



ByggVesta

Hållbarhetsrapport 2025



ByggVesta

Innehåll

Hållbart värdeskapande i fokus

Vd har ordet	3
Strategi och affärsmodell	4
Året i siffror	6
Styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet	8
Mål	9

Ekologisk hållbarhet

Klimat	11
Scope 1 & 2 – Energi	14
Scope 3.2 – Resurseffektiv byggnation	16
Scope 3.13 – Indirekta klimatavtryck genom våra hyresgäster	18

Social hållbarhet

Bostäder som skapar socialt värde	20
Medarbetare	23

Ekonomisk hållbarhet

Affärsetik i fokus	25
Grön finansiering som driver långsiktigt värde	25
Så skapar hållbarhet ekonomiskt värde	26

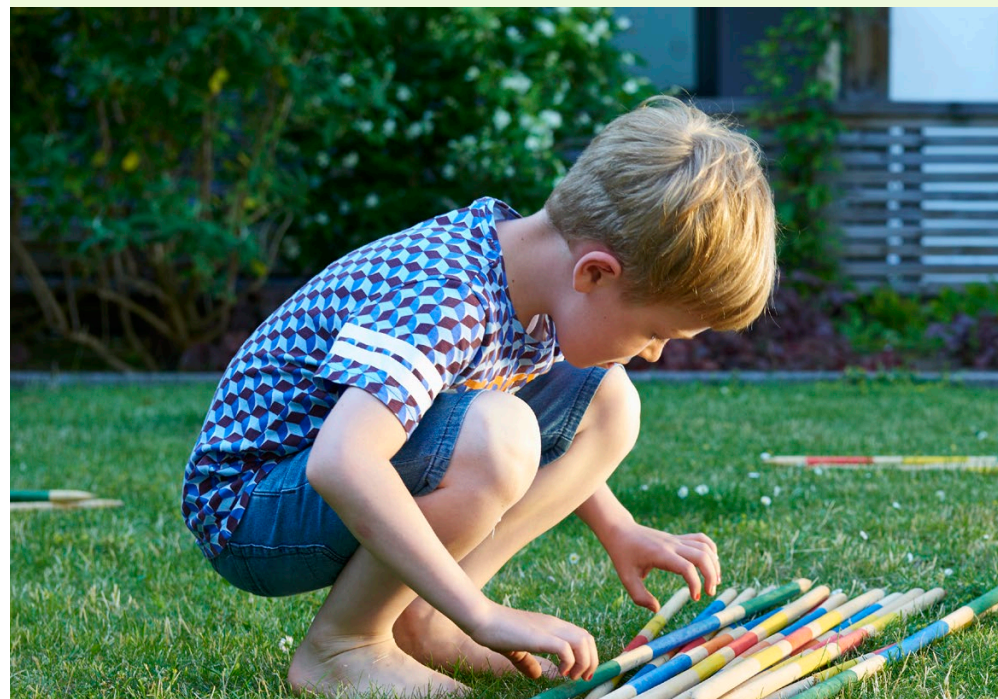
Möjligheter och risker	27
------------------------	----

Klimatpåverkan	28
----------------	----

Definitioner	29
--------------	----

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. ByggVesta förvaltar även ett antal fastigheter åt externa bolag. Dessa fastigheter ingår som huvudregel inte i rapporten. I de enstaka fall de ändå berörs framgår detta tydligt av texten.



Vd har ordet

Fastighetsbranschen är en av de mest klimatutsläppsintensiva sektorerna i Sverige och i världen. Det innebär ett stort ansvar för oss som bostadsutvecklare och fastighetsägare. För oss på ByggVesta handlar det ansvaret om att varje dag bidra till att utveckla hur branschen bygger, förvaltar och tar sig framåt.

Hållbarhet är inte ett sidospår i vår verksamhet utan en integrerad del av våra beslut och en central drivkraft för långsiktigt värdeskapande. Vi är övertygade om att de företag som lyckas över tid är de som kan förena hållbarhet med god finansiell prestation.

Ett starkare lag med gemensam riktning

Under året har vi stärkt vårt sätt att arbeta tillsammans. Vi har tydliggjort förväntningar, skapat en mer sammanhållen organisation och förbättrat vårt samarbete. Resultatet syns tydligt: ett eNPS på 52 och en topplacering som en av Sveriges tre främsta arbetsgivare i Brilliant Awards. Det gör mig stolt. Det visar att vi är enade kring uppgifter som spelar roll och att just det samspel vi byggt upp är en nyckel till våra resultat.

Projekt som visar vägen framåt

Det här arbetet syns också i våra projekt. I Kista har vi visat att det går att bygga med lägre klimatpåverkan utan att tumma på kvalitet eller prisvärdhet. Nu tar vi med oss lärdomarna till övriga projekt i vår portfölj. Vi fortsätter också att driva utvecklingen mot mer industrialiserat byggande och klimatförbättrade material, till exempel genom ökad användning av klimatförbättrad betong. Det är ett avgörande steg för att minska branschens klimatpåverkan i större skala.

Samtidigt fortsätter vi utvecklingen av campus Flemingsberg, det största studentbostadsprojektet i produktion i Sverige just nu. Projekt av den här storleken ger oss möjlighet att effektivisera byggprocesser, standardisera det som fungerar och skapa positiva effekter i en större portfölj.

Ett hållbart bestånd – för framtiden

I vårt befintliga bestånd arbetar vi löpande med att förbättra energiprestanda och minska utsläpp. Under året har vi fortsatt att genomföra både tekniska uppgraderingar och driftoptimeringar som på kort sikt minskar energianvändningen och på lång sikt förlänger fastigheternas livslängd. Genom att kombinera data-driven styrning, egenproducerad energi inom fastigheterna och ett mer proaktivt underhåll kan vi säkerställa att våra byggnader fungerar bättre, använder mindre energi och genererar lägre klimatpåverkan över tid.

Det här arbetet är inte bara en klimatsats utan också en central del av hur vi stärker våra fastigheter operativt och finansiellt. Lägre energianvändning ger lägre driftkostnader, stabilare leveranssäkerhet och minskad exponering mot framtida energi- och utsläppskrav. På så sätt bidrar energieffektiviseringarna både till våra hållbarhetsmål och till att långsiktigt öka värdet i portföljen.

Hållbarhet handlar också om människor

Vi vet att hållbarhet inte bara handlar om energi, material och teknik. Det handlar lika mycket om människor.

I över 20 år har vi integrerat mänskliga relationer, trygghet och välmående som en naturlig del av hur vi utvecklar bostäder. Vi ser detta som en naturlig del av hållbarhet och ett område vi kommer att utveckla vidare och integrera tydligare framåt.

Vägen framåt

Vi är väl medvetna om att det finns utmaningar och målkonflikter kvar att lösa. Framsteg kräver smarta byggprocesser, bättre material och ännu starkare samarbeten. Samtidigt har vi byggt ett team och en organisation som har både kompetensen och engagemanget att ta sig an dessa utmaningar och driva utvecklingen framåt. Vår utgångspunkt är enkel: fokusera på det som fungerar, skala upp och förbättra över tid. På så sätt fortsätter vi att bygga med ansvar – idag, imorgon och för generationerna som kommer.



Vi bygger för framtiden, med ansvar både för resultatet och för människorna som ska leva i det vi skapar.

Jonas Jonsson, vd ByggVesta

Strategi och affärsmodell

Långsiktigt värdeskapande och hållbarhetsstrategi

ByggVesta utvecklar, bygger, äger och förvaltar bostadsfastigheter. Vi strävar efter att vara en kunskapsintensiv organisation med engagerade medarbetare som driver utvecklingen framåt, där service, kundupplevelse och närhet till hyresgästen är centralt.

ByggVestas historia sträcker sig 75 år tillbaka i tiden och förvärvades av familjen Jonsson på 1990-talet. Nuvarande vd Jonas Jonsson är andra generationen.

Sedan början av 2000-talet har vi varit en innovatör inom hållbart boende. Vi har utmanat etablerade sanningar, utvecklat allt mer hållbara bostadsfastigheter och investerat i närområdena genom integrerande och trygghetsfrämjande initiativ.

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. Vår hållbarhetsstrategi, fastställd av styrelsen, tydliggör de långsiktiga målen och vår väg framåt.

Vi ser en framtid där boendet bidrar till en bättre och mer hållbar värld. Vi vill vara en innovatör som tillsammans med alla våra intressenter skapar värde för fler; för de som bor hos oss, för platsen de bor på, för samhället och för vår planet.

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 förbättrar världen genom våra hus ByggVesta är en samhällsbyggare som skapar värde för fler – för de som bor hos oss, för platsen de bor på, för samhället och för vår planet.				
Mission	Vi skapar hållbara hem att trivas i				
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 utvecklar bostadsfastigheter i kollektivtrafknära lägen och riktar oss till alla 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	Lagspelare, Modiga, Ansvarstagande & Stolta				
Hållbart värdeskapande					

Mission och värdegrund

2025 gjorde vi ett omfattande internt värdegrundsarbete som resulterade i formuleringen av en mission och uppdaterade värdeord.

Innebörden i missionen "Vi skapar hållbara hem att trivas i" är att vi tar ett helhetsgrepp om hållbart värdeskapande och strävar efter att alla delar av vår verksamhet tillsammans ska bidra till en mer hållbar framtid.

Med en tydlig värdegrund bygger vi en kultur som håller över tid. Vi bryr oss om våra hyresgäster, varandra, våra samarbetspartners och världen omkring oss. Vi lär oss av våra erfarenheter och prövar nya idéer för att bygga hållbara resultat. Vi vill göra skillnad i stort och i smått.

Lagspelare

Vi delar kunskap, stöttar varandra och tar ansvar för helheten

Ansvarstagande

Vi tänker långsiktigt, tar ägarskap och driver lösningar framåt

Modiga

Vi vågar ifrågasätta, testa nytt och göra idéer till verklighet

Stolta

Vi bär ByggVesta med värme och stolthet, för vi skapar hållbara hem att trivas i

Vi är  stolta
modiga  &
ansvarsfulla 
lagspelare 

Samverkan som värdeskapare

ByggVesta driver hållbar utveckling genom strukturerade samarbeten och ett lösningsorienterat arbetssätt. Genom hela utvecklings- och genomförandeprocessen arbetar vi nära kommuner, entreprenörer och branschaktörer för att effektivt hantera risker, minska kostnader och stärka projektens kvalitet.

Vår modell bygger på incitament där entreprenörers effektiviseringar och hållbarhetsförbättringar premieras – något som både stärker projektens ekonomi och minskar klimatpåverkan.

ByggVesta har flexibilitet att äga, samäga eller sälja färdig-utvecklade fastigheter. Vi deltar även aktivt i branschinitiativ, forskningsprojekt och gemensamma forum som driver fram nya hållbara metoder och material. Detta ger oss tidig tillgång till ny kunskap, minskar omvärlds- och regelrisker och stärker vår långsiktiga konkurrenskraft.

Organisationer där vi är engagerade (urval 2025)

- Yalla Rinkeby
- Sweden Green Building Council (SGBC)
- Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)
- Byggvarubedömningen
- Fastighetsägarna Sverige
- Fossilfritt Sverige
- Betonginitiativet
- Byggframtid
- Lokala fastighetsägargrupper i Järva, Skärholmen och Södertälje
- Medveten konsumtion
- Stadsmissionen
- Unizon

Yalla Rinkeby

– social innovation och vägar in i arbetslivet

Yalla Rinkeby är ett arbetsintegrerande socialt företag som ByggVesta initierade 2016 och fortsatt stödjer ekonomiskt. Verksamheten erbjuder arbetsträning, språkutveckling och social gemenskap för utrikesfödda kvinnor som står långt från arbetsmarknaden.

Under 2025 tog Yalla emot 37 anvisade kvinnor från Arbetsförmedlingen och Stockholms stad. Insatserna omfattade språkcafé, gruppterapi och kunskaps-höjande föreläsningar som stärker kvinnornas självkänsla och samhällsorientering.

Yalla har också utvecklats till en viktig arena för unga i området. Flera ungdomar har gjort sin PRAO på plats, vilket lett till extrajobb och gett många sin första arbetslivserfarenhet. Verksamheten har dessutom expanderat i Vällingby och inlett nya samarbeten med Gröna Lund, Kolmården och Sodexo. Under året genomfördes även ett nytt demokrati- och samhällsprojekt för att stärka deltagarnas kunskap och delaktighet.



Året 2025 i siffror

Antal förvaltade bostäder:

~4 000

inklusive studentbostäder

Pågående och planerade utvecklingsprojekt:

~3 700

bostäder

Resultat:

~189 mkr

Eget kapital:

~2 233 mkr

Antal ägda bostäder:

~2 165

varav student & ungdom ~1 200

Totalt fastighetsvärde under förvaltning:

~11,7 mdkr

varav egna fastigheter ~5 mdkr

Uthyrningsgrad:

98,2 %

Totalt hyresvärde:

~530 mkr

Fastigheter i förvaltning



Hållbarhets­siffror vi är stolta över

(Helägt bestånd, 2025)

100%

affärsetiskt granskade leverantörer

+41

procentenheter förbättring i medarbetarengagemang under året

-40%

CO₂e-minskning i produktion sedan basåret 2015

73%

av fastigheterna tillhör topp 15% avseende primärenergi i det nationella beståndet

-12%

minskad fastighetsenergi (i jämförbart bestånd)

-10%

CO₂e-minskning i hyregästernas klimatpåverkan

Finalist

1 av 3 nominerade till Studentbostadspriset 2025

Topp 3

Sveriges bästa arbetsgivare enligt Brilliant Awards

90%

andel fastigheter som klarar grön finansiering

~450 MWh

producerad solex

100%

klimatrisikanalysade fastigheter

3%

andel sociala kontrakt

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

- Arbetsmiljöpolicy
- Code of conduct, uppförandekod för medarbetare och leverantörer
- Generativ AI, riktlinjer
- Hållbarhetspolicy
- Integritetspolicy
- IT Policy & Riktlinjer
- Likabehandling - och mångfaldhetspolicy
- Policy för visseblåsning

Mål

ByggVestas mål utgår från vår hållbarhetsstrategi och omfattar ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Målen är framtagna för att skapa tydlighet i styrningen, följs upp årligen och ligger till grund för beslut inom både utveckling, förvaltning och finansiering. I detta avsnitt sammanfattas målen för 2025, utfallet under året, samt våra ambitioner för 2026 och långsiktigt.

Målen varierar i karaktär – vissa följer långsiktiga färdplaner, andra är årliga nyckeltal och några är kvalitativa mål kopplade till sociala värden eller organisationsutveckling. Genom att redovisa målen på ett konsekvent sätt säkerställs att framstegen blir tydliga och att utvecklingsområden identifieras i tid.

Tabellerna nedan visar årets mål, utfall och måluppfyllelse inom respektive område.

Målområde	2025 i sammandrag	Nyckeltal	Utfall 2025	Måluppfyllelse	Mål 2026	Långsiktiga mål
Klimatrisker ByggVesta har ett motståndskraftigt fastighetsbestånd som är attraktivt för både hyresgäster och finansärer	<ul style="list-style-type: none"> Analys och åtgärdsimplementering i projektutvecklingsfas. Ingen förändring i befintligt bestånd 	Andel fastigheter med låg risk (%)	92% (utvärdering under 2024)	N/A	N/A	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	<ul style="list-style-type: none"> Implementering av framgångsfaktorer i pilotprojekt Hestur i pågående byggnationer Preliminära beräkningar som visar att utfallet i pågående projekt kommer ligga i linje med klimatfärdplanen 	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: 2,1 kg/m ² (mål: 1,46 kg/m ²) Nyproduktion: 0 kg/m ² Inga färdigställda projekt (mål <233 kg/m ²)	☒ ☹	Scope 1+2: <1,46 kg/m ² uthyrbar area Nyproduktion: 222 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	<ul style="list-style-type: none"> Aktivt arbete med värmeoptimering Lagt stor fokus snabba åtgärder på eventuella brister i systemen för att minimera energiförluster Fokus på att maximera värmeåtervinningen i ventilationsaggregaten Implementerat får AI-baserade lösning för värmeoptimering, vilket bidragit till en mer effektiv energianvändning 	Normalårskorrigerad köpt mängd energi i helägt bestånd (kWh/Atemp)	-5,9% jmf 2024 (mål -3%)	☑	-3% jmf föregående år	ByggVestas fastighetsbestånd utgör topp 15% av det nationella beståndet.

Fortsättning av målöversikten på nästa sida

Målområde	2025 i sammandrag	Nyckeltal	Utfall 2025	Måluppfyllelse	Mål 2026	Långsiktiga mål
Medarbetaren ByggVesta är en attraktiv arbetsgivare där medarbetare utvecklas och trivs	<ul style="list-style-type: none"> Utbildningsinsatser för stärkt ledarskap Reviderat vision, mission och värdegrund tillsammans med alla medarbetare Flyttat in i nya fina lokaler på Stockholmskontoret Genomfört en första upplaga ByggVesta Hjärtat för att uppmärksamma medarbetare som gjort extra positiva intryck, utifrån värdegrund 	eNPS	52 (mål ≥10)	✓	>60	≥30
		Engagemang	93 (mål ≥85)	✓	>95	≥85
Kunden ByggVestas bostadsområden bidrar till trygghet och nöjda kunder	<ul style="list-style-type: none"> Genomfört Kundresan för insikter om trygghet, service och förbättringsbehov Fördjupat samarbete med Unizon och Stadsmissionen Anställt en Community manager för att ytterligare utveckla kundrelationerna 	Serviceindex	82,1% (mål 85%)	✗	≥85%	≥85%
		Trygghetsindex	87,1% (mål 88%)	✗	≥88%	≥88%
Samhället ByggVesta bidrar till ökad samsättning och integration i samhället	<ul style="list-style-type: none"> Förnyat ekonomisk stöd till Yalla Rinkeby 	Praktikplatser & anställda studenter, antal pers.	9 (mål 10)	✗	10	10
		Andel sociala kontrakt (av total antal)	3%	N/A	N/A	N/A
God affärsetik ByggVesta respekterar mänskliga rättigheter i hela värdekedjan och bedriver affärer med god affärsetik	<ul style="list-style-type: none"> Samtliga entreprenörer är granskade genom verktyget Handyday som bl.a. granskar kollektivavtal, arbetsgivaravgifter, ID06, försäkring och skatt 	Andel granskade och godkända leverantörer (% av inköpsvolym)	100%	✓	100%	100% godkända vid extern granskning
Finansiellt attraktiv portfölj ByggVesta har ett långsiktigt finansiellt stabilt fastighetsbestånd som är attraktivt för hyresgäster, samarbetspartners och investerare	<ul style="list-style-type: none"> Fortsatt nära dialog med våra investerare för att förstå deras behov Omförhandlat flertalet lån så att de nu är klassade som gröna 	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%

Flera av målen för 2025 visar en positiv utveckling. Energimålen överträffades, de sociala målen fortsätter i rätt riktning och vi har stärkt våra möjligheter till hållbar finansiering. Samtidigt visar både serviceindex och trygghetsindex att ytterligare insatser krävs. För dessa områden har vi identifierat tydliga utvecklingspunkter som kommer att vara prioriterade under 2026.

Klimatresultatet för Scope 1 och 2 ligger dock betydligt över årets mål. Detta gäller trots minskad energiförbrukning, vilket beror på förändrade emissionsfaktorer hos våra fjärrvärmelieferantörer. Givet fjärrvärmebolagets långsiktiga målsättningar ser vi detta

som ett hack i kurvan, och utgår från att ByggVesta trots detta når sina mål till 2030.

Inför målen för 2030 och 2040 krävs fortsatt systematik och samverkan inom energi, klimat, sociala värden och ekonomisk styrning. Årets resultat visar att vi är på rätt väg, men att den fortsatta resan kommer att kräva ett fokuserat, kreativt och ambitiöst arbete för att nå våra långsiktiga ambitioner.

På kommande sidor fördjupar vi insikter och resonemang utifrån resultaten samt beskriver hur vi arbetar inom och mellan de olika målområdena.



Ekologisk hållbarhet

ByggVesta fortsätter att stärka en robust och långsiktigt hållbar fastighetsportfölj i en tid med ökande klimatrelaterade och geopolitiska risker. Osäkerheten i omvärlden gör vårt miljö- och klimatarbete ännu viktigare – både för att minska vår påverkan och för att framtidssäkra vår affär. Ett systematiskt arbete med energi, material och klimatrisker bidrar till lägre kostnader, högre motståndskraft och ökad konkurrenskraft.

Klimat

Klimatfrågan är central för ByggVestas långsiktiga värdeskapande. För att säkerställa en hållbar utveckling behöver vi både förstå hur vår verksamhet påverkar klimatet och hur klimatförändringarna påverkar oss. EU:s taxonomi lyfter just dessa två perspektiv – att verksamheter ska bidra till att minska växthusgasutsläpp och samtidigt vara motståndskraftiga mot nuvarande och framtida klimatrelaterade risker. I detta avsnitt beskriver vi dels hur vi analyserar och hanterar fysiska och transitionella klimatrisker, dels vårt klimatavtryck och arbetet för att minska utsläppen genom hela värdekedjan. Tillsammans utgör dessa delar grunden för vårt klimatarbete och för en hållbar utveckling av våra bostadsområden över tid.

Klimatrisker

Klimatförändringar och geopolitiska störningar påverkar både våra fastigheter och leverantörsled. En ökad risk för extremväder kräver proaktiva åtgärder för att förebygga skador och reducera finansiella risker. Vi har genomfört risk- och sårbarhetsbedömningar för hela vårt bestånd, vilka överlag visar låg känslighet för klimatrisker. För de fastigheter där förhöjd sårbarhet identifierats tar vi fram åtgärdsförslag som genomförs när de är ekonomiskt motiverade. I tidiga skeden använder vi Taxonomiförordningens metodik för att säkerställa långsiktigt resilienta fastigheter.

Utöver de fysiska riskerna innebär förändrade klimatförhållanden och geopolitiska faktorer även utmaningar kopplade till materialförsörjning, kostnadsvolatilitet och leveranssäkerhet. Dessa risker planerar vi att analysera mer ingående under 2026.

Klimatavtryck

Vår största möjlighet att bidra till omställningen ligger i att minska klimatpåverkan från både byggande och förvaltning. I linje med EU-taxonomin krav redovisar vi därför våra växthusgasutsläpp genom hela värdekedjan. ByggVesta har, utifrån Fossilfritt Sveriges färdplan, tagit fram en egen färdplan för klimatneutralitet som linjerar med Parisavtalet.

Våra största klimatavtryck kommer från energianvändningen i våra ägda fastigheter, produktionen av nya bostäder samt hyresgästrelaterad påverkan såsom hushållsenergi, avfall och transporter. Dessa omfattar Scope 1, Scope 2 samt Scope 3.2 och 3.13.

Resultaten för 2025 visar att vi är på god väg. Delmålen är i stort sett uppnådda och vi följer vår klimatfärdplan, även om arbetet ibland innebär utmaningar. Vi har hittat sätt att minska våra utsläpp, men för att fortsätta nedåt behöver vi skala upp det vi vet fungerar och samtidigt fortsätta söka nya möjligheter till reduktion.

På följande sidor redovisar vi årets utsläpp och hur de förhåller sig till vår färdplan. Under det kommande året kommer vi att uppdatera våra strategier och handlingsplaner för att säkerställa att vi når nästa milstolpe, 2030, med samma uthållighet och framåtanda.



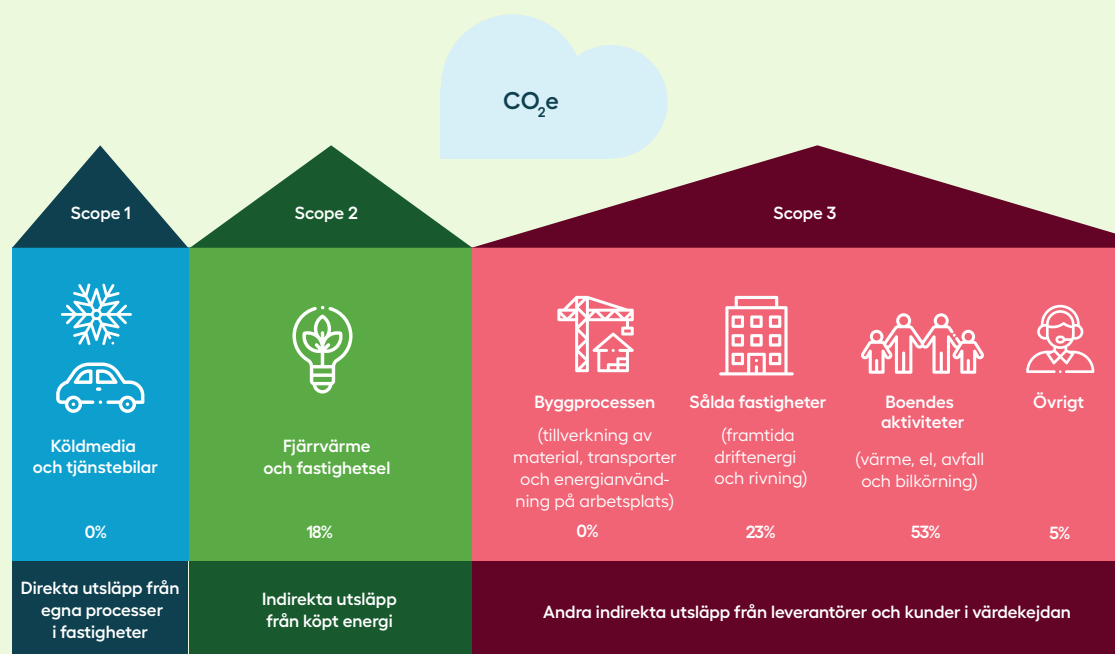
Hållbarhet är ett maraton, inte en sprint. Årets resultat visar att vi är på rätt väg, men också att vi måste fortsätta skruva på detaljerna. För oss handlar arbetet om att kombinera långsiktiga mål med konkreta förbättringar i vardagen – varje år, varje projekt, varje fastighet.

Jonas Jonsson, vd ByggVesta



📷 2 rum och kök, Campus Flemingsberg

Årets resultat – fördelning av verksamhetens klimatutsläpp



Fördelningen av ByggVestas klimatutsläpp inom verksamheten 2025, totalt 1 404 ton CO₂e

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

ByggVesta bygger, äger och förvaltar fastigheter både i egen regi, åt externa parter och periodvis 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 2025 färdigställdes inga byggprojekt, vilket medför att årets totala klimatutsläpp är mer än 14 500 ton lägre än föregående års utsläpp. Den största delen av årets utsläpp återfinns i hyresgästernas användning (Scope 3.13) och därefter i fastighetsenergi (Scope 2).

På följande sidor finns fördjupad information om de största posterna i våra klimatutsläpp. Se sid 28 för en fullständig redovisning av ByggVestas klimatpåverkan.



Scope 1 & 2 – Energi

Energiarbetet är en av våra mest effektiva och affärsmässigt viktiga vägar för att minska klimatpåverkan. Årets resultat visar en minskning av primärenergien, efter normalårskorrigerig, med 5,94 procent, vilket är nästan dubbelt så mycket som årets mål på –3 procent. Därtill minskade den totala fastighetsenergin i beståndet med 12 procent, ett tydligt bevis på att våra satsningar på energieffektivisering ger resultat. Av hela fastighetsbeståndet tillhör 73 procent topp 15 procent jämfört med föregående år då andelen var 63 procent.

Under året har vi haft särskilt fokus på värmeoptimering. Med en ny driftpartner på plats har arbetet inriktats på att snabbt identifiera och åtgärda brister i systemen för att minimera energiförluster. Samtidigt har vi aktivt arbetat för att maximera värmeåtervinningen i ventilationsaggregaten. Parallellt har vår AI-baserade lösning för värmeoptimering tagits i automatisk drift, vilket ytterligare bidrar till en mer effektiv energianvändning.

ByggVestas klimatmål för Scope 1 och 2 är validerade av Science Based Targets initiative (SBTi) och i linje med Parisavtalets 1,5 gradersmål. Målet är att halvera utsläppen i Scope 1 och 2 till 2030 jämfört med 2022 och att energiprestandan i hela portföljen ska tillhöra topp 15 procent enligt EU taxonomin. Utsläppen i Scope 1 och 2 har ökat jämfört med föregående år, trots en minskning i den totala energiförbrukningen. Ökningen beror på ökade emissionsfaktorer från en av våra fjärrvärmeleverantörer. Givet fjärrvärmebolagets långsiktiga målsättningar ser vi detta som ett hack i kurvan, och utgår från att ByggVesta trots detta når sina mål till 2030.

För att accelerera omställningen tog styrelsen i slutet av 2025 beslut om att avsätta 25 miljoner kronor för mer omfattande energiinvesteringar med fokus på förnybar energi och långsiktigt hållbara lösningar. Bland annat planerar vi att installera en omfattande solcellsanläggning som ska vara färdigställd till sommaren.

Vi initierar även en pilotstudie för att undersöka hur våra ventilationsaggregat kan anpassas bättre till nordiskt klimat. Genom att använda energi från borrhål för att förvärma tilluften vintertid och begränsa värmebelastningen sommartid ser vi potential att både förbättra inomhuskomforten och bidra till ytterligare energibesparingar.

Parallellt utvecklar vi våra metoder för att möta framtidens krav. EU-direktivet EPBD innebär ytterligare incitament att arbeta med energieffektiviseringar. Förutom att få ner energiförbrukningen arbetar vi för att jämna ut effektuttag över dygnet och att öka andelen förnybar energi – två områden som väntas bli strategiskt avgörande när effektprissättning får större genomslag.

Förutom våra egna fastigheter har vi även ett stort bestånd av förvaltningsfastigheter åt externa parter. På samma sätt som i ägt bestånd arbetar vi aktivt med energieffektivisering i det förvaltade beståndet. Resultatet för 2025 visar en minskning av primärenergien, efter normalårskorrigerig, med 6 procent och fastighetsenergin minskade med 16 procent.



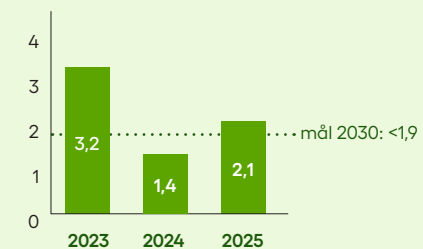
Energieffektivisering är inte bara en klimatinsats – det är en av våra tydligaste affärsfördelar. När vi minskar energiförbrukningen stärker vi både driftsnettot och portföljens motståndskraft. Årets resultat visar att investeringar i smart drift, AI baserad värmeoptimering och systematiskt underhåll skapar mätbar finansiell nytta.

Andreas Siltberg, Förvaltningschef





Resultat Scope 1&2 och energi 2025

Klimatavtryck Scope 1 & 2
(kg CO₂e/uthyrningsbar yta)

Utsläppen varierar betydligt mellan åren till följd av förändringar i de emissionsfaktorer som fjärrvärmeleverantörerna redovisar. För att kunna nå våra mål till 2030 behöver vi säkerställa avtal med fjärrvärme med så låga emissionsfaktorer som möjligt.

Egenproducerad energi



449 MWh


Energiprestanda

73%

(2024: 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 Fastighetsägarna Sverige och för 2024 och 2025 var det 81 kWh/m².

 Solcellsanläggning med kapacitet på 499 kW vid Colonia, Linköping



Scope 3.2 – Resurseffektiv byggnation

När vi bygger nya bostäder genereras oundvikligen stora mängder klimatutsläpp. Samtidigt är tillskott av kostnadseffektiva bostäder bidragande till flera andra av FN:s globala mål för hållbar utveckling, framförallt Mål 11, hållbara städer och samhällen. Vi arbetar metodiskt för att minska klimatavtrycket så långt det är möjligt med det långsiktiga målet om att nå nettonoll 2040. Vi har kommit en bra bit på väg – sedan basåret 2015 har vi reducerat det fossila avtrycket med 40 procent. Vi ser fortsatt förbättringsutrymme kring effektiviseringar och de många lovande klimatförbättrade produkterna som redan finns eller är på väg ut på marknaden.

Årets resultat för Scope 3.2 uppgår till noll, vilket beror på att inga projekt färdigställdes under året. Under 2025 har vi påbörjat byggnationen av 417 lägenheter i Flemingsberg, fördelade på tre huskroppar. De preliminära klimatberäkningarna visar att projektet i snitt ligger på 211 kg CO₂e/kvm BTA, vilket är i linje med vår klimatfärdplan.

Bland de viktigaste framgångsfaktorerna finns klimatförbättrade materialinköp – särskilt inom betong och stål – optimerade stommängder, samt nära samarbeten och incitamentsavtal med våra entreprenörer.

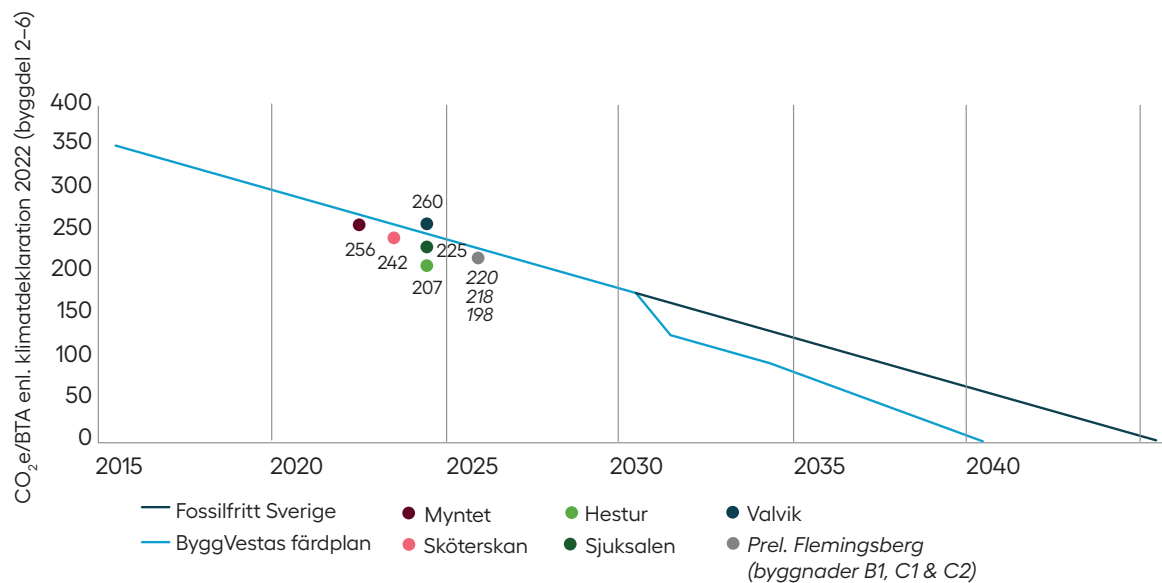
Klimatavtryck och materialval

Nyproduktion är fortsatt den största källan till klimatpåverkan i vår värdekedja, och materialvalen är avgörande. Vi använder betong som primärt stommaterial på grund av dess robusthet, brandsäkerhet, livslängd och ljudprestanda. Samtidigt är traditionell betong klimatintensiv, varför vi driver utvecklingen av betong med kraftigt reducerade utsläpp tillsammans med leverantörer och forskningsaktörer.

Klimatreducerade material innebär i dag högre kostnader, men våra projekt visar att kostnadsneutralitet kan uppnås genom optimerad konstruktion och minskat materialutnyttjande.



Färdplan mot klimatneutral byggnation



Platsbesök campus Flemingsberg

Förklaring färdplan

Klimatpåverkan gäller nyproduktion, 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 färdigstälts 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 har behövt räkna på schabloner vilket ger höga siffror på klimatavtryck.

Utfallet för de tre byggnaderna i Flemingsberg är preliminärt och kommer att redovisas i samband med färdigställandet av projektet.

Byggskedet genererar vår största klimatpåverkan, men också vår största möjlighet till förändring. Vi har visat att klimatförbättrade material och smartare konstruktion inte behöver kosta mer. När vi driver innovation tillsammans med våra entreprenörer skapar vi verklig omställning i praktiken.

Jonas Granström, projektutvecklingschef





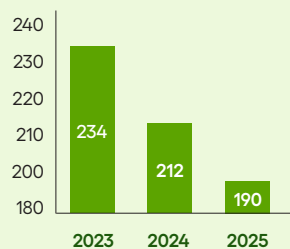
Scope 3.13 – Indirekta klimatavtryck genom våra hyresgäster

Utsläpp kopplade till boendes aktiviteter, avfall, hushållsel och bilkörning, är svåra både att beräkna och att påverka. Trots det har vi satt ett mål om att minska dessa utsläpp med 50 procent mellan 2022 och 2030.

Vi kan i hög grad påverka hyresgästernas klimatavtryck genom att stötta dem i att göra hållbara val, underlätta återvinning, minska hushållens energianvändning och främja ett resurseffektivt vardagsliv. Detta sker genom en aktiv och närvarande förvaltning med riktade insatser och aktiviteter. Exempelvis har vi under året fräschat upp flera miljörum, arrangerat en sorteringsdag för barn samt genomfört utbildningar i avfallshantering i samband med invigningen av sopsugsanläggningen i Kista Äng.

I samband med att vi under året har genomfört Kundresan (se sid 22) har vi ökat vår kunskap och förståelse för våra hyresgäster och kan använda dessa erfarenheter för att underlätta ett hållbart boende. Årets resultat, en minskning med 10% sedan förra året, visar att vi är på rätt väg men att vi måste fortsätta våra ansträngningar.

Klimatavtryck (kg CO₂e/boende och år)



Antal boende är räknat enligt schablon.



En stor del av klimatpåverkan sker i människors vardag. Därför tar vi ett bredare ansvar – inte bara för byggnaderna utan för hur det är att leva i dem. När vi underlättar för hyresgäster att göra hållbara val skapar vi klimatnytta som sträcker sig långt bortom våra egna systemgränser.

Andreas Siltberg, Förvaltningschef

Miljöansvar i hela processen

ByggVesta tar ett helhetsgrepp om miljöarbetet genom hela projektens livscykel, från de tidigaste skedena till långsiktig förvaltning och dialog med de boende.

Hållbarhet i tidiga skeden

ByggVesta integrerar hållbarhets- och miljöaspekter redan i projektens tidiga skeden genom en strukturerad arbetsprocess som analyserar platsens förutsättningar och omsätter dem i tydliga mål. Genom den egenutvecklade Stadsutvecklingsstegen tas ett övergripande områdesprogram fram som styr projektets klimat-, energi- och ekosystemambitioner och vägleder strategiska val. Arbetet följs upp löpande och utvecklas genom erfarenhets-återföring samt dialog med relevanta intressenter, vilket gör att varje nytt projekt kan utvecklas utifrån lärdomar och etablerade arbetssätt för att successivt stärka hållbarhetsresultaten.

Kvalitetssäkrade miljökrav i nyproduktionen

Alla ByggVestas projekt certifieras enligt Miljöbyggnad 4.0 på minst nivå Silver. Certifieringen säkerställer att projektet beaktar ett brett spektrum av miljö- och hälsorelaterade aspekter, inklusive cirkularitet, inomhusmiljö, materialval, klimatrisker, ekosystemtjänster och energieffektivitet. Den fungerar som ett kvalitetssäkrat arbetssätt och tydliggör även projektets koppling till EU:s gröna taxonomi. Resultatet är bostäder som förenar klimat- och resurseffektivitet med hälsosamma, attraktiva livsmiljöer och utemiljöer som stärker ekosystemens funktioner och erbjuder grönska och trivsel för de boende.

Hållbar förvaltning och boendeengagemang

I förvaltningsskedet har vi både möjlighet och ansvar att säkerställa att våra byggnader förblir hållbara över tid, att miljöpåverkan hålls så låg som möjligt och att de inbyggda energisystemen används effektivt.

I studentområdet Colonia i Linköping har under 2025 tre studierum förvandlats till inspirerande tidskapslar – ett initiativ som kom från studenten Amanda, som också fick driva projektet från idé till färdig miljö. Genom ett tydligt fokus på cirkularitet, där nästan

uteslutande återbrukade möbler, lampor och detaljer använts, har tre olika studiemiljöer skapats med inspiration från 1940-, 60- och 80-talen. Förvandlingen är ett levande exempel på hur boendes engagemang kan tas till vara och samtidigt bidra till ett mer cirkulärt och miljösmart boende.



📷 Amanda Hoffman, student & områdesansvarig



📷 Studierum med tema i Colonia studentboende

Social hållbarhet

Social hållbarhet är en central del av ByggVestas identitet och genomsyrar hela vår värdekedja, från medarbetare och samarbetspartners till hyresgäster och lokalsamhällen. Vår övertygelse är att människor är grunden för en stark, resilient och långsiktigt hållbar affär. Därför arbetar vi både för att skapa bostäder och boendemiljöer som stärker trygghet, gemenskap och framtidsmöjligheter, och för att bygga en arbetsplats där medarbetare trivs, utvecklas och känner stolthet. Under 2025 gav ett målmedvetet fokus på engagemang och välmående tydliga resultat, vilket bland annat uppmärksammades när ByggVesta placerade sig i Top 3 i Brilliant Awards – Årets arbetsgivare 2026.

Bostäder som skapar socialt värde

ByggVesta utvecklar och förvaltar bostäder som skapar sociala mervärden genom att erbjuda trygga, funktionella och ekonomiskt tillgängliga hem i olika skeden av livet.

Vi vill vara en engagerad samhällsaktör och ett viktigt verktyg är våra sociala kontrakt, som gör det möjligt för personer och familjer i utsatta situationer att få ett stabilt boende i samverkan med kommuner och organisationer som Stadsmissionen. Vid slutet av 2025 fanns 91 sociala kontrakt, motsvarande nära 3 procent av beståndet.

Arbetet framåt fokuserar på att stärka uppföljningen av dessa insatser och utveckla mål för både andelen sociala kontrakt och hur många som ska kunna övergå till förstahandskontrakt.

Live to Grow – studentboende som minskar glappet till arbetsmarknaden

Live to Grow är vårt studentbostadskoncept som syftar till att skapa inkluderande och stödjande boendemiljöer. Konceptet bygger på yteffektiva lägenheter kombinerade med studierum, sociala ytor och organiserade aktiviteter som stärker både trivsel och gemenskap. Den digitala plattformen bidrar till att minska ensamhet och underlätta kontakt mellan hyresgäster.

En viktig del av konceptet är de områdesansvariga, dvs studenter som anställs av ByggVesta och fungerar som en länk mellan hyresgäster och hyresvärd. Rollen ger praktisk arbetslivserfarenhet redan under studietiden och skapar en tydlig väg in på arbetsmarknaden samtidigt som den stärker trygghet och sammanhållning i huset.

Under året uppmärksammades vårt arbete ytterligare genom att studentboendet Valvik i Kista var finalist till Studentbostadspriset, branschens utmärkelse för nytänkande studentbostäder.

Live to Grow Campus – en språngbräda till framtiden

Under 2025 vidareutvecklades konceptet genom lanseringen av Live to Grow Campus, i samarbete med Epicenter och Elements. Initiativet ger över 2 000 studenthyresgäster kostnadsfri tillgång till studiemiljöer i centrala Stockholm, föreläsningar, workshops och nätverksaktiviteter som stärker både studier och framtida karriärmöjligheter.

Trygghet och gemenskap i våra bostadsområden

ByggVesta arbetar systematiskt för att skapa trivsamma och trygga bostadsmiljöer där gemenskap och delaktighet är centrala. Det digitala verktyget YourBlock används i flera fastigheter för att organisera aktiviteter, dela resurser och stärka lokala nätverk. Trygghetsarbetet leds av vår trygghetssamordnare, som finns tillgänglig dygnet runt som stöd för hyresgäster. Arbetet sker i nära samverkan med andra fastighetsägare, polis och lokala aktörer genom trygghetsvandringar, gemensamma åtgärdsplaner och fokus på välskötta utemiljöer och tydlig kommunikation.

Resultaten från årets mätningar av trygghet och service i våra bostadsområden ligger något under årets måltal. Serviceindex uppgår till 82,1 procent (mål 85 procent) och Trygghetsindex till 87,1 procent (mål 88 procent). En incident i en av våra fastigheter under året har påverkat båda indexen negativt.

Trots detta placerar vi oss i den övre kvartilen i branschjämförelser när det gäller trygghet. Inom service ligger vi i nivå med branschsnittet, vilket vi inte är fullt ut nöjda med. Vi fortsätter därför vårt

målmedvetna arbete för att nå målen, där Kundresan är ett av våra viktigaste verktyg för att skapa förbättringar och driva utvecklingen framåt.



Vi vet att goda boendemiljöer skapas tillsammans med de människor som bor i dem. När vi stärker delaktighet och gemenskap växer också tryggheten. Våra områdesansvariga studenter, digitala verktyg och sociala kontrakt är exempel på hur vi omsätter omtanke till konkreta resultat.

Rickard Lindström, fastighetsförvaltare



Resultat 2025



Serviceindex: 82,1%

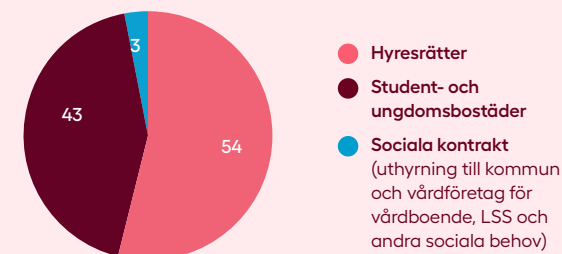


Trygghetsindex: 87,1%

Trygghet och service är fundamentet i ett bra boende. Årets resultat visar att vi står starkt, men också att en enskild händelse kan påverka människor i vardagen. Det påminner oss om att trygghet byggs varje dag – i dialogen, i närvaron och i alla de små detaljer som formar ett hem.

Andreas Siltberg, Förvaltningschef

Fördelning av bostadsformer 2025 (antal lgh, %)



Kundresan har gett oss nya perspektiv på hyresgästens vardag

Under 2025 genomförde ByggVesta projektet Kundresan för att få en djupare förståelse för hur hyresgästerna upplever sitt boende. Designern Hanna Landström träffade 48 hyresgäster i Stockholm, Linköping och Malmö i deras hem. Samtalen gav ärliga insikter om trygghet, service, drömmar och vardagsbehov. Medarbetare från förvaltningen deltog i intervjuerna, vilket gjorde resultaten direkt användbara i det dagliga arbetet.

För att sammanställa och tydliggöra insikterna togs personas och kundresor fram – verktyg som beskriver typiska boendesituationer och hur kontakten med ByggVesta upplevs över tid. Detta gav en klar bild av både styrkor och förbättringsområden i relationen mellan hyresgäst och hyresvärd.

Arbetet följdes av en workshop där medarbetare från förvaltning och kundservice arbetade vidare med de viktigaste insikterna och identifierade förbättringsmöjligheter.

Kundresan har nu blivit ett levande underlag i organisationen och används både i förvaltningen och vid utveckling av nya fastigheter. Projektet har stärkt vår förståelse för hyresgästernas vardag och bidrar till att vi kan fatta bättre beslut och skapa en ännu bättre boendeupplevelse framöver.

Kundresan har därmed blivit ett viktigt verktyg i ByggVestas sociala hållbarhetsarbete – både genom att stärka dialogen med hyresgästerna och genom att ge medarbetarna nya sätt att förstå och möta människorna som bor i våra fastigheter. Arbetet ger också affärsnytta genom att bidra till bättre service, ökad trivsel och mer långsiktiga relationer.

Andreas Silberg, förvaltningschef på ByggVesta, sammanfattar projektet:

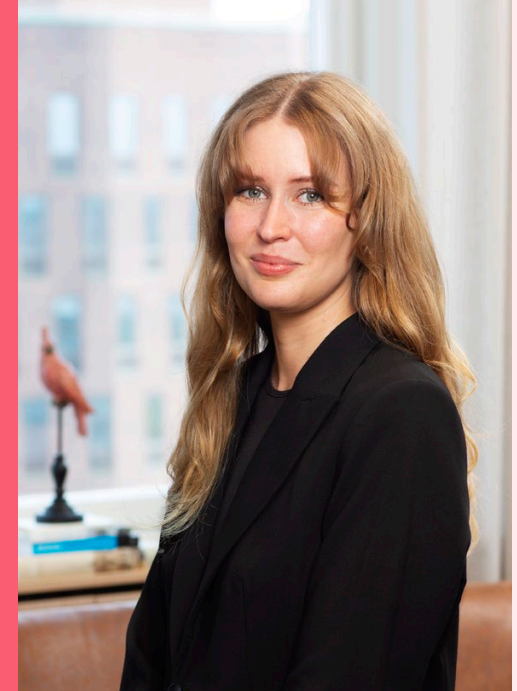
– Att sitta ner med hyresgästerna i deras vardagsrum gav oss en äkta bild av livet i husen. De berättelserna hjälper oss att fatta bättre beslut och utveckla förvaltningen. Kundresan är inget avslutat projekt, utan något vi fortsätter att bygga vidare på tillsammans med våra hyresgäster.



Exempel persona "förstagångshyresgästen" (personen på bilden är AI-genererad)

Kundresan handlar i grunden om att bygga relationer. När vi möter våra hyresgäster på rätt sätt skapar vi förtroende, engagemang och bättre förutsättningar för en effektiv och träffsäker förvaltning och något som i förlängningen är avgörande för ByggVestas långsiktiga affär.

Hanna Landström, projektledare
Kundresan



Medarbetare och arbetskultur

ByggVestas vision att förbättra världen genom våra hus bygger på en arbetsplats där människor trivs, utvecklas och känner stolthet. Efter ett utmanande 2024, präglad av omorganisation och sjunkande medarbetarnöjdhet, blev 2025 året då utvecklingen vände – och det med tydlig kraft.

Tydligare riktning genom ny vision, mission och värdegrund

Det interna utvecklingsarbete som genomförts har varit avgörande. Tillsammans med medarbetarna har vi reviderat vision och mission och tagit fram en ny värdegrund som skapat riktning, engagemang och delaktighet. Samtidigt har vi stärkt ledarskapet genom utbildningsinsatser och förbättrade arbetssätt. Resultatet märks tydligt: 2025 nådde vi ett eNPS på 52 och ett engagemangsindex på 93, vilket visar på högt engagemang och stark tillit. Detta resulterade även till att ByggVesta placerade sig i Top 3 i Brilliant Awards – Årets arbetsgivare 2026.

Arbetsmiljö och ledarskap som lyfter människorna

Även våra nya kontorslokaler i Stockholm har bidragit genom mer öppna och funktionella ytor som stärkt samarbete och teamkänsla. Som del av vår satsning på hållbart ledarskap har alla chefer utbildats av Elaine Eksvärd via "Snacka snyggt", vilket förbättrat intern kommunikation och samarbete. Under året genomfördes också första upplagan av ByggVesta Hjärtat – en uppskattad utmärkelse för medarbetare som gjort positiva avtryck.

Firande, välmående och gemenskap

Under 2026 fortsätter vi utvecklingsresan med stärkta satsningar på hälsa, kultur och lärande. Friskvårdsbidraget höjs, gemensam träning på SATS fortsätter, och värdegrundsarbetet fördjupas genom kvartalsvisa fokusperioder. Vi inför även HR plattformen Winningtemp som gemensamt stöd för pulsmätningar, medarbetarundersökningar, utvecklingssamtal och utbildningar. Året präglas dessutom av firandet av ByggVestas 75 årsjubileum tillsammans med kunder, medarbetare och partners.

2025 i siffror

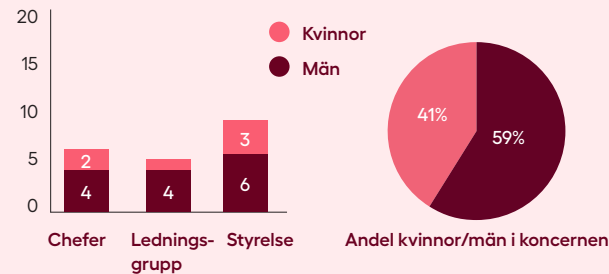
Antal anställda

54

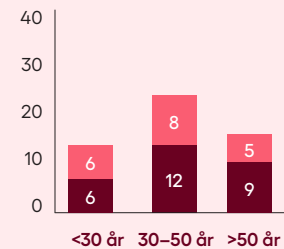
Tillsvidare och visstid

Totalt antal anställda plus konsulter med anställningslika förhållanden i linjeorganisation, per 2025-12-31. Samtliga anställda är tjänstemän.

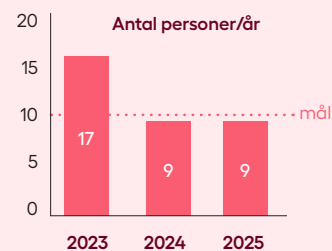
Könsfördelning



Åldersfördelning



Praktikplatser och visstidsanställningar till studenter



Det är våra medarbetare som bär kulturen och gör det möjligt för oss att nå våra mål. 2025 visar att när riktningen är tydlig och engagemanget högt, då lyfter vi tillsammans. En stark kultur är ingen mjuk fråga – den är en strategisk förutsättning för att vi ska fortsätta vara en ansvarstagande och modig samhällsbyggare.

Susanna Linné, CFO & COO



📷 Morgonyoga vid intern konferens



Ekonomisk hållbarhet

ByggVesta arbetar långsiktigt för att bygga upp och förvalta en stabil och finansiellt hållbar fastighetsportfölj som är attraktiv för hyresgäster, samarbetspartners och investerare. Ekonomisk hållbarhet är nära kopplat till våra insatser inom både miljömässig och social hållbarhet. Genom att integrera hållbarhetskrav i hela värdekedjan, från projektutveckling och byggnation till förvaltning och kunddialog, skapar vi fastigheter med låg klimatpåverkan, hög energieffektivitet och starkt socialt värde.

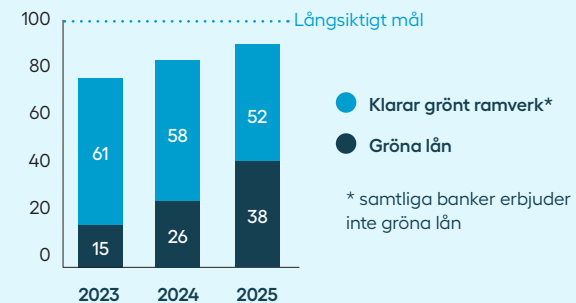
Affärsetik i fokus

En central del av vårt arbete är att säkerställa god affärsetik och transparens. Våra uppförandekoder, leverantörsgrensningar och visselblåsarfunktion minskar risker kopplade till korrupktion, arbetslivskriminalitet och bristande regelefterlevnad. Regelbundna kontroller och extern granskning säkerställer att riktlinjerna följs i både projekt och löpande drift.

Grön finansiering som driver långsiktigt värde

För att stärka portföljens långsiktiga värde arbetar vi aktivt för att våra fastigheter ska uppfylla kriterierna för gröna och hållbara lån. Samtliga nyproducerade fastigheter certifieras enligt Miljöbyggnad 4.0 och utvecklas i linje med EU:s taxonomi. Under 2025 tog vi ytterligare steg mot målet om 100 procent grön finansiering där 90 procent av all vår finansiering nu klarar grönt ramverk.

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



Sjuksalen i Sege park, Malmö

Så skapar hållbarhet ekonomiskt värde för ByggVesta

ByggVestas hållbarhetsarbete drivs förutom av viljan att ta ansvar, av övertygelsen att det skapar affärsnytta. Genom att kombinera klimatnytta, socialt värde och teknisk robusthet bygger vi fastigheter som håller längre, kostar mindre att driva och är mer attraktiva för både boende och investerare.

Energieffektivisering som sänker driftskostnader

- Lägre energianvändning och egenproducerad solceller minskar både kostnader och känslighet för volatila energipriser.
- AI-optimering och effektiv värmeåtervinning ger direkt effekt på driftbudgeten.

Primärenergian minskade 2025 med 5,9 procent, vilket ger bestående kostnadsbesparingar över fastighetens livscykel.

Klimatförbättrade byggmaterial som skapar kostnadsneutralitet

- Genom att optimera stommängder, effektivisera konstruktion och använda förbättrade betongrecept når projekten klimatmål utan högre totalkostnad.
- Tidiga samarbeten med entreprenörer (t.ex. incitamentsavtal) minskar både risker och materialsvinn.
- Lägre finansiell risk i takt med att höga klimatutsläpp blir allt mer kostsamma genom regleringar, krav och prissättning.

Kunskaper från genomförda pilotprojekt omsätts till att sänka klimatavtryck i pågående byggnationer.

Gröna lån ger lägre finansieringskostnader

- Samtliga nyproducerade fastigheter certifieras enligt Miljöbyggnad 4.0, vilket öppnar för gröna lån.
- Bra energiklass möjliggör grön finansiering som kan ge lägre räntor och bättre villkor vilket skapar betydande finansiella fördelar över tid.
- Investerarens efterfrågan på gröna tillgångar stärker bolagets attraktivitet.

Gröna lån är en av de mest direkt mätbara ekonomiska vinsterna av ett ambitiöst hållbarhetsarbete.

Långsiktigt robusta fastigheter minskar framtida kostnader

- Klimatrisksbedömningar i tidiga skeden minskar sannolikheten för skador och dyra ombyggnationer.
- Energieffektiva och klimatsäkrade fastigheter har lägre livscykelkostnader.

2030-målet att 100 procent av fastigheterna ska ha låg fysisk klimatrisk stärker långsiktig värdestabilitet.

Social hållbarhet skapar tryggare områden och lägre kostnader

- Tryggare bostadsområden ger färre incidenter, lägre underhållskostnader och högre boendelojalitet.
- Live to Grow och sociala kontrakt stärker både varumärke och samhällsrelationer.
- Engagerade hyresgäster → lägre omflytt, lägre slitage, stabilare kassaflöden.

Tryggare områden är en direkt ekonomisk fördel, inte bara en social insats.

Attraktiv arbetsplats = högre produktivitet och lägre personalomsättning

- Höga medarbetarindex (eNPS, engagemang) minskar kostnaden för rekrytering och utbildning.
- Starkt ledarskap och en tydlig värdegrund skapar bättre resultat i projekt och förvaltning.

Engagemangsindex på 93 visar att investeringar i kultur och ledarskap skapar mätbar affärsnytta.

Hållbarhetsarbetet gör ByggVesta mer energieffektivt, mer robust, mer attraktivt för investerare – och mer lönsamt över tid. Det är därför hållbarhet inte är ett sidoprojekt, utan en central del av vår affär.

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.

Hållbarhetsrisker

Riskbeskrivning	Hantering av risken
Klimatförändringar Fastighetspåverkande risker som översvämningar, kraftiga vindar, högre snölast, värmeböljor, jordskred och bränder och störningar i infrastruktur. Möjliga konsekvenser är försämring av fastighetens fysiska skick, ökade försäkringspremier, lägre värdering och risk för kostsamma åtgärder.	Bedömning av nya platser och projekt utifrån platsspecifika klimatrisker samt projektering och implementering av relevanta skyddsåtgärder. Klimatscenarioanalyser av befintligt bestånd med förslag på lämpliga åtgärder. Omvärldsbevakning och nyfikenhet kring innovationer och nya verktyg, samt samverkan med andra branschaktörer.
Klimatpåverkan Ökade regulatoriska krav och ekonomiska konsekvenser för klimatpåverkande aktiviteter som energiförbrukning och produktion.	Fortsätta arbeta i linje med vår Klimatfärdplan validerad av SBTi samt ambitiösa utsläppsmål inom hela verksamheten minskar våra utsläpp och därmed risken för ökade kostnader.
Energi Energimarknadens osäkerhet med volatila energipriser och effekttariffer.	Ett strukturerat arbete för minskad energi-användning och effekttoppar, investeringar i energieffektivisering och egenproducerad energi.
Miljö Miljöpåverkan i samband med nyproduktion finns risk för miljöföroreningar, osund inomhusmiljö, och negativa konsekvenser för människa och miljö.	Genom att miljöcertifiera alla nyproduktionsprojekt enl Miljöbyggnad 4.0, minst nivå silver, tillser vi att vi följer gällande lagar och att vi bygger på ett ansvarsfullt och kvalitetssäkrat sätt.

Riskbeskrivning	Hantering av risken
Medarbetare Om vi inte lyckas rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och chefer med rätt kompetens riskerar vi att inte nå våra mål. Den snabba teknikutvecklingen skapar höga kompetenskrav och ökad konkurrens om rätt talanger. Brister i arbetsmiljöarbetet kan dessutom få negativa konsekvenser både för individen och för företaget.	ByggVesta arbetar aktivt för att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare genom strukturerade processer för rekrytering, kompetensutveckling och ledarskap. Arbetsmiljö och engagemang följs löpande upp via etablerade rutiner och medarbetarundersökningar. Chefer får stöd för att säkerställa ett hållbart och enhetligt arbetssätt.
Trygghet Sociala utmaningar i våra bostadsområden innebär en risk för ökad otrygghet och minskad inkludering, vilket kan leda till hög omflyttning, större skador på fastigheterna och därmed ökade finansiella risker.	Vi arbetar systematiskt med trygghetsskapande åtgärder, nära samverkan med lokala aktörer och aktiv närvaro i våra områden. Genom dialog med hyresgäster, riktade insatser vid utmaningar och förebyggande förvaltning stärker vi trivsel och långsiktig stabilitet, vilket skapar en robustare boendemiljö och minskar finansiella risker.
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.	Vår uppförandekod och tillhörande policyer gäller för alla medarbetare, samarbetspartners och leverantörer. Alla avtal omfattar krav på efterlevnad, och medarbetare utbildas återkommande i leverantörsrisker och etiskt agerande. Genom ett relationsbaserat arbetssätt skapar vi transparens och ger stöd vid avvikelser. Entreprenörer och partners kontrolleras löpande via tredjepart och platsbesök, och misstänkta överträdelser fångas upp genom vår visselblåsarfunktion.
Omställningsrisker En föränderlig omvärld och pågående omställning innebär ständigt förändrade förutsättningar, nya krav och regler som gör hållbarhetsarbetet svårnavigerat samt kan driva kostnader.	Att fortsätta arbeta med samma klimatfärdplaner och mot uppsatta mål, följa upp och vidareutveckla utifrån vunna erfarenheter. Att säkerställa rätt kompetens inom hållbarhetsorganisationen och att vidareutbilda medarbetare för att ligga i linje med utvecklingen.
Geopolitisk instabilitet Krig i Mellanöstern och Ukraina samt ökade spänningar generellt påverkar. Stor risk för ökade energipriser, energibrist, handels hinder och störningar i materialleveranser.	Investeringar inom energieffektivisering och fossilfri energi minskar utsatthet och risk för ökade kostnader för energi. För att minska risk för störningar och ökade kostnader pga handels hinder behöver vi genomföra riskanalyser samt minska materialanvändning, öka cirkularitet och använda närproducerade produkter om möjligt.

Klimatpåverkan

Inventering av växthusgasutsläpp¹

Scope 1, ton CO ₂ e	2025	2024	2023
Köldmedia	0	0	0
Bränsle till leasade tjänstebilar	1	4	11
Summa scope 1	1	4	11
Scope 2, ton CO₂e	2025	2024	2023
Marknadsbaserad metod	212	145	338
Platsbaserad metod	401	714	867
Summa Scope 1 och 2 (marknadsbaserad)	212	149	364
Summa Scope 1 och 2 (platsbaserad)	401	718	894
Scope 3, ton CO₂e	2025	2024	2023
3.1 Underhåll och stora inköp	44	32	21
3.2 Kapitalvaror (nybyggnation inkl. fastigheter uppförda inom JV)	0	14 767	1 923
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	47	52	25
3.6 Tjänsteresor	8	3	8
3.7 Pendlingsresor	18	13	14
3.11 Framtida driftenergi i såld byggnad	108	38	341
3.12 Avfallshantering vid rivning av såld byggnad	218	43	123
3.13 Boendes aktiviteter (hushållsel, avfall och bilkörning)	749	993	865
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	1 192	15 941	3 319
Summa Scope 3 (platsbaserad)	2 170	17 347	4 766
Summa total klimatpåverkan (marknadsbaserad)	1 404	16 090	3 683
Summa total klimatpåverkan (platsbaserad)	2 571	17 347	5 660

¹Absoluta 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. Inga projekt färdigställdes under 2025.
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Utsläpp som härrör fjärrvärmerelaterade 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 beblandas 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	Intern uppföljning av privata fordon i tjänst, flyg- och tågresor.
3.7 Pendlingsresor	Uppskattats genom statistik från Trafä (genomsnitt i landet) som multipliceras med utsläppsfaktorer från naturvårdsverket. Ökning 2025 beror på höjda emissionsfaktorer, samt tillägg av övriga färdstätt, t. ex. moped och motorcykel.
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 energi-behovsminskning med 2% och en linjär emissionsminskning till 0 till år 2030 för fjärrvärme. För el används prognoser fram till 2050 för nordisk elmix.
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 hade operationell kontroll i fastigheter som tidigare var delägda (t.o.m 2024), 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 och delas in i 7 kategorier (2025).

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 klimatåtgärder, 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 klimatmål 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