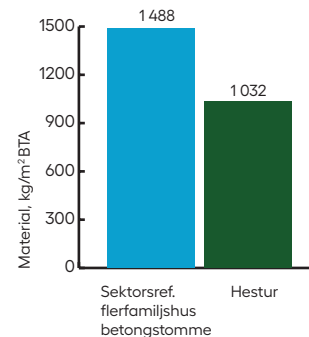
Klimatavtryck per yta



Klimatavtryck per boende



Materialåtgång



Kv. Hestur, Kista äng, Stockholm. Färdigställt 2024.

Scope 1 & 2 – Energi

Utsläppen från uppvärmning och el i våra ägda fastigheter har också stor påverkan på de totala utsläppen och därför att vi satt upp tydliga mål även här. Klimatmålen i Scope 1 och 2 har vi fått validerade av den internationella organisationen SBTi och ligger i linje med Parisavtalet.

Resultatet för 2024 indikerar tydligt att vi med god marginal kan uppnå vårt mål för 2030 om en minskning med 42%. Därför har vi beslutat att höja vår ambitionsnivå ytterligare genom att fastställa ett nytt mål om en 50% minskning till år 2030.

För att uppnå målet är det viktigt att redan från början bygga hus med smart teknik och minimal värmeförlust. Våra nybyggda fastigheter ska eftersträva energiklass A. På våra befintliga fastigheter arbetar vi löpande med att optimera energianvändningen – här innebär AI en spännande möjlighet – och minska effektopparna. Det gör oss mindre känsliga för energiprisvariationer samt minskar våra klimatutsläpp och förbrukningskostnader.



Hållbar energianvändning

Mål 2030:

- Energiprestandan i samtliga fastigheter utgör topp 15% i enlighet med Taxonomin.
- SBTi-validerat mål 42% reduktion i CO₂e i Scope 1 och 2 (energianvändning) jämfört med basår 2022.

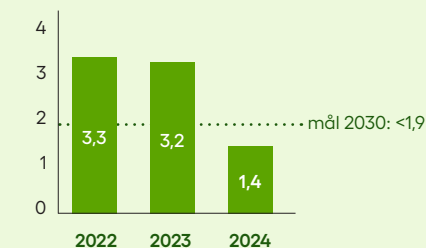
Genomförda aktiviteter 2024:

- Installerat AI-teknik i fastigheternas värmesystem
- Installerat solceller med en effekt på 499 kW och en beräknad årsproduktion på 400 000 kWh
- Påbörjat arbetet med färdplaner mot lägst energiklass B i alla fastigheter
- Fördjupat organisationens kompetens genom att projektleda hållbarhetsprojekt åt externa fastighetsägare

Planerade aktiviteter 2025:

- Minska energibehovet i befintligt bestånd med 3% jämfört med föregående år
- Färdigställa planen för lägst energiklass B för alla fastigheter
- Driftsätta och följa upp installerad AI-teknik i värmesystemet
- Uvärdera andra AI-verktyg för ytterligare driftoptimering
- Fortsätta att miljöcertifiera nyproducerade fastigheter Miljöbyggnad 4.0, minst nivå silver

Klimatavtryck (kg CO₂e/uthyrningsbar yta)



Minskning 2024 beror främst på övergång till klimatkom-penserad fjärrvärme i en fastighet, samt avyttring av en fastighet.



32 kg CO₂e/boende¹

¹ Antal hyresgäster i befintligt bestånd, räknat enligt schablon.

Energiprestanda

63%

Andel fastigheter under riktmärket²
81 kWh/m² primärenergi

² Mål att hela fastighetsbeståndet ska utgöra topp 15% av det nationella beståndet. Riktmärket, dvs den maximala prestandan för topp 15% uppdateras årligen av Fastighets-ägarna Sverige och för 2024 var det 81 kWh/m².

Scope 3.13 – Indirekta klimatavtryck genom våra hyresgäster

Som fastighetsägare med många hyresgäster har vi möjligheten att främja en hållbar livsstil och minska hyresgästernas klimatpåverkan som står för cirka 6% av våra totala utsläpp 2024. Våra fastigheter är strategiskt placerade nära kollektivtrafik för att minska behovet av bilanvändning. Vissa fastigheter erbjuder även bil- och cykelpooler. Vi uppmuntrar hyresgästerna att kommunicera och stödja delningsekonomi och cirkulärhet. I ett flertal fastigheter används appen Yourblock för detta. Dessutom tillhandahåller vi en hållbarhetsbilaga till hyresavtalet vid tecknande av nya kontrakt, för att tydligt informera hyresgästerna om hur de kan minska sitt klimatavtryck. Genom individuell mätning och debitering av el och varmvatten får hyresgästerna incitament att minska sin förbrukning.

Avfall utgör den största delen av de hyresgästrelaterade utsläppen. Vi har därför investerat betydande resurser i att främja återvinning och vi följer noggrant upp avfallsstatistiken i våra fastigheter. Vi ser att det i vissa fastigheter är en utmaning att lyckas få ner de avfallsrelaterade utsläppen men vi är övertygade om att vi genom fortsatta insatser ska lyckas.

Hyresgäster

Mål 2030:

- 50% reduktion i boendes CO₂e-utsläpp jmf med 2022

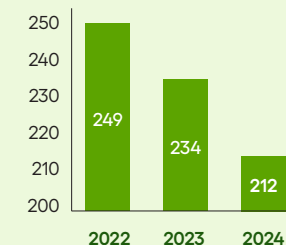
Genomförda aktiviteter 2024:

- Blivit medlemmar i Medveten konsumtion där vi lagt plan för aktiviteter och hyresgäst-engagemang för 2025
- Fortsatt våra informationsutskick om källsortering, uppdaterat skyltning i miljörum och samverkat med VA Syd för prototyp av nya matavfallspåsar för att öka benägenheten att sortera

Planerade aktiviteter 2025:

- Fortsätter följa hyresgästernas önskemål för att göra det enkelt att sortera och informera om betydelsen av att sortera
- Rusta upp tre miljörum för att öka trivseln och möjligheterna till sortering
- Genomföra planerade aktiviteter tillsammans med Medveten konsumtion

Klimatavtryck (kg CO₂e/boende och år)*



* 2024 års emissionsfaktorer.
Antal boende är räknat enligt schablon.



Miljö och biologisk mångfald

Alla hus vi bygger ska certifieras enligt Miljöbyggnad 4.0, minst nivå silver. Det innebär att husen får en hög standard avseende inomhusklimat, materialval, ljusförhållanden, ljudmiljö och energieffektivitet. Det ger inte bara en hälsosammare och mer komfortabel boendemiljö, utan är även mer hållbart och kostnadseffektivt över tid.

Den biologiska mångfalden är en viktig parameter för en hållbar framtid och därför planerar vi våra projekt och gårdar med omsorg. Genom kloka växtval stärks den biologiska resiliensen, samtidigt som det bidrar till trivsel och välbefinnande för våra hyresgäster. Medarbetare i projekt- och förvaltningsorganisationen har genomgått en utbildning inom biologisk mångfald och affärsområdena ansvarar, precis som för andra hållbarhetsfrågor, för att utveckla detta område. Exempelvis har man i förvaltningen möjliggjort odlingsgemenskaper för de boende i några fastigheter. Under 2025 planerar vi att placera ut ytterligare ett antal fågelholkar, fladdermusholkar och insektshotell i våra fastigheter. I nyproduktionsprojekt beräknas grönytefaktor och lokala kommunala krav omhändertas och vi håller på att se över hur vi ytterligare kan arbeta för att främja den biologiska mångfalden.





Social hållbarhet

Arbetet med social hållbarhet ligger i ByggVestas DNA och sker genom bolagets hela värdekedja innefattande allt ifrån medarbetaren, våra samarbetspartners till hyresgästen, våra bostadsområden och samhället i stort. ByggVesta ska bidra till en positiv samhällsutveckling genom verksamhetsnära aktiviteter som vi har rådighet över och som ger mätbara positiva effekter. Vårt engagemang återspeglas genom hela vår verksamhet och vårt fokus på människorna i och omkring våra bostadsområden tydliggörs genom initiativ som exempelvis YallaRinkeby och Live to Grow.

Omtanke

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

Samhällsnyttiga bostäder till en rimlig kostnad

ByggVesta ska skapa rum för livets alla behov oavsett livssituation och inkomstnivå. Med fokus på kostnadseffektivisering kan vi erbjuda yteffektiva och platsanpassade bostäder med en hög boendestandard till en rimlig månadskostnad. Bostäderna är energieffektiva och ligger i kollektivtrafikhärlägen där även delningstjänster såsom bil- och cykelpooler erbjuds.

För varje projekt vi utformar utgår vi från platsens och kommunernas behov och analyserar vad vi kan bidra med. 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.

Samhällsnytta

Genom vårt tydliga helhetsperspektiv skapar vårt arbete mervärden för fler.

Vi nöjer oss inte med att prata – vi vågar och gör!

Ett större engagemang

Live to Grow är ByggVestas koncept för studentboende som främjar gemenskap, trygghet och hållbarhet. Genom att erbjuda moderna lägenheter med flexibla delningsmöjligheter skapas en miljö som stödjer både studieresultat och välmående.

Konceptet innebär också att förvaltningen kompletteras med områdesansvariga bovärdar som själva är boende på området – ett värdefullt första jobb att sätta på sitt CV. Efter studierna kan hyresgäster använda sin kö- och boendetid för att få en första handslägenhet, vilket ger en smidig övergång till vuxenlivet.

I samband med utvecklingen av våra fastigheter i Rinkeby i 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 ekonomiskt.



Yalla Rinkeby

Yalla Rinkeby är sedan starten 2017 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. Förutom att arbeta med restaurangverksamheten genomför man en mängd olika aktiviteter, som exempelvis sömnadsuppdrag, eller hälsofrämjande insatser, som mammografi – något många av kvinnorna aldrig tidigare genomfört. Den personliga utvecklingen för individerna i programmet med att lära sig svenska, tillhöra ett sammanhang, få vänner över kulturella barriärer och känna på arbetslivsstrukturen är av stor betydelse.

Under 2024 öppnade verksamheten upp ytterligare en lokal samtidigt som en stängde ner, så nu finns man förutom i Rinkeby även i Vällingby Centrum. Under 2024 har man tecknat ett nytt avtal med Stockholm Stad och kan därmed ta emot fler kvinnor. Under året anvisades 27 kvinnor till verksamheten via socialtjänst och arbetsförmedling. Av de som hunnit fullfölja insatsen under året har 33% fått arbete eller provanställning.

Verksamheten har en betydande inverkan både på kvinnorna och på områdets utveckling. ByggVesta är stolta över att vara långsiktiga finansärer för att stötja den fortsatta utvecklingen och det viktiga arbete som utförs. Genom att kunna bedriva verksamheten under så pass lång tid har man etablerat ett omfattande förtroendekapital i området och fungerar som en central mötesplats för många invånare och andra aktörer.

Trygghet och gemenskap

ByggVesta arbetar aktivt för att skapa trygga och trivsamma bostadsmiljöer genom att främja gemenskap och delaktighet. Vid utformning av nya kvarter används en metod baserad på FN:s globala hållbarhetsmål, där spontana möten och social samhörighet står i fokus.

Vi uppmuntrar och initierar gemensamma aktiviteter, exempelvis har vi i ett område startat upp en pensionärsförening, en odlingsgemenskap och yoga-klasser. I flera fastigheter erbjuder vi våra hyresgäster en digital plattform där de kan skapa gemenskaper och samarbeta kring delning av resurser, information och aktiviteter genom appen Yourblock.

För att stärka tryggheten i våra bostadsområden har vi en Trygghetssamordnare som dygnet runt och året runt är hyresgästernas kontaktperson vid oro och otrygghet. Förutom att vara en stabil och trygg person för många hyresgäster så har trygghetssamordnarens roll fått alltmer dignitet och betydelse i samband med samhällsutvecklingen och förekomsten av skjutningar samt sprängning runt om i Sverige.

Samverkan med lokala trygghetsinitiativ och fastighetsägare är en del av vårt arbete, och vi deltar bland annat i trygghetsvandringar för att identifiera och åtgärda problem.

Ordning och reda i utemiljöer, välsköta gemensamma ytor och tydlig kommunikation är viktiga trygghetsskapande faktorer. Genom kontinuerliga kundundersökningar följer vi utvecklingen av trygghetskänslan och vid behov justerar vi våra insatser. Ny trygghets- och serviceindexmätning kommer att genomföras under 2025.

Trygghet & gemenskap

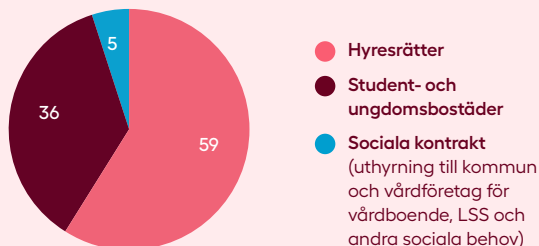
Genomförda aktiviteter 2024:

- Utfört genomlysning av entreprenörer avseende fastighetsskötsel för att ytterligare förbättra omvårdnaden av fastigheterna för ett renare och mer välvårdat intryck.
- Uppdaterat samtlig fasadbelysning för öka trygghet i ett av våra områden.
- Förbättrat skalskyddet på ett flertal fastigheter med bättre brytskydd.
- I Sege Park initierat bl a odlingsförening, pensionärsförening samt yoga-grupper. Genom Drevets (som vi är finansiär till) lokal kan man låna verktyg, ha cykelverkstad eller sy på maskin.
- Reviderat vårt årshjul för informationsutskick med större fokus på trygghet och säkerställt att samtliga boende har access till trygghetssamordnare.

Planerade aktiviteter 2025:

- Trygghets- och serviceindexmätning i samtliga fastigheter

Fördelning av bostadsformer 2024 (antal lgh, %)



Medarbetare och arbetskultur

Vår vision om att förändra världen kan endast nås genom en hållbar arbetsplats som attraherar och behåller duktiga medarbetare. Vi är ett dynamiskt företag med korta beslutsvägar och en företagskultur som vi aktivt värnar om.

För att säkerställa en positiv och hållbar medarbetarupplevelse följer vi regelbundet upp våra medarbetares engagemang och trivsel genom individuella samtal och årliga enkäter. Även om medarbetarnöjdheten fortsatt är på en god nivå, har vi sett en nedåtgående trend under de senaste åren. Den ansträngda marknadssituationen medförde att vi under året behövde genomföra en omorganisation, vilket påverkade resultaten även under 2024. Vi har nu genomfört nödvändiga marknadsanpassningar och står starka med en effektiv och kompetent organisation. Med dessa förutsättningar ser vi fram emot att vända trenden och stärka vår medarbetarnöjdhet, med målet att visa positiva resultat från 2025 och framåt.

För att få en mer heltäckande bild av våra medarbetares välmående och engagemang har vi utökat vårt mätverktyg. Utöver eNPS, som mäter viljan att rekommendera ByggVesta som arbetsgivare, har vi infört ett bredare Engagemangsindex. Detta index ger en djupare insikt i medarbetarnas motivation, stolthet, arbetsglädje, målmedvetenhet och koppling till företagets syfte.

2

Medarbetare

Planerade aktiviteter 2025:

- Flyttar till nya, verksamhetsoptimerade lokaler som främjar samarbete och effektivitet.
- I samarbete med SATS erbjuds ett träningspass exklusivt för ByggVestas anställda en gång i veckan.
- Alla chefer kommer genomgå en omfattande ledarskapsutbildning för att säkerställa ett samstämmigt, inspirerande och framgångsrikt ledarskap.
- Utveckling och förankring av företagets värdeord/värdegrund.

ByggVesta strävar efter att vara en inkluderande arbetsplats med mångfald, där personer med olika bakgrund och erfarenheter har lika möjligheter. Detta framgår i företagets Uppförandekod samt Likabehandlings- och mångfaldspolicy. Att genomgå en introduktion om uppförandekoden och andra policyer är ett krav för nya medarbetare.

Vi vill även underlätta klivet in på arbetsmarknaden genom att visstidsanställa studerande som områdesansvariga och att ta emot praktikanter. Genom YallaRinkeby erbjuds kvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till ökade chanser till anställning, integration och livskvalitet.

Trygg och säker arbetsmiljö

ByggVesta bedriver ett koncerngemensamt, kontinuerligt och systematiskt arbetsmiljöarbete enligt AFS 2001:01 som följer en tydlig delegeringsordning. Vi arbetar med kompetensutveckling kring säkerhet och krisrutiner och medarbetare som arbetar med byggprojekt går relevanta arbetsmiljöutbildningar.



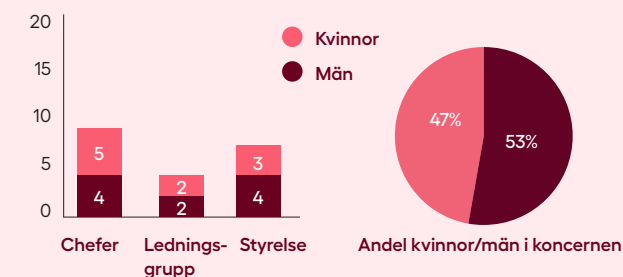
Antal anställda

57

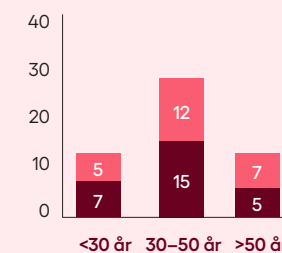
Tillsvidare och visstid

Totalt antal anställda plus konsulter med anställningslika förhållanden i linjeorganisation, per 2024-12-31.
Samtliga anställda är tjänstemän.

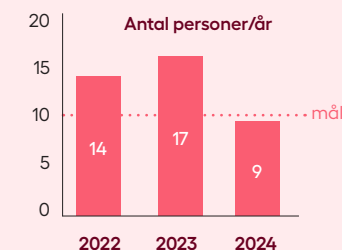
Könsfördelning



Åldersfördelning



Praktikplatser och visstidsanställningar till studenter





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 affärsetik.

God affärsetik

ByggVesta tror på samarbete som nyckeln till hållbar utveckling. Genom öppen dialog med kommuner, leverantörer och hyresgäster främjar vi transparens och engagemang. Vi strävar efter att arbeta enligt affärsetiska, sociala och miljömässigt hållbara principer och värdesätter en mångfald av människor med olika erfarenheter och bakgrunder. Med vårt arbetssätt vill vi motverka korruption och arbetslivskriminalitet.

Vår uppförandekod, baserad på branschstandarder från Byggföretagen och Fastighetsägarna, ställer höga krav på oss och våra leverantörer. Genom att följa upp att våra avtal, policies och krav efterlevs ser vi till att ord blir till handling. Vi genomför regelbundna granskningar, både internt och med hjälp av extern part, och följer upp genom byggmöten, platsbesök och självskattningar. Vi strävar efter att bygga tillit och transparens mellan alla parter även vid upptäckt av eventuella avvikelser.

Visselblåsning

ByggVesta är angelägna om att eventuella missförhållanden eller oegentligheter uppmärksammas. 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 affärsetik

Genomförda aktiviteter 2024:

Under 2024 har samtliga av förvaltningens dagliga och kritiska leverantörer upphandlats och gått igenom vår process där vi använder verktyget HandyDay för genomlysning av företagen. Med verktyget kontrolleras leverantörerna avseende exempelvis ekonomisk stabilitet, kollektivavtal, försäkringar, F-skatt, ID06 och mycket mer.

I nyproduktion har vi under 2024 tagit fram en ny process för ett än mer systematiskt leverantörskontrollarbete. Syftet är att minska risk för ekobrott eller brott mot mänskliga rättigheter på våra byggarbetsplatser eller i leverantörsledet. Under upphandling och genomförandefasen kontrolleras avtalsparterna regelbundet, både av oss internt och av externa parter, exempelvis Ansvar&Säkerhet.



📷 Interiör från typlägenhet

Finansiellt attraktiv portfölj

Genom att integrera hållbarhet i hela vår verksamhet – från nyproduktion till förvaltning – bidrar vi till en positiv utveckling för samhälle, planet och människa. Vårt arbete leder till klimatsäkrade, energieffektiva och sunda boendemiljöer, stärker möjligheterna till grön finansiering och skapar ett långsiktigt attraktivt fastighetsbestånd. I nyproduktion ser vi tredjepartscertifieringar som goda kontrollmekanismer och certifierar därför alla våra projekt enligt Miljöbyggnad 4.0, minst nivå silver. I förvaltningen arbetar vi fokuserat för att energioptimera och klimatsäkra våra fastigheter. Senast 2030 ska energiprestandan i samtliga fastigheter utgöra topp 15% i enlighet med Taxonomin. För att säkerställa vår relevans för hyresgäster, både nu och i framtiden, utvecklar vi bostäder som är attraktiva, yteffektiva och erbjuder konkurrenskraftiga hyror.

Taxonomilinjering

Uppfyllande av Taxonomins kriterier ser vi som avgörande för att vara finansiellt attraktiva. Alla nya fastigheter ska utvecklas enligt Taxonomin och det ägda beståndet ska genomgå nödvändiga analyser och anpassningar för att säkerställa ett attraktivt och klimatsäkrat bestånd.

ByggVestas verksamhet omfattar att bygga, äga, sälja, samt förvalta egna och externa kunders fastigheter. Både att bygga och att äga fastigheter omfattas av Taxonomiförordningens aktiviteter. Under 2023 genomfördes en screening av ByggVestas efterlevnad. Vi kunde konstatera att vi bidrar i hög utsträckning till miljömål 1: begränsning av klimatförändringar, samtidigt som ingen av de andra miljömålen skadas. Under 2024 genomfördes 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.

Ekonomisk genomförbarhet

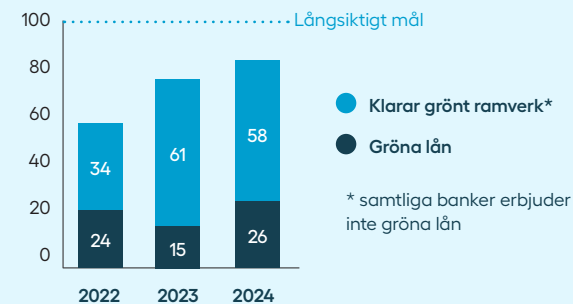
ByggVesta har stort fokus på att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten i alla våra projekt. Det börjar redan i ackvisitionsstadiet.

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

Under 2024 har vi genomfört försäljningar av fastigheter och effektiviserat organisationen vilket har gett oss en stabil grund att stå på och skapar möjligheter för spännande investeringar framöver.

Finansiellt attraktiv portfölj

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



Visionsbild Campus Flemingsberg, produktionsstart etapp 1 2024

Hållbarhetsarbete och trivsel i studentbyn Colonia i Linköping

I Linköping universitets största område Campus Valla tre km från Linköping centrum ligger våra studentlägenheter Colonia I & II som totalt består av 742 lägenheter och ca 1 200 boenden. Vi är extra stolta att projektet Colonia II vann Studentbostadspriset 2021. Priset delas ut till nyskapade studentbostäder som genom innovation, hållbarhet och utformning möter kundgruppens behov och stärker högre utbildning.

Samtliga elva huskroppar är sammankopplade med el- och bergvärmesystem. Förutom att området är väldigt grönt med gräsmattor, planteringar och träd så har en av huskropparna en stor växtvägg. Den är fantastiskt vacker under blomningssäsong och bidrar till den biologisk mångfalden, lockar till sig en mångfald av bin och andra insekter, samt fungerar som en CO₂-fälla.



I våra studentbostäder arbetar vi aktivt med Live to Grow-konceptet, som syftar till att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö genom gemenskap, delaktighet och hållbarhet.

Amanda Hoffman, områdesansvarig student
& Rickard Lindström, fastighetsförvaltare

Fastighetsförvaltare Rickard berättar:

”I våra studentbostäder arbetar vi aktivt med Live to Grow-konceptet, som syftar till att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö genom gemenskap, delaktighet och hållbarhet. En viktig del av detta är våra områdesansvariga studenter, som både bor i fastigheten och bidrar till driften genom att vara en länk mellan oss och hyresgästerna. Deras arbete ger dem inte bara en djupare förståelse för fastighetsförvaltning, utan också värdefull erfarenhet att ta med sig vidare i livet – något som blir en stark merit på deras CV.

Tillsammans med en fastighetsskötare på heltid och vårt engagerade team ser vi till att fastigheterna sköts väl, att hyresgästerna får stöd och att alla känner sig trygga. Vår dagliga närvaro gör att vi snabbt kan fånga upp behov och skapa lösningar.

Appen YourBlock fungerar som en kommunikationsplattform mellan oss och hyresgästerna, där de även kan köpa och sälja begagnade möbler och prylar – ett hållbart sätt att minska konsumtionen och främja återbruk.

Vi ser också en viktig uppgift i att rusta våra unga hyresgäster för framtiden, både som ansvarsfulla boende och som samhällsmedborgare. De som sköter sitt boende väl har en bättre chans att få en permanent bostad i våra övriga fastigheter längre fram i livet.

Vid behov erbjuder vi stöd i svåra situationer, exempelvis vid psykisk ohälsa. I sådana fall tar jag personligen kontakt med den berörda hyresgästen för att tillsammans hitta en lösning – det kan handla om att koppla in studenthälsan, skapa en mötesserie eller bistå vid ekonomiska svårigheter.

Genom närvaro, engagemang och hållbara initiativ skapar vi en attraktiv och ansvarsfull boendemiljö för våra studenter – en miljö där de kan utvecklas, trivas och växa inför framtiden.”

Att Rickard och hans kollegor gör sitt jobb väldigt bra råder det föga tvivel om. Förutom att hyresgästerna trivs - Trygghetsindex och serviceindex har ständigt höga siffror – visar fastigheterna väldigt fina siffror när det gäller ekonomiska resultat. En väldigt låg vakansgrad och relativt låga omflyttningstal ger stora ekonomiska och tidsmässiga vinster.

Colonia är ett tydligt exempel på att socialt och ekologisk hållbarhet även ger goda affärsmässiga resultat.

Studentbostadsområdet Colonia

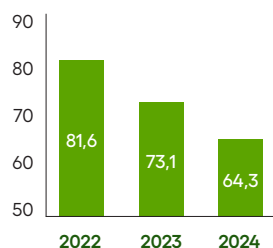
Genomförda aktiviteter 2024:

- Installation av solceller med kapacitet på 499 kW och 400 000 kWh i årsproduktion.
- Installerat AI-teknik i undercentralen för optimering av värmekurvor.

Planerade aktiviteter 2025:

- Driftsätta AI-tekniken för värmekurvor
- Följa upp och utvärdera solesproduktion från solcellerna
- Testa och utvärdera andra AI-verktyg för att ytterligare effektivisera driften av fastigheterna.
- Påbörja renovering av gemensamhetslokalerna. Områdesansvariga tar fram förslag till utformning utifrån input från övriga hyresgäster.

Mat- & restavfall (kg/boende och år)



Solcellsanläggning installerad 2024



Den innovativa växtväggen mäter hela 17x10 meter

Möjligheter och risker

ByggVesta arbetar med att identifiera och hantera risker inom fyra områden: strategiska, finansiella, operativa och hållbarhetsrisker. Vi förbereder oss för olika scenarion och behandlar hållbarhetsrisker nedan medan övriga risker finns i årsredovisningen på vår webbplats.

	Ekologiska	
Beskrivning av risken	Klimatförändringar Fysiska klimatrisker: 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. Omställningsrisker: 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.	Miljöpåverkan Energi och vatten: Hög energi- och vattenanvändning är kostsam för såväl fastighetsägare som hyresgäster och samhället i stort. Dålig energiklass är oattraktivt ur ett investeringsperspektiv. Oäktsamt utnyttjande av färskvattenresurser kan även ha negativ påverkan på grundvattennivåer. Avfall: Osorterat typ av avfall utgör risk för utsläpp av föroreningar och driver kostnader i såväl produktion som drift. Föroreningar: 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. Bristfällig kontroll av inbyggda material riskerar att skapa en ohälsosam boendemiljö med sjuka hyresgäster, bidra till höga renoveringskostnader och lägre fastighetsvärde.
Hantering av risken	• Bedömning av nya platser och projekt utifrån platsspecifika klimatrisker samt projektering och implementering av relevanta skyddsåtgärder • Arbetar för att tillföra ekosystemtjänster och främja biologisk mångfald kring fastigheter • Miljöcertifiering av projekt • Klimatscenarioanalyser av befintligt bestånd med förslag på lämpliga åtgärder • Bevakning av kommande lagförändringar, standarder och riktlinjer • Klimat- och energieffektivisering i alla processer kopplade till verksamheten • Driva större branschomställning och samverkan	• Installation av snålspolande tappvattenarmaturer • Miljöcertifiering av fastigheter • Krav och uppföljning av energi, vatten och uppkommet avfall i produktion, drift och förvaltning • Välplanerade och väl underhållna miljörum. • Möjligheter för återbruk • Skriva Hållbara kontrakt med hyresgäster. • Använder externt verktyg, Byggvarubedömningen, för stöd vid materialval • Föra loggbok över alla inbyggda material för snabb framtida spårning om plats och omfattning vid identifiering av skadliga ämnen

	Sociala			Ekonomiska	
Beskrivning av risken	Rekrytering av medarbetare Om vi misslyckas att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens, kommer det att leda till svårigheter att nå företagets mål.	Arbetsmiljö 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.	Sociala risker kopplade till våra bostadsområden 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. Fokus på dessa frågor ger i stället positiv områdesutveckling med långsiktig värdeökning.	Regelefterlevnad Bristande regelefterlevnad riskerar att leda till ekonomiska förluster, försämrat rykte och sanktioner med mera.	Korruption och brott mot mänskliga rättigheter 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.
Hantering av risken	• Kontinuerligt arbete med företagets värdegrund • Kompetensutveckling	• Arbetsmiljöpolicy • Likabehandling- och mångfaldspolicy • Systematiskt arbetsmiljöarbete • Arbetsmiljögrupp med medlemmar från flera avdelningar i bolaget • Friskvård och företagshälsovård • Stark värdegrund • Årliga medarbetarundersökningar och -samtal	• Skapa lokala arbetstillfällen • Trygghetsfokus från områdesplanering till förvaltning • Hållbara hyresavtal • Hyresgästdialog • Samarbete med polis, myndigheter och lokalsamhälle • Dedikerad säkerhetssamordnare för att hantera trygghet och säkerhet	• God intern kontroll • Kompetenta och ansvarstagande medarbetare • Företagskultur, byggd på höga etiska ideal	• Uppförandekod och policyer som omfattar ByggVestas egna medarbetare, samarbetspartners och leverantörer • Återkommande intern utbildning om leverantörsrisker och uppförandekod • Relationsbyggande arbetssätt med samarbetspartners som möjliggör ökad transparens och stöd vid upptäckt av avvikelser • Högt etiskt ideal och ansvarstagande medarbetare • Kravställan på uppfyllande av uppförandekod i alla ingångna avtal • Kontroller av entreprenörer och samarbetspartners med hjälp av tredje part • Platsbesök på byggarbetsplatser • Whistle-blower funktion

Klimatpåverkan

Inventering av växthusgasutsläpp¹

Scope 1, ton CO ₂ e	2024	2023	2022
Köldmedia	0	0	0
Bränsle till leasade tjänstebilar	4	11	39
Summa scope 1	4	11	39
Scope 2, ton CO ₂ e	2024	2023	2022
Marknadsbaserad metod	145	338	357
Platsbaserad metod	714	867	801
Summa Scope 1 och 2 (marknadsbaserad)	149	364	396
Summa Scope 1 och 2 (platsbaserad)	718	894	839
Scope 3, ton CO ₂ e	2024	2023	2022
3.1 Underhåll och stora inköp	32	21	–
3.2 Kapitalvaror (nybyggnation inkl. fastigheter uppförda inom JV)	14 767	1 923	12 026
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	52	25	23
3.6 Tjänsteresor	3	8	–
3.7 Pendlingsresor	13	14	–
3.11 Framtida driftenergi i såld byggnad	38	341	274
3.12 Avfallshantering vid rivning av såld byggnad	43	123	–
3.13 Boendes aktiviteter (hushållsel, avfall och bilkörning)	993	865	950
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	15 941	3 319	13 273
Summa Scope 3 (platsbaserad)	17 347	4 766	14 732
Summa total klimatpåverkan (marknadsbaserad)	16 090	3 683	13 273
Summa total klimatpåverkan (platsbaserad)	17 347	5 660	14 732

¹ Absoluta utsläpp anges i ton CO₂e. Inga väsentliga utsläpp av växthusgaser har exkluderats.

Aktivitet	Källor och kommentarer
Scope 1	
Köldmedia	Uppgift om påfylld köldmedia från respektive fastighet. (Mängd 2023 fel redovisad i rapport för 2023 och korrigerad här.)
Bränsle till leasade tjänstebilar	Uppgift baserad på leverantörsdata och registrerade sträckor. Klimatposten ligger i scope 1 pga redovisning enligt operationell kontroll.
Scope 2	
Förbrukning av fastighetsel	Intern inhämtning av statistik.
Förbrukning av fastighetsvärme	Intern inhämtning av statistik.
Scope 3	
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 ökat 2024 då det under året färdigställdes tre projekt jämfört med ett under 2023.
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 Trafika (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.
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.

Definitioner

AFS 2001:1 (Systematiskt arbetsmiljöarbete)

AFS 2001:1 är en föreskrift från Arbetsmiljöverket som reglerar systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). Föreskriften ställer krav på att arbetsgivare ska arbeta kontinuerligt med att identifiera, förebygga och åtgärda arbetsmiljörisiker, inklusive både fysiska och psykosociala faktorer.

BBR (Boverkets byggregler)

BBR är Sveriges byggregler som ställs av Boverket. De innehåller krav på energieffektivitet, säkerhet, hållbarhet och andra aspekter för byggnader. Relevanta delar inom hållbarhet är regler kring energiprestanda, ventilation och materialval.

BTA (Bruttoarea)

Bruttoarea (BTA) är den totala ytan av byggnader, mätt från ytterväggens utsida.

CO₂e (Koldioxidekvivalenter)

CO₂e står för koldioxidekvivalenter och används för att mäta och jämföra olika växthusgasers klimatpåverkan. Eftersom olika gaser har olika växthuseffekter omräknas de till CO₂e baserat på deras Global Warming Potential (GWP). Exempelvis är metan (CH₄) ca 28 gånger mer kraftfullt än CO₂.

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)

CSRD är EU:s nya direktiv för hållbarhetsrapportering, som ersätter och utvidgar det tidigare direktivet NFRD. Direktivet ställer högre krav på företag att rapportera om sin påverkan på miljö, sociala faktorer och bolagsstyrning (ESG). CSRD innebär också att företag måste följa de nya europeiska hållbarhetsrapporteringsstandarderna (ESRS).

Energiklass

Energiklass är en standardiserad bedömning av en byggnads energieffektivitet. Klassningen baseras på primärenergitalet, som beräknas utifrån byggnadens energianvändning, geografiska läge och uppvärmningssystem.

Energiklasser för byggnader i Sverige följer Boverkets byggregler (BBR) och delas in i följande kategorier:

- A – Mycket energieffektiv byggnad
- B – Energieffektiv byggnad
- C – Normal standard för nya byggnader
- D – Acceptabel energianvändning
- E – Hög energianvändning
- F – Mycket hög energianvändning
- G – Energimässigt ineffektiv byggnad

Byggnader som är klassificerade i A–C anses generellt vara energieffektiva, medan D–G visar på högre energianvändning och därmed större klimatpåverkan. Energiklassen påverkar fastighetsvärde, driftkostnader och möjligheter till gröna lån och certifieringar. Boverket håller på att se över klassificeringarna och de kan komma att ändras.

EPD:er (Environmental Product Declarations)

EPD:er är miljövarudeklarationer som ger transparent information om en produkts miljöpåverkan under hela dess livscykel. De baseras på livscykelanalyser (LCA) och följer internationella standarder som ISO 14025. Inom byggbranschen används EPD:er för att bedöma materialens klimatpåverkan.

FN:s globala mål (Agenda 2030)

De globala målen är 17 mål och 169 delmål som FN har fastställt inom ramen för Agenda 2030. Syftet är att uppnå en hållbar utveckling genom att bekämpa fattigdom, skydda planeten och säkerställa välbefinnande för alla. Målen omfattar områden som klimat, åtgärder, jämställdhet, hållbar energi och ansvarsfull konsumtion.

GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol)

GHG-protokollet är den mest använda standarden för att mäta och rapportera växthusgasutsläpp. Det delas in i Scope 1, 2 och 3 och används av företag och organisationer för att förstå och minska sin klimatpåverkan.

Primärenergi

Primärenergi är den ursprungliga energin i naturen innan den omvandlas eller används. Exempel är råolja, solenergi, kol och vindkraft. Inom hållbarhetsrapportering används primärenergitalet för att mäta byggnaders energiprestanda, ofta kopplat till BBR och EU:s energiklassificeringar.

SBTi (Science Based Targets initiative)

SBTi är ett initiativ som hjälper företag att sätta vetenskapligt baserade klimtmål i linje med Parisavtalet. Organisationen granskar och validerar företags utsläppsmål för att säkerställa att de är i linje med den globala uppvärmningsbegränsningen till 1,5°C eller 2°C.

Scope 1-3 (utsläppskategorier enligt GHG-protokollet)

GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol) delar in växthusgasutsläpp i olika "scopes" för att tydliggöra utsläppskällor:

Scope 1: Direkta utsläpp från egen verksamhet, t.ex. förbränning av fossila bränslen i egna fordon eller fabriker.

Scope 2: Indirekta utsläpp från inköpt energi, t.ex. el eller fjärrvärme som används i verksamheten.

Scope 3: Andra indirekta utsläpp från hela värdekedjan, t.ex. utsläpp från leverantörer, transporter och kunders användning av produkter.

Taxonomiförordningen

Taxonomiförordningen är en del av EU:s arbete för att styra kapitalflöden mot hållbara investeringar. Den fastställer kriterier för vad som klassas som miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter. Förordningen är en del av EU:s gröna taxonomi och används för att bedöma företag och investeringars miljöpåverkan.

Taxonomilinjer

Taxonomilinjer innebär att en verksamhet eller investering uppfyller kriterierna i EU:s taxonomi och därmed kan klassas som hållbar enligt regelverket. För att vara taxonomilinjerad måste verksamheten uppfylla både de tekniska granskningskriterierna och de sociala minimikraven.



ByggVesta

ByggVesta
Box 30010
104 25 Stockholm

byggvesta.se