




25 år av omtanke


Stena Fastigheter



Innehåll

Vår hållbarhetsberättelse för 2025 rymmer ett koncentrat av allt vi jobbat med under året. Vilka sidor just du kommer att fastna för och ha glädje av vet vi så klart inte. Men vill du lära känna bredden i vår verksamhet får du några förslag på ingångar här:

03

SNABBA RYCK

Här får du snabbt veta hur det går. På köpet får du koll på allt från trygghetsindex till hållbar finansiering.

08

PÅ VÅR PRISVÄGG

Alltid lika roligt att få presentera engagerade kollegor och projekt som gått hela vägen.

10

VI HAR GJORT EN PODD

Åtta avsnitt fulla med klokskap både från oss och andra.

25

HURRA, HURRA!

Vårt trygghetsindex är verkligen värt att firas!

33

ALLT BÖRJAR MED RELATIONSFÖRVALTNING

Ett nytt kapitel med lång historia. Vi bryter ner vårt arbete med social hållbarhet och ger dig en överblick. 25 år på 25 minuter!

50

GENIALT UPPÅT VÄGGARNA

Hållbarhet och konst? Kan man kombinera? Vi är med och testar!w

69

ETT ÅR PÅ JOBBET

Hur många medarbetare är vi, hur många feriejobbare har vi, hur många av oss har gjort en intern förflyttning under år? HR tar pulsen internt och kan svara.

DET ÄR OMTANKEN SOM RÄKNAS!

Relationer tar tid att bygga, men när de väl finns kan de bära hela kvarter. Det ser vi tydligt under 2025, ett år som återigen visar värdet i långsiktighet. Trots en omvärld präglad av osäkerhet har vi fortsatt utvecklas stabilt, genom nyproduktion och förvärv både i Sverige och utlandet. Vår ambition är densamma: att vara en stadsutvecklare som skapar värde över generationer.

Vi investerar medvetet i våra befintliga hus och områden. Med AI-styrd energieffektivisering, egen elproduktion, återbruk och klimatsmarta material minskar vi vår miljöpåverkan. Energianvändningen sjunker med omkring två procent per år och koldioxidutsläppen minskar i linje med vår Netto noll-strategi. Samtidigt stärks trygghet och trivsel år efter år.

Relationer tar tid
att bygga, men
när de väl finns,
kan de bära hela
kvarter.

I år når vi vårt bästa AktivBo-resultat någonsin, med ett trygghetsindex på 81,8 och toppresultat för vår service. Det skapas av ett ihärdigt arbete från engagerade medarbetare varje dag, en tydlig förändringsteori och 25 år av samma arbetssätt – Relationsförvaltning. När vi samlar över hundra samarbeten, startar sommarskolor och ordnar feriejobb för

nästan tusen ungdomar tillsammans med våra partners, tar en annan sorts stadsutveckling form, en som bygger framtidstro lika mycket som den bygger kvarter.

I grunden är det enkelt: det är omtanken som räknas och skapar relationerna. När människor lär känna varandra i trappan, i tvättstugan eller på gårdsfesten får ansikten namn. Det är detta finmaskigt nät av sociala sammanhang som gör att vi finns kvar i varandras liv över tid.

Ett hus står stadigt i tegel, trä eller betong. Men ett kvarter står stadigt i människors vilja att ta hand om både platsen och varandra.



Cecilia Fasth,
VD och koncernchef, Stena Fastigheter

PLUSLISTAN

Cecilia Fasths favoriter från året



NYA ANSIKTEN

Koncernledning. Vi växer och utvecklas som organisation. Nya perspektiv och stärkt kompetens vässar vårt ledarskap och vår förmåga att leverera resultat och arbeta datadrivet, långsiktigt och nära våra kunder och kvarter



BETONG MED MINSKAT KLIMATAVTRYCK

Nyproduktion. Hållbar nyproduktion handlar om aktiva materialval men också om smart projektering, klimatberäkningar, samarbeten med våra leverantörer och tidiga beslut som minskar klimatavtrycket, utan att kompromissa med lönsamhet, kvalitet eller arkitektur.

TRYGGHET - ALL TIME HIGH

Trygghetsindex. I år överträffade vi vårt trygghetsmål. 25 års relationsförvaltning visar att långsiktighet, närvaro, engagemang och struktur ger resultat – både för människor och för våra kvarter.



SOMMAR-SKOLOR

Sommarskolor. Skolan är min hjärtefråga. Vi vet att möjligheten att komma in på gymnasiet gör livsviktig skillnad. Genom att förstärka våra insatser under sommaren tar vi ett långsiktigt ansvar för kunskapsutveckling i våra områden. En investering i barnens framtid – som redan visar resultat.

VÄR ÄR EN DEL AV KVARTERET

Stena Fastigheter är en av landets största privata fastighetsägare – och en del av kvarteret. Vi finns där Sverige växer, i och kring Malmö, Göteborg och Stockholm. Via Stena Real Estate äger och förvaltar vi fastigheter i Polen och USA.

Genom att ta en aktiv roll för att driva utvecklingen i de kvarter som vi äger och förvaltar skapar vi trygga och trivsamma stadsdelar.

Vi tror på ansvarsfulla och långsiktiga relationer. Därför arbetar vi med frågor, strategier och samarbeten som på olika sätt är bra för alla dem som bor och arbetar i våra kvarter.

2 783 800 m²

total yta bostäder och lokaler varav:

631 800 m²

kommersiella lokaler i Sverige

154 700 m²

kommersiella lokaler i Stena Real Estate

52 000

bostadskunder

79 md

i totalt fastighetsvärde

427 st

färdigställda hem i nyproduktion

390

medarbetare

429

fastigheter totalt varav

10

fastigheter i
Stena Real Estate



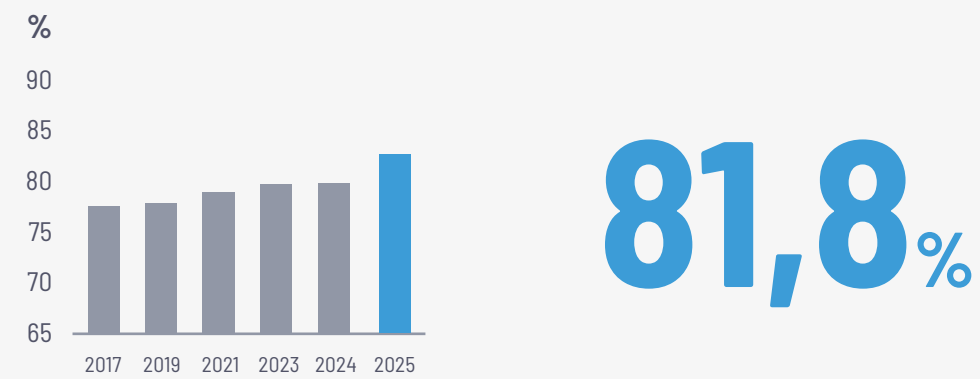
DET HÄR
ÄR STENA
FASTIGHETER*

*siffrorna avser både ägt och förvaltad fastighetsbestånd

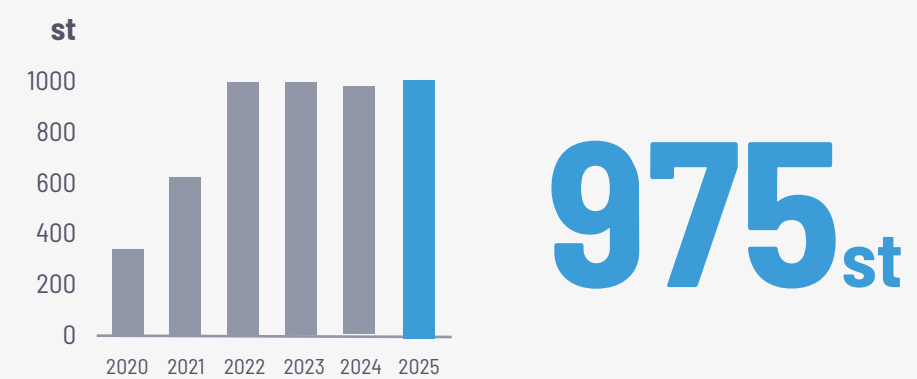
9 BRA SIFFROR – EN ÖVERSIKT

Samtliga siffror avser både ägt och förvaltad fastighetsbestånd i Sverige

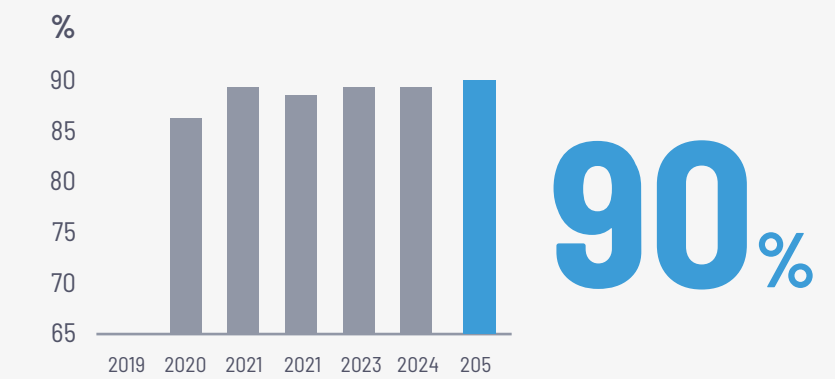
TRYGGHETSINDEX >82%



ANTAL FERIEJÖBBARE

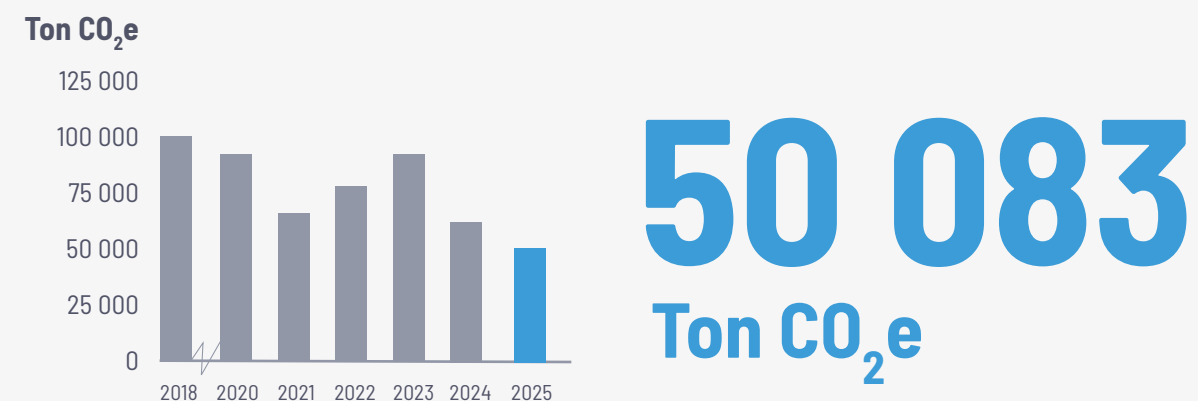


ENGAGEMANGSINDEX >88%



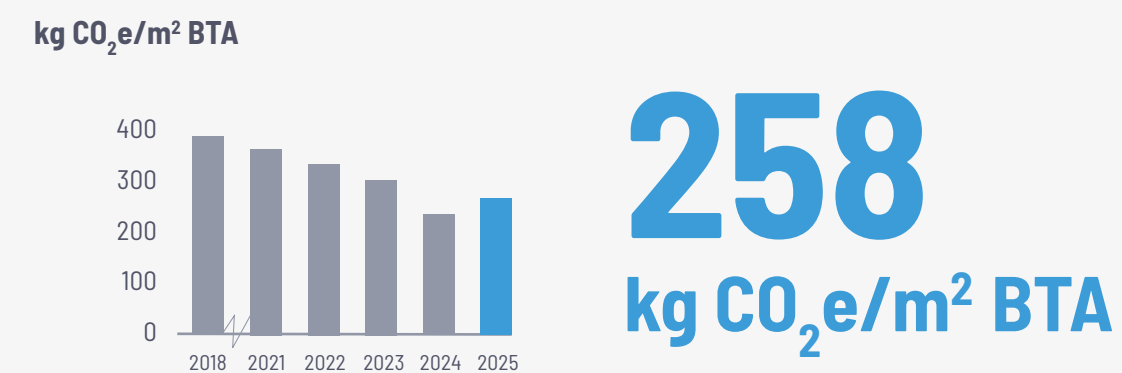
MOT NETTO-NOLL 2045

Hela verksamheten Scope 1-3

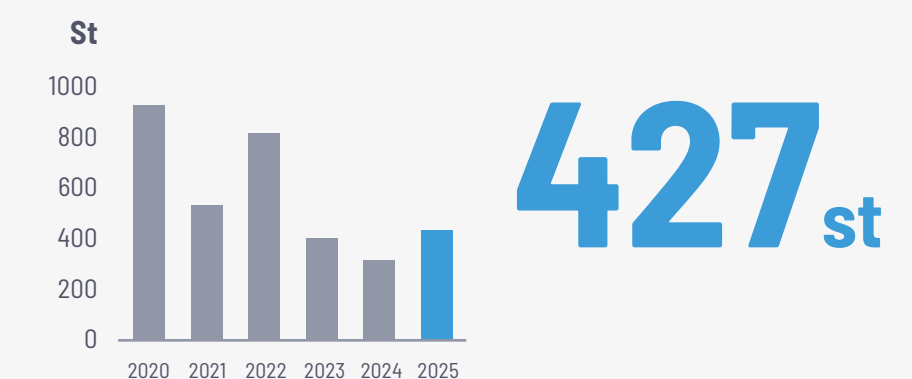


MOT NETTO-NOLL: NYPRODUKTION

Minskning klimatavtryck 55% till 2030

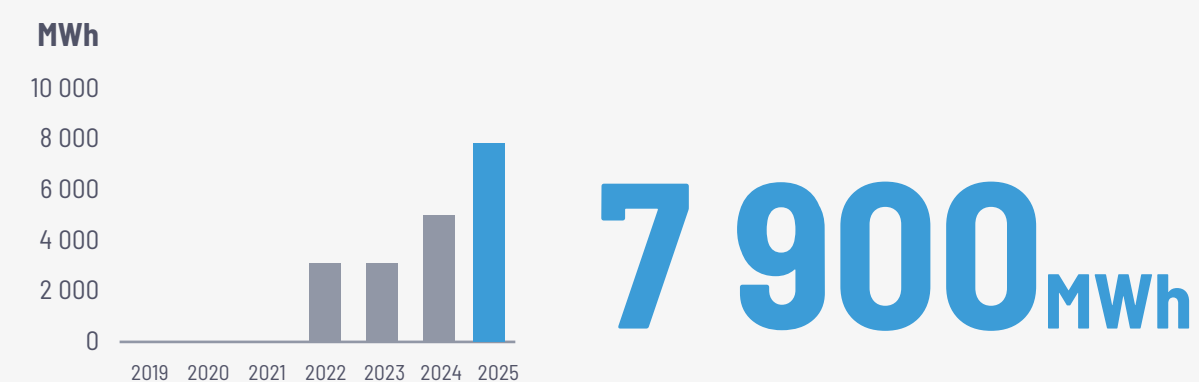


ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA HEM

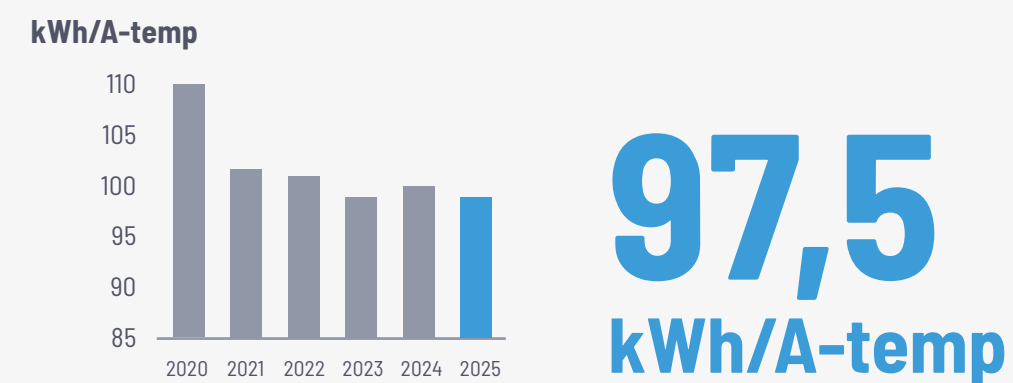


SJÄLVFÖRSÖRJANDE PÅ EL TILL 2030 (100%)

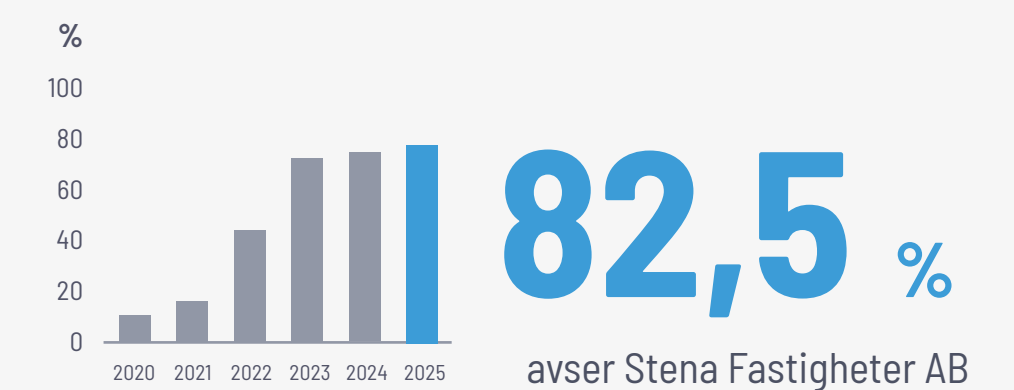
Antal producerade MWh



ENERGIINTENSITET



HÅLLBAR FINANSIERING >50%



avser Stena Fastigheter AB

Stort grattis till

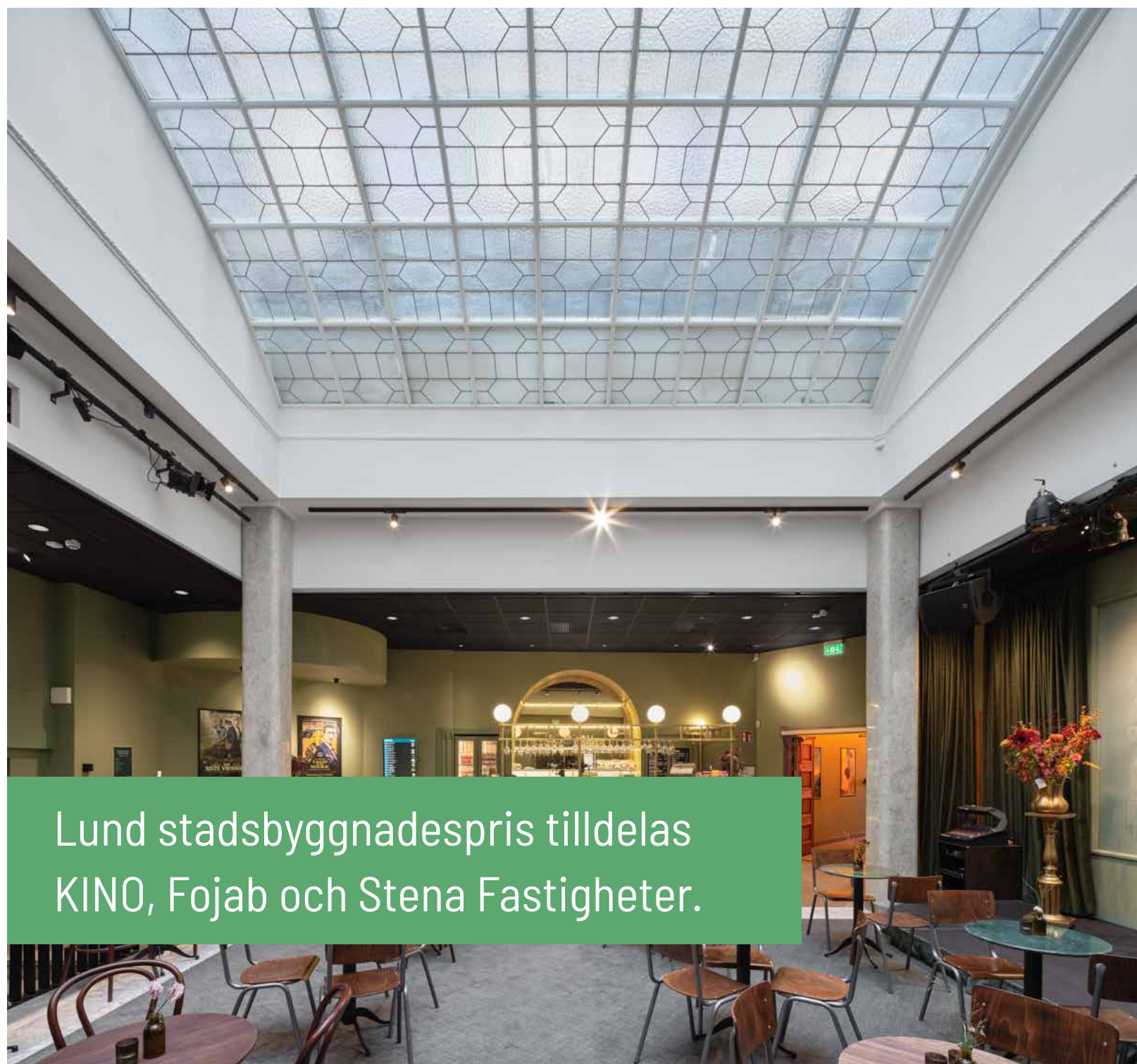
PÅ VÅR
PRISVÄGG
2025

CLAUDIA

BLEDÄR

KINO





Lund stadsbyggnadspris tilldelas KINO, Fojab och Stena Fastigheter.



Claudia Andréasson är årets mentor hos Nextar.



Bledar Zuta tilldelades pris på Malmö stads Föreningsgala.

STADSBYGGNADSPRIS

Från bankvalv till kulturpärla. Biograf Kino i Lund har tilldelats Lunds stadsbyggnadspris 2025. Stena Fastigheter, Folkets Bio i Lund och FOJAB arkitekter delar på priset. Juryn uppmärksammar projektets arkitektoniska kvaliteter, det nära samarbetet mellan parterna samt det liv som filmhuset ger till stadsrummet.

ÅRETS MENTOR

Årets mentor. Claudia Andréasson, relationsförvaltare i Göteborg, som tillsammans med sin adept Ubeyd fick ta emot årets One to one-mentorspris av Nextar. Mentorskapet är en viktig del av Nextars program för att inspirera morgondagens stjärnor. Stort grattis till er båda!

ÅRETS INSATS

Föreningslivet finaste pris. Bledar Zuta, relationsförvaltare i Malmö, fick priset för årets insats för den ideella sektorn på Malmö stads Föreningsgala. Han fick priset för det jobb han gör för att lyfta och stötta det lokala föreningslivet. Här lyfter vi delar av motiveringen. "Malmö hade sett annorlunda ut utan Bledar!"

ENGAGEMANG VINNER ALLTID!

Ägaren har ordet. För mig är det självklart att vi ska skapa trygga kvarter där människor trivs och vill stanna länge. Går det bra för våra kunder så går det ju bra för oss. Framförallt är trygghet enormt viktigt. Vad som hände i början var att vi gjorde våra projekt men vi märkte efter ett tag att det inte räckte. Gemenskap måste ständigt underhållas. Min farmor och farfar som kom från Donsö i Göteborgs skärgård hade en väldigt sund inställning. För dem var det självklart att hjälpas åt. Och jag har uppfostrats i den miljön. Om alla hjälps åt så får man ett bra samhälle helt enkelt.

Det är det som omtanke handlar om. Att kommunicera med varandra och hjälpa varandra och vilja varandra väl. Det börjar med att lyssna och sen förstå vad det betyder för mig. Ställa sig frågan vad jag kan hjälpa till med. Sen är det ju viktigt att man är modig. Det inte bara hjärnan som säger ja, det är ju hela kroppen. Det kallas engagemang och engagemang vinner alltid.

Dan Sten Olsson
Ägare, VD och koncernchef Stena AB



Mellan Rummen är vår podd om social hållbarhet. Premiäravsnittet av Mellan Rummen började på topp med Cecilia Fasth, vd och koncernchef på Stena Fastigheter, Bledar Zuta, relationsförvaltare på Stena Fastigheter i Malmö och Dan Sten Olsson, Ägare, VD och koncernchef Stena AB.

Mellan Rummen

En podd om social hållbarhet och stadsutveckling



Podd. I samband med att vi firade 25 år av relationsförvaltning ville vi ha fler och djupare samtal om allt vi lärt oss – så vi skapade en podd. Mellan rummen syftar både på de fysiska platserna i våra kvarter och på de mellanrum där relationer, samtal och förändring uppstår. I podden möter vi experter, profiler och visionärer och får höra deras perspektiv på social hållbarhet. Målet är att inspirera fler att göra mer för trygga och hållbara kvarter. Hur gör man egentligen för att få det att fungera i praktiken?

ÅTTA KLOKA AVSNITT

1. En tradition av omtanke. Därför jobbar Stena Fastigheter med social hållbarhet
2. Tynnered – från otryggt till tryggt kvarter
3. Skolan – en angelägenhet för näringslivet
4. Idrotten tacklar de stora samhällsutmaningarna. Hammarby Fotboll som samhällsaktör
5. Att finansiera förebyggande arbete. Utmanande? Lösningar finns!
6. Digital inkludering – så kan näringslivet bidra
7. Näringslivet och demokratin – varför ditt engagemang gör skillnad
8. Hur mångfald och inkludering bygger starkare bolag och samhällen i en polariserad värld

Vi har pratat med ledare från näringsliv och offentlig sektor, experter på sociala investeringar och företrädare för idéburen sektor om hur social hållbarhet kan omsättas i praktiken.

Lyssna här!



Datadrivna resultat – modeller och våra siffror

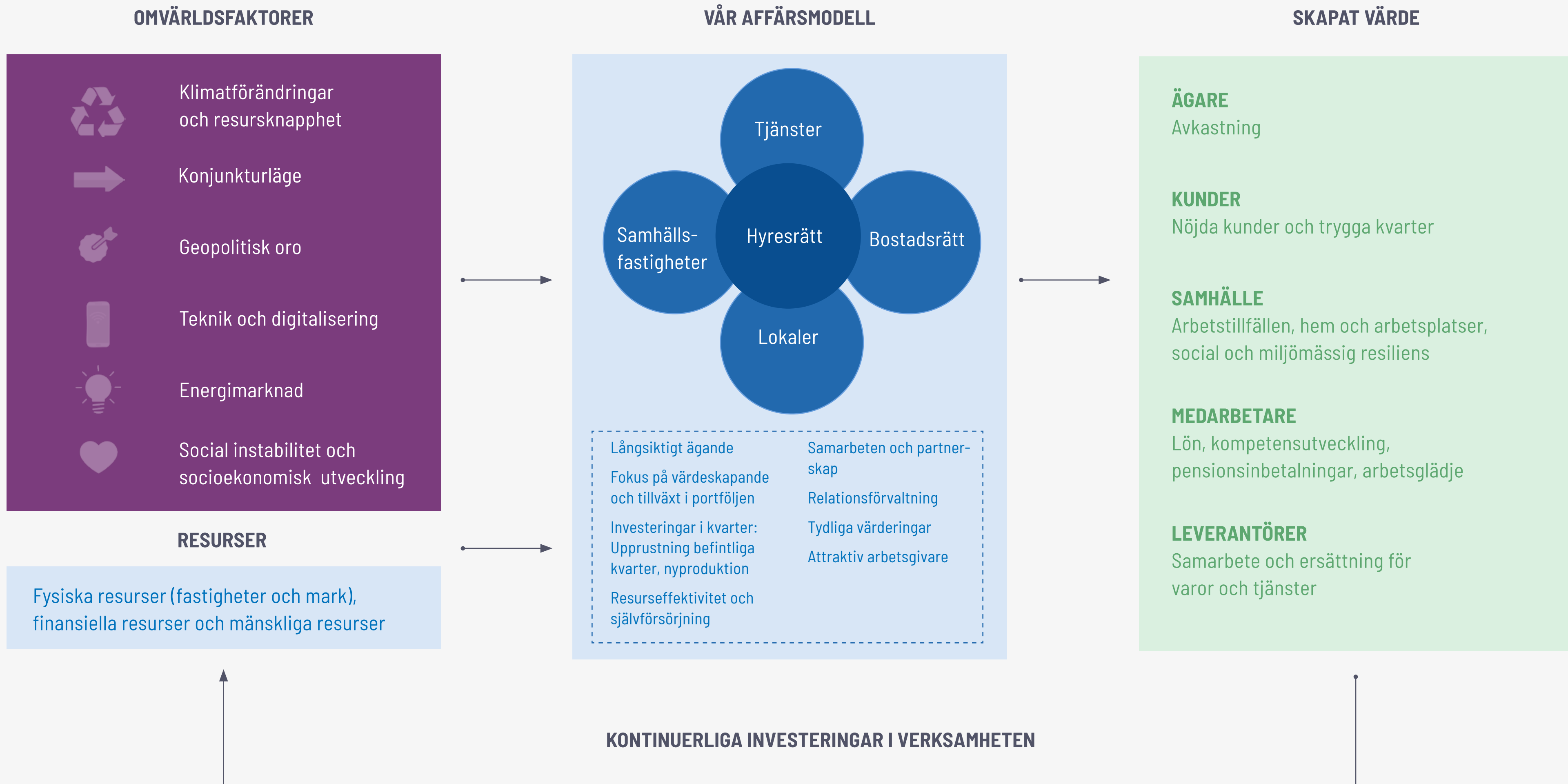
Vetenskapen är överens: Vi måste alla lära oss att verka inom planetens gränser. Det är också vår övertygelse. Förändringarna är nödvändiga, de måste göras med respekt för alla människors rättigheter och gemensamma välfärd och vi kan inte skjuta upp arbetet.

Vår klimatbana är utformad för att ligga i linje med 1,5 gradersmålet, med en minskning av vårt klimatavtryck med 55 procent till 2030 och nettonollutsläpp 2045. Årtalet 2045 är valt i linje med det svenska nationella klimatmålet och Stena koncernens inriktning, och säkerställer att vår portfölj ställs om i takt med – eller före – branschens utveckling.

Det finns betydande kraft i företag som tar ledningen. Företag som, precis som vi, använder vetenskapligt förankrade mål för att visa vägen för beslutsfattande och verksamhetens inriktning. I dag arbetar vi datadrivet med bas i en bred samhällsanalys och kombinerar det med lokala strategiplaner för alla kvarter och stadsdelar där vi finns. Våra analyser och strategier bygger på kunskap. De är centrala för framtidssäkringen av våra kvarter och ligger till grund för alla investeringar.

Vårt långsiktiga perspektiv gör hållbarhet till en självklar del av affärsnyttan. Därför ska det vara lätt att både leva och arbeta hållbart hos oss. Och för att nå fortsatt affärsmässig framgång vill vi vara en del av lösningen på de utmaningar vi alla står inför. Så vi fortsätter att arbeta med vetenskapligt förankrade mål och når förändring med hjälp av datadriven strategi. I det här avsnittet redovisar vi vårt arbetssätt, den förändringsteori vi initierat och resultaten som det genererar. Både i år och över tid.

SÅ SKAPAR VI VÄRDE - AFFÄRSMODELL OCH VÄRDESKAPANDE



VI JOBBAR LOKALT OCH TÄNKER GLOBALT

Alla kvarter har lokala strategiplaner utformade utifrån platsens behov med sikte på uppfyllnad av Stena Fastigheters gemensamma hållbarhetsmål, och därigenom också FNs globala hållbarhetsmål. Följande mål är våra prioriteringar. Allt vi gör bidrar till uppfyllnad av målen, samtliga projekt och investeringar omfattas av våra mål. Vårt strategiska fokus är:

LÅNGSIKTIGT ÄGANDE

- 55 %** lägre klimatavtryck 2030 och netto-noll 2045
 - 82 %** trygghetsindex mål 2029
 - 100 %** miljöcertifierad nyproduktion
- Områdesstrategier för samtliga kvarter



- 11.3** Inkluderande och hållbar urbanisering
- 13** Bekämpa klimatförändringarna
- 11.6** Minska städernas miljöpåverkan

RELATIONS- FÖRVALTNING

- 82 %** Trygghetsindex mål 2029
 - 500 st** Feriejobb 2029
- Områdesstrategier för samtliga kvarter
- Relationsförvaltningsaktiviteter och boendedialog i alla kvarter
- Alla medarbetare deltar i relationsförvaltningsaktiviteter



- 3** God hälsa och välbefinnande
- 8** Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 11.3** Inkluderande och hållbar urbanisering
- 11.7** Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
- 16** Fredliga och inkluderande samhällen för alla

RESURSEFFEKTIVITET OCH SJÄLVFÖRSÖRJNING

- 2 %** energibesparing per år och **2 %** vattenbesparing per år
 - 100 %** egenproducerad elektricitet 2030
- All nyproduktion har lokal energikälla
- 25 %** andel cirkulära material i alla projekt



- 6** Rent vatten och sanitet för alla
- 7.2** Öka andelen förnybar energi i världen
- 11.6** Minska städernas miljöpåverkan
- 13** Bekämpa klimatförändringarna

TYDLIGA VÄRDERINGAR

- Samtliga medarbetare, leverantörer och entreprenörer känner till hållbarhetsmål och uppförandekod:
- Signerade uppförandekoder vid samtliga avtal
- Hållbarhetsutbildning för nyanställda och för ramavtalsleverantörer



- 8** Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

VÄRDESKAPANDE TILLVÄXT I PORTFÖLJEN

- 800** nya hållbara hem/år och upprusta lika många befintliga/år



- 11.3** Inkluderande och hållbar urbanisering

INVESTERINGAR I KVARTEREN

- Inköp och investeringar i egen verksamhet



- 8** Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 11.3** inkluderande och hållbar urbanisering

SAMARBETEN OCH PARTNERSKAP

- Områdesstrategier för samtliga kvarter



- 11.3** inkluderande och hållbar urbanisering
- 16** Fredliga och inkluderande samhällen

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

- Anställda ska spegla samhället
- 88%** Engagemangsindex
- Alla medarbetare deltar i relationsförvaltningsaktiviteter
- Arbetskadorna och tillbud



- 8** Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 11.3** inkluderande och hållbar urbanisering

TRE LÅNGSIKTIGA HÅLLBARHETSMÅL

NETTO-NOLL KLIMATAVTRYCK 2045

År 2045 ska Stena Fastigheter inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser. Som delmål i det arbetet ska vårt klimatavtryck år 2030 ha minskat med 55 procent jämfört med 2018.



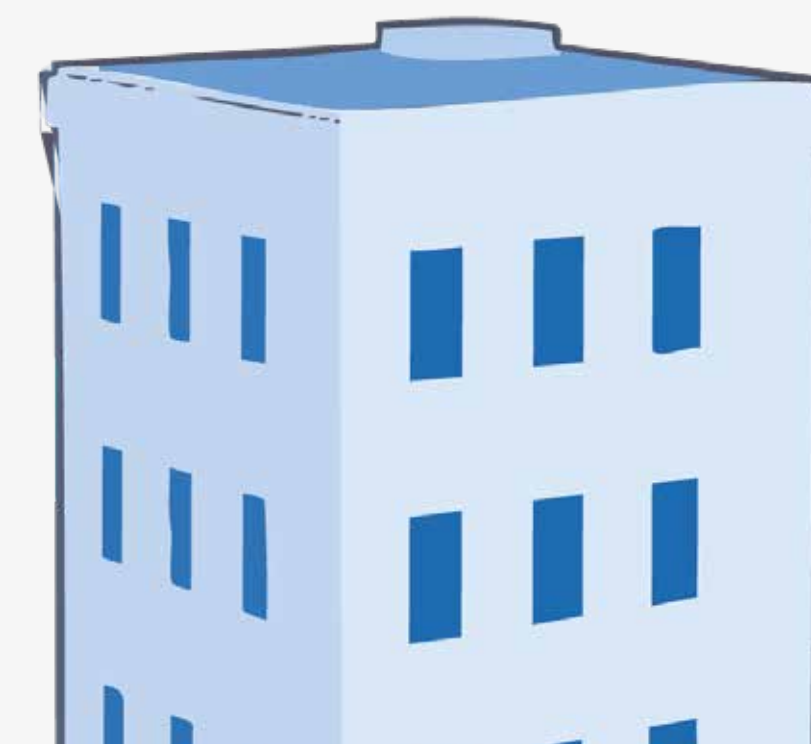
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER

Vi ska få ännu fler av våra hyresgäster att trivas och känna sig trygga där de bor. Vi arbetar utifrån en social färdplan som befästs i vår förändringsteori. 2029 ska Trygghetsindex i vår kundundersökning Aktiv Bo ha ökat till 82%.



SKAPA 800 NYA HÅLLBARA HEM

Vi har som mål att producera minst 800 nya hållbara hem varje år och upprusta lika många befintliga hem per år fram till 2029. Det innebär att vi tillför hem som både produceras hållbart och som gör det lättare för dem som bor där att leva hållbart.



DELMÅL PÅ VÄGEN TILL VÅRA STORA MÅL

MÅL 2026



- SOCIALT**
- 100 % medarbetare har deltagit i relationsförvaltningsaktiviteter i kvarteren
 - 500 feriejobbare i våra kvarter
 - Strategiplanerna genomgångna, styr prio i kvarteren

MÅL 2029



- SOCIALT**
- 82 % trygghet (Aktiv Bo)
 - 500 feriejobbare i våra kvarter
 - Inga "särskilt utsatta områden"

MÅL 2030



- SOCIALT**
- trygga och trivsamma kvarter
 - lätt att leva hållbart hos oss

MÅL 2045

NETTO-NOLL

- MILJÖ**
- 100 % nyproduktion är miljöcertifierad
 - All nyproduktion har lokal hållbar energikälla
 - Signerade uppförandekoder vid alla avtal
 - Hållbarhetsutbildning för våra leverantörer
 - Klimatrisikanalys på fastighetsnivå

- MILJÖ**
- 100 % självkörande fastigheter
 - 22 % energibesparing (utgångsår 2018)
 - 50 % lägre klimatavtryck (utgångsår 2018)
 - 50 % lägre CO2e/BTA i nyproduktionen
 - 25 % andel cirkulära material i alla projekt
 - Netto-noll i förvaltningen
 - 100 % av beståndet inventerat utifrån klimatrisker
 - 20 % vattenbesparing (utgångsår 2018)
 - 80 % av de kommersiella fastigheterna är certifierade

- MILJÖ**
- 55 % lägre klimatavtryck (utgångsår 2018) genom:
 - 55 % lägre CO2e/BTA i nyproduktionen (jmf 380)
 - 55 % lägre CO2e/BOA för PLUS (jmf 116)
 - 55 % lägre CO2e/LOA vid hyresgästanpassningar
 - 55 % lägre CO2e/kvm för ROT
 - 100 % egenproducerad el

- ALLTID:
- Hållbarhetsramverk för samtliga projekt
 - Områdesstrategi för varje kvarter



- Relationsförvaltningsaktiviteter i våra kvarter
- Antal arbetsskador/tillbud
- Boendedialog i våra kvarter
- Feriejobbare i våra kvarter

- Anställda med utländsk bakgrund ska reflektera samhället
- Samtliga medarbetare och leverantörer känner till hållbarhetsmål och uppförandekod



- 2 % Energibesparing/år
- 2 % Vattenbesparing/år
- Cirkulära lösningar och material

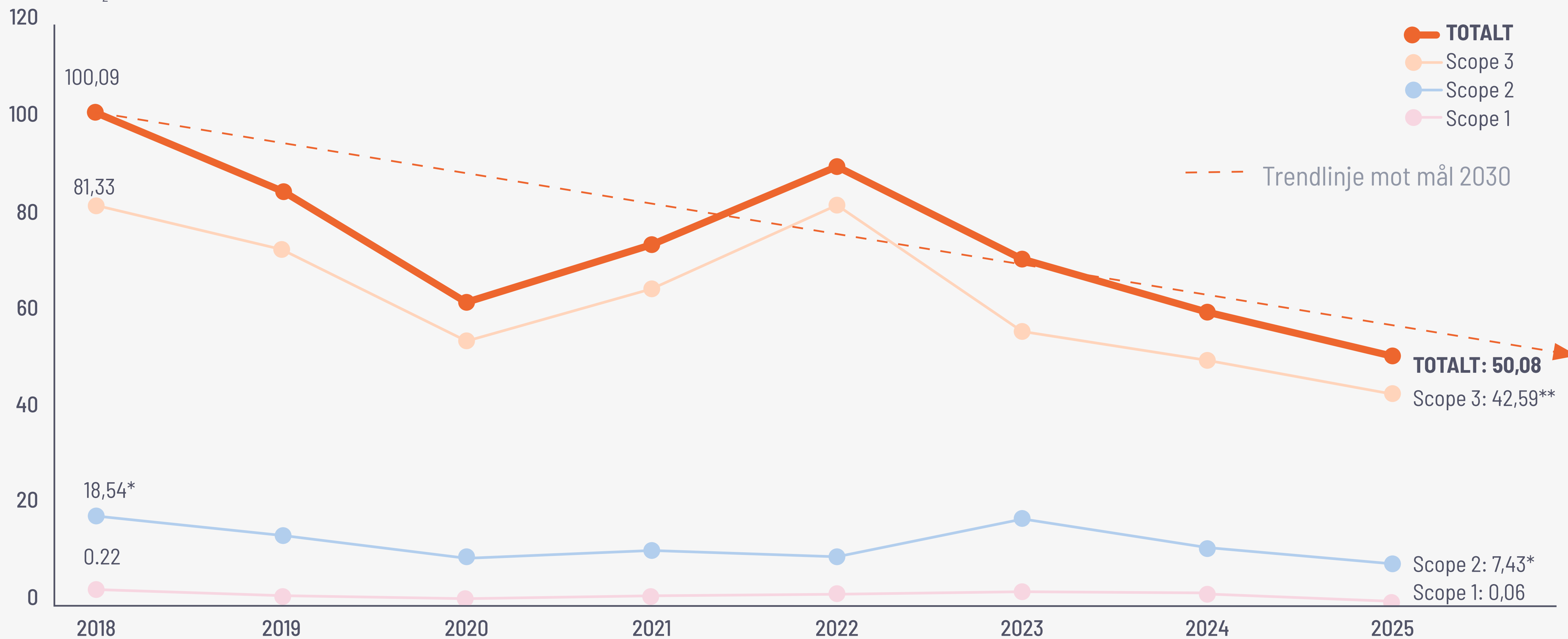
- ✓ All nyproduktion certifieras
- ✓ Fossiloberoende fordonsflotta

Mål 2026 och Mål 2029 omfattas av affärsplan 2025 till 2029 och uppdateras årligen. Sammantaget innebär dessa mål att vår utsläppsbana följer en 1,5 graderslinje med 55 procents minskning till 2030 och nettonoll klimatavtryck 2045.

MOT 1,5-GRADERS MÅLET

KLIMATAVTRYCK - HALVERAT AVTRYCK SEDAN 2018

Tusen ton CO₂e



Vår utsläppskurva följer en reduktionsbana som är förenlig med 1,5-gradersmålet. Trendlinjen visar vägen mot minst 55 procents minskning av vårt klimatavtryck till 2030 jämfört med 2018. Klimatredovisningen omfattar Stena Fastigheters verksamhet i Sverige.

*Market-based approach. **Stena Fastigheter arbetar ständigt med att förbättra sin beräkningsmetodik.

VÅRT KLIMATBOKSLUT I DETALJ

SCOPE 1

Direkta utsläpp från egna källor.



61 ton

Totala CO₂e utsläpp

- Tjänste- och servicebilar
- Eventuella köldmedieläckage

SCOPE 2

Indirekta utsläpp från egna källor.



7 435 ton

Totala CO₂e utsläpp

- Energianvändning
- El
- Fjärrvärme
- Fjärrkyla

SCOPE 3

Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.



42 588 ton

Totala CO₂e utsläpp

- Nyproduktion
- PLUS-lägenheter
- Renoveringar (inkl. underhåll)
- Tjänsteresor
- Hyresgästernas aktiviteter
- Energirelaterade utsläpp

VÄXTHUSGASUTSLÄPP (TON CO₂e)

UTSLÄPP	UTSLÄPPSKÄLLA	2024	2025
SCOPE 1	Totalt	160	61
	Köldmedieläckage	149	54
	Servicebilar	11	7
SCOPE 2	Totalt (market-based)	9 804	7 435
	Värme	9 804	7 435
	Kyla	0	0
	Elektricitet	0	0
	Totalt (location-based)	10 161	7 740
	Värme	9 804	7 435
	Kyla	0	0
	Elektricitet	357	305
SCOPE 3	Totalt	49 310	42 588
	Renovering*	30 657	23 143
	Nyproduktion	6 560	8 889
	Tjänsteresor	59	92
	Hyresgästers energi	10 095	8 490
	Hyresgästers avfall	112	94
	Energirelaterade utsläpp	1 827	1 880
SUMMA**		59 274	50 083

Vi gör vårt klimatbokslut enligt Greenhouse Gas Protocol och redovisar utifrån Scope 1; Direkta växthusgasutsläpp i vår egna verksamhet Scope 2; indirekta utsläpp från den energi vi köper in och använder och Scope 3; Övriga indirekta utsläpp från vår värdekedja, uppströms och nedströms, här är vårt största avtryck. Klimatbokslutet omfattar ägt och förvaltad bestånd Stena Fastigheter i Sverige.

* Renoveringar, PLUS, löpande underhåll

** Market-based approach

ENERGIINTENSITET - EFFEKTIVISERING GER BRA RESULTAT

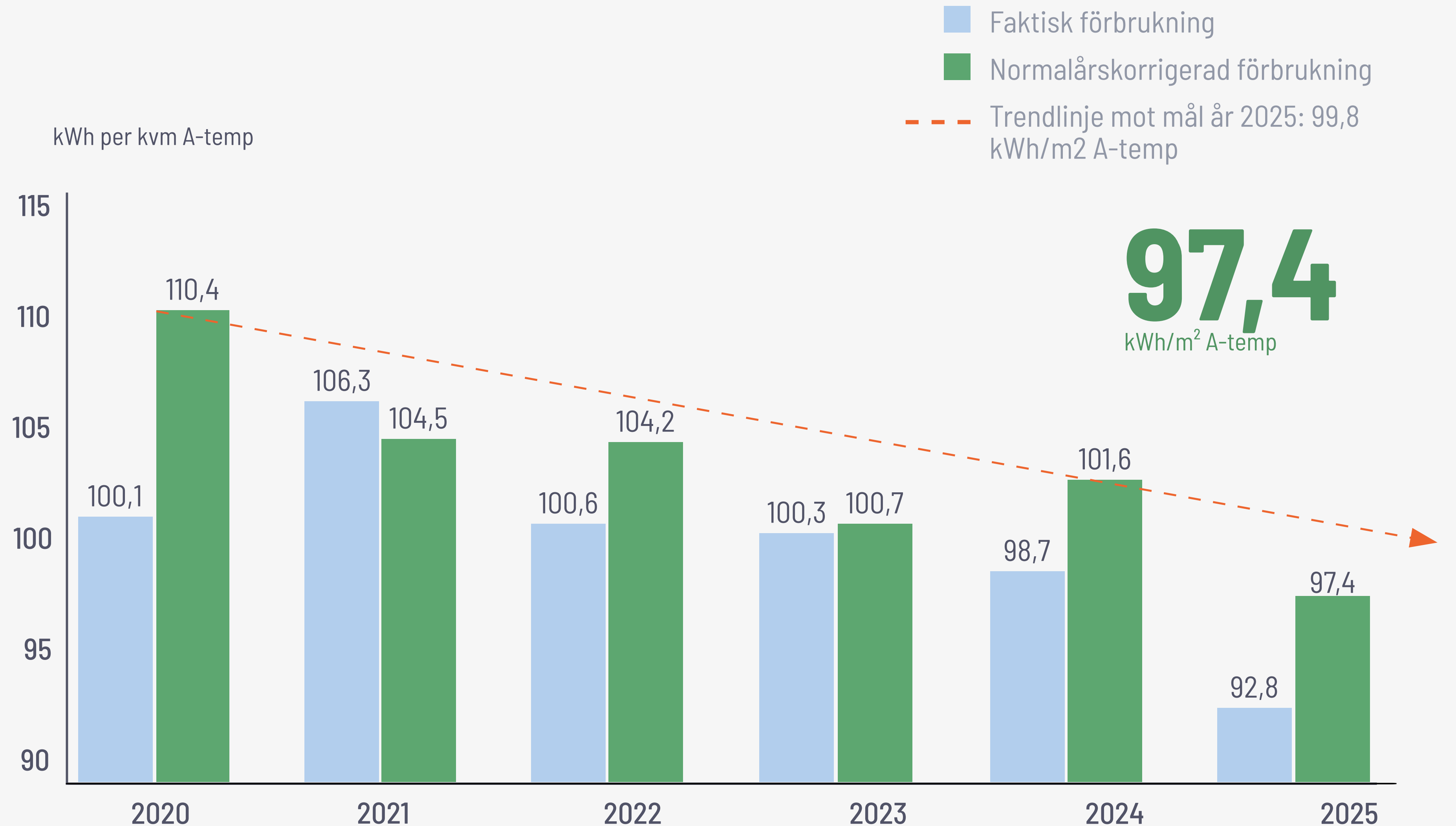
Energiintensiteten är ett mått på hur effektivt energin används. Vi har länge arbetat med att sänka våra driftskostnader där energianvändning är en given aspekt. De enklare åtgärderna är sedan länge gjorda, men det finns mer att göra. Vi arbetar sedan 2023 med AI för ett jämnare inomhusklimat, vilket både sänker energianvändningen och gör kunderna nöjdare. Vi ska dessutom vara självförsörjande på el 2030. Energiförbrukningen ingår i vårt klimatavtryck som scope 2.

2,34%

Procentuell minskning per år mellan 2020 och 2025

7 900 MWh

Solcellsproduktion under 2025



SÄNKT KLIMATAVTRYCK FÖR VÅR NYPRODUKTION

Under 2025 har vi fortsatt att driva mot ett minskat klimatavtryck i våra nybyggnadsprojekt genom tydliga klimatkrav och bra materialval, tex klimatförbättrad betong. Genom att väga in klimatpåverkan redan i tidiga skeden, välja material med EPD:er och arbeta mer med återbruk kan vi steg för steg närma oss målet om 55 procent lägre utsläpp till 2030.

För all bostadsnyproduktion arbetar vi med klimatbudgetar per projekt, där vi sätter ett maxvärde i kg CO₂e/m² BTA utifrån vår klimattrappa för färdigställda projekt. Budgeten följs upp i varje fas – från tidig kalkyl och upphandling till slutlig klimatberäkning.

Årets färdigställda projekt är Trädgården Hus E, Sjölyckan kv G, Saltsjösten kv B samt äldreboendet Saltsjösten.

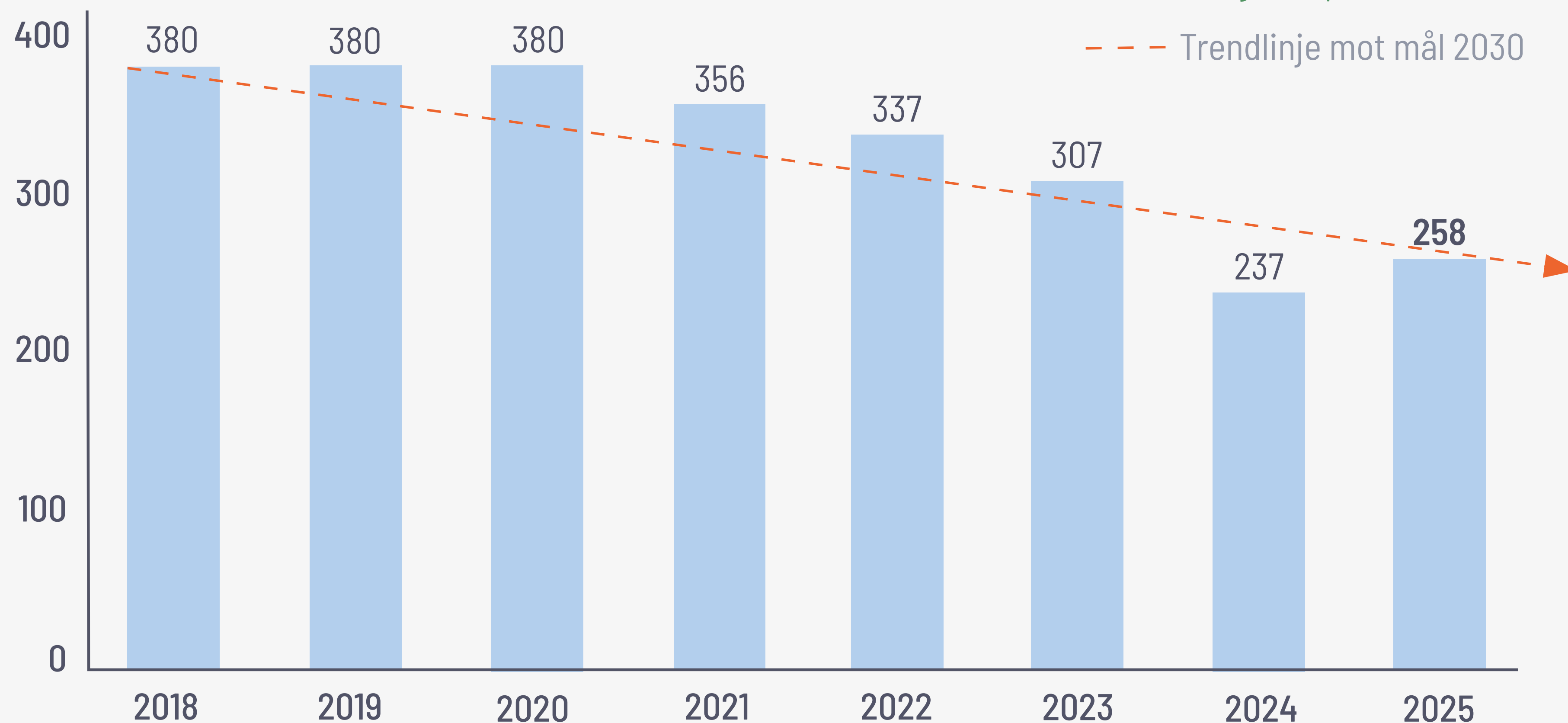
342 st

Lägenheter som ingår i klimatavtrycket år 2025 för nyproduktion.

-32%

Minskning 2018-2025 kg CO₂e per m² BTA för vår nyproduktion (JMF 380 kg CO₂e 2018)

kg CO₂e per kvm BTA



258

kg CO₂e per m² BTA

PLUSRENOVERING - ETT RIKTIGT BRA MINUS

Under 2025 fortsätter vi att arbeta med klimatavtrycket i våra Plusrenoveringar och konceptet Retro Plus, där vi förlänger livslängden på befintliga material i stället för att byta ut dem. Genom att bevara och varsamt renovera originaldetaljer blir lägenheterna både mer tidstypiska och resurseffektiva.

Våra plus-renoveringar har egna klimatbudgetar per lägenhet och per m² BOA. Det gör att vi kan jämföra olika renoveringsalternativ, välja det med lägst klimatavtryck och följa upp utfallet systematiskt.

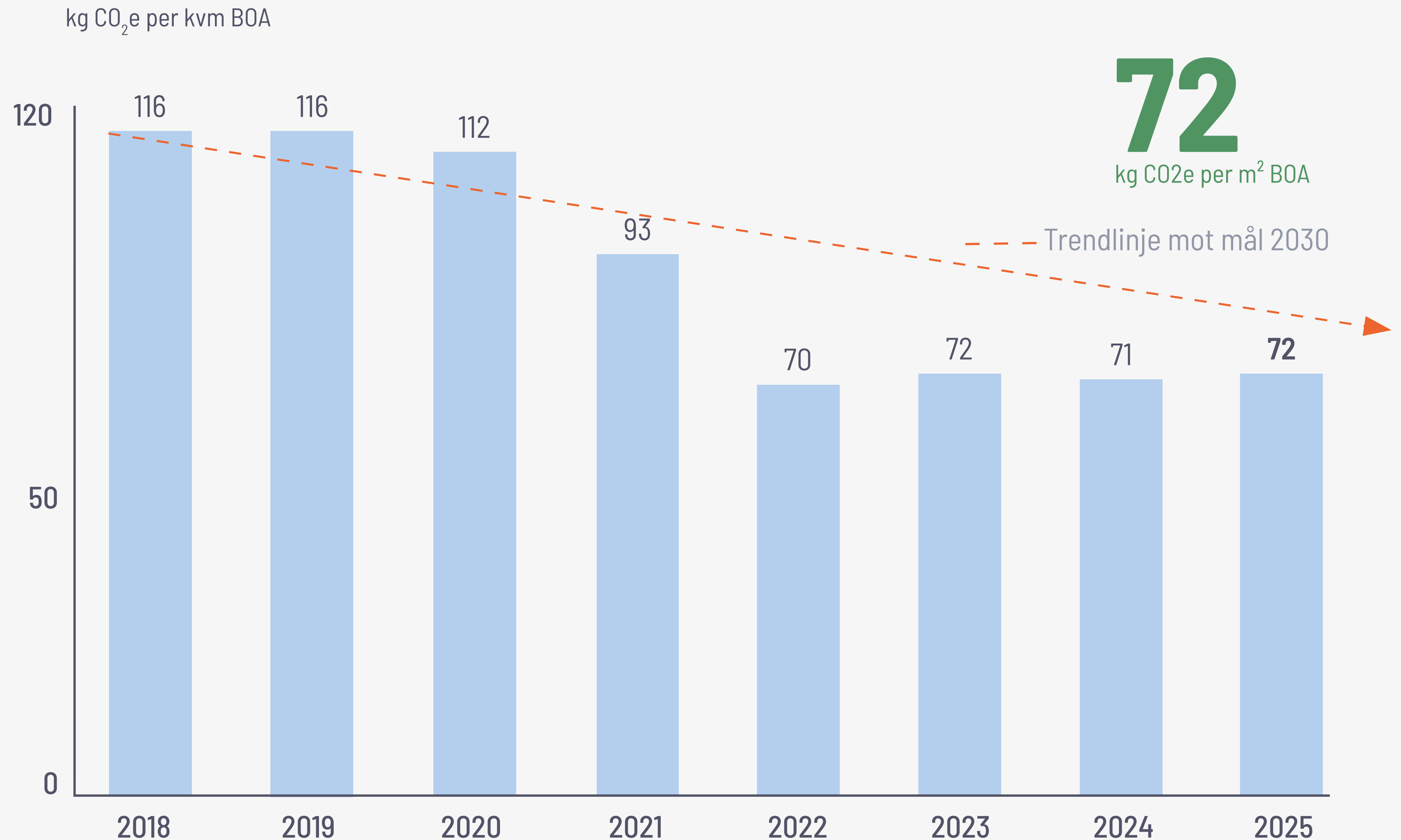
I Retro Plus ligger klimatpåverkan i genomsnitt 35 procent lägre än ordinarie plus-renovering.

808 st

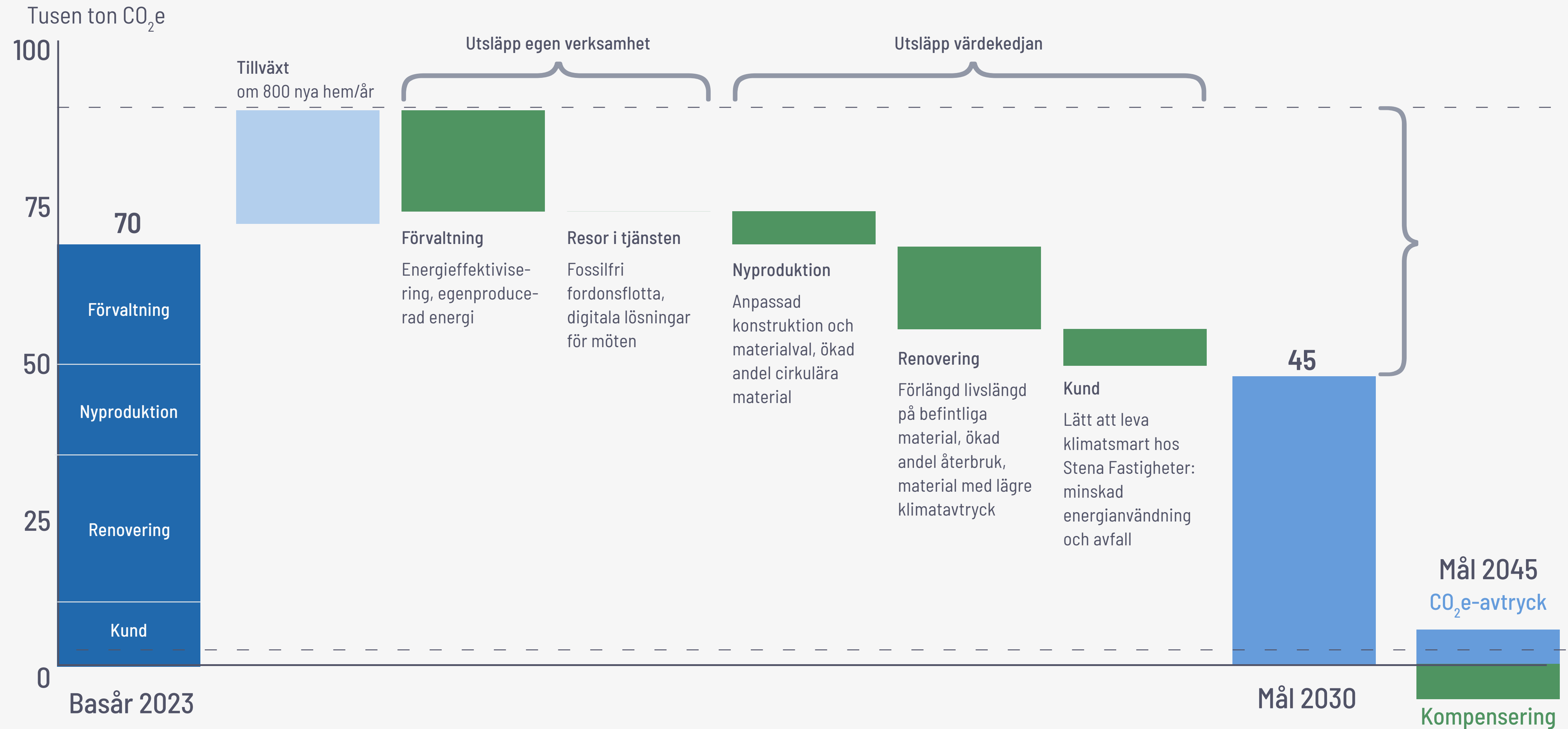
Plusrenoverade lägenheter 2024

-38%

Minskning 2018-2025 kg CO₂e per m² BOA för våra pluslägenheter (JMF 116 kg CO₂e 2018)

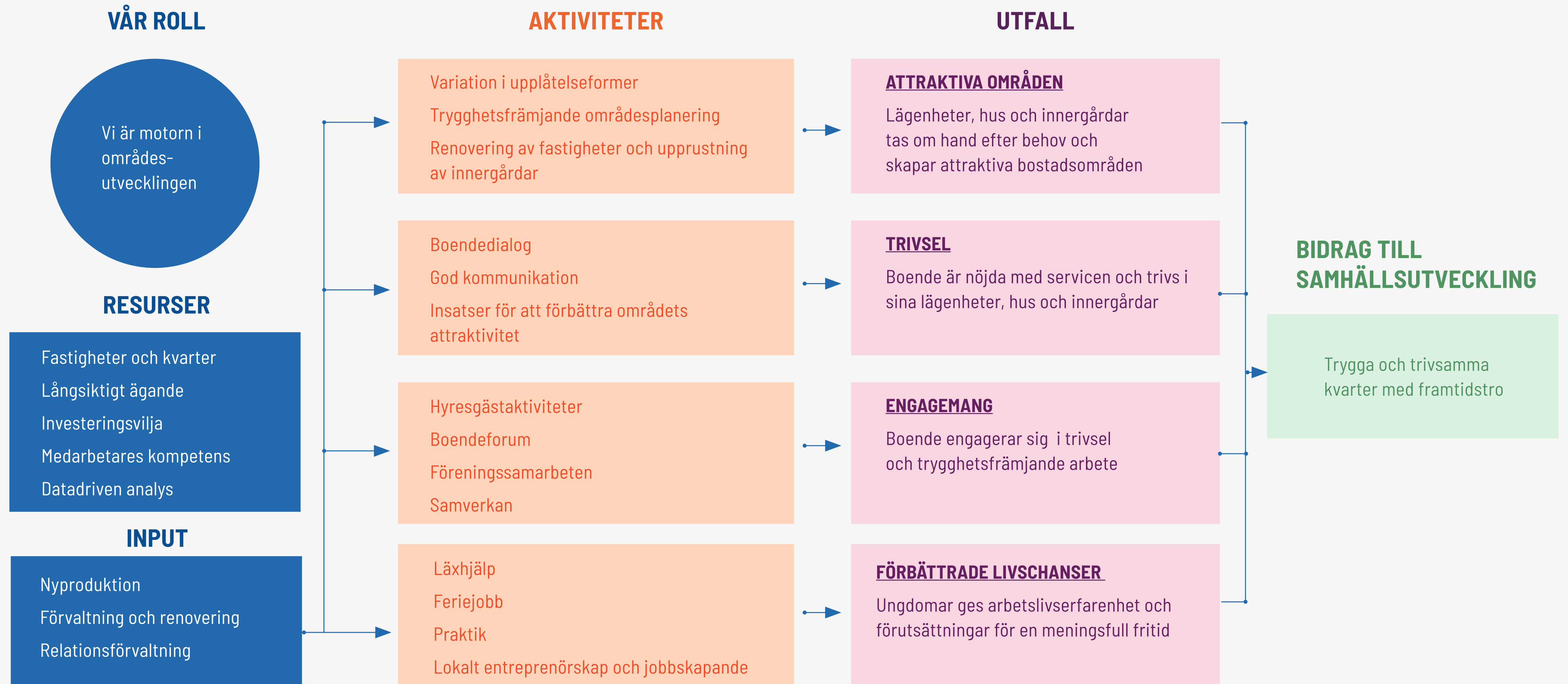


VÅR OMSTÄLLNINGSPLAN - EN STRATEGISK VÄGVISARE MOT NETTO-NOLL



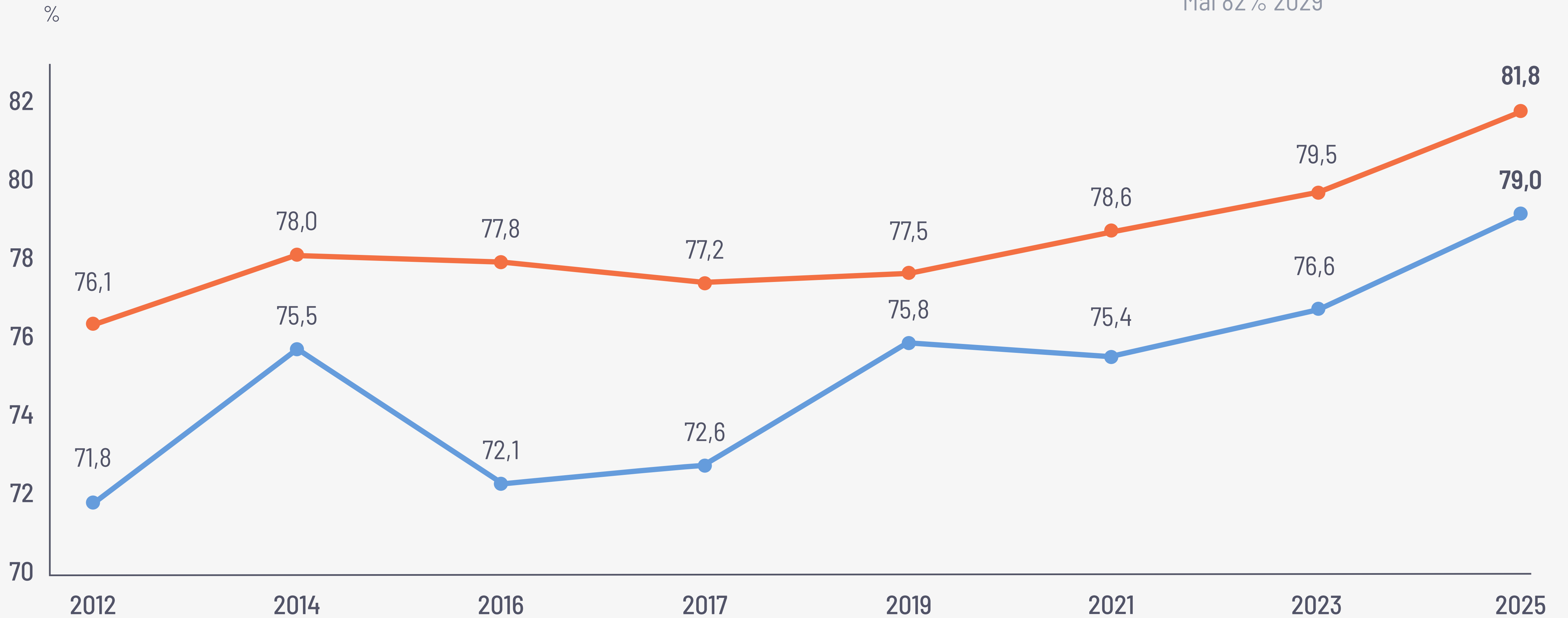
VÅR FÖRÄNDRINGSTEORI

Den förändringsteori som vi initierat visar hur resurser, aktiviteter och utfall kan samverka och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Mer om vår förändringsteori i praktiken, se sidan 71.



TRYGGHETSINDEX - BÄST I KLASSEN

Stena Fastigheter
Branschens giganter*
Mål 82% 2029



* Snitt giganter (exklusive allmännyttan) enl. kundundersökningen AktivBo
Mätning görs vartannat år. Senaste mätningen var 2025.

HUR BLEV DET SÅ HÄR BRA?

Trygghetsindex. Våra hyresgäster känner sig tryggare än någonsin. I den kundundersökning som genomförde hösten 2025, ökade vårt trygghetsindex med 2,3 procentenheter till 81,8 procent jämfört med 2023.*

Vi är både glada och stolta över det resultatet. Att våra kvarter är trygga och trivsamma är lika viktigt för oss som det är för våra hyresgäster. För oss är det affärskritiskt. Att människor trivs och vill bo kvar hos oss är själva förutsättningen för vår affär, attraktivitet och samhällsnytta. För våra hyresgäster handlar det om det egna hemmet och livet mellan husen. Om hur grannarna känns och kollegorna mår, om träden på gården och affären runt hörnet, om människor som möts på väg hem från jobbet och hundarnas sväng i kvarteret om kvällen.

Det är extra roligt att våra insatser fick så bra betyg samma år som vårt arbetssätt för social hållbarhet – Relationsförvaltning – fyllde 25! Våra starka trygghetsciffror är ingen slump. Sedan 2012 har Stena Fastigheter varit bäst i klassen i AktivBos trygghetsmätningar. Det är en företagstradition som vi är väldigt stolta över och resultatet av ett konsekvent och långsiktigt arbete.

Livet mellan
husen är
allas våra liv

Med närvarande medarbetare, välskötta hus, trevliga gårdar och ständig områdesutveckling tillsammans med våra samarbetspartners bygger vi levande kvarter. Kundundersökningen ger oss insikter för hur hyresgästerna upplever sin boendemiljö – hem, hus, kvarter, gårdar och gemenskap med grannar – och oss som hyresvärd. Ännu viktigare: den hjälper oss identifiera områden där trygghet och service kan bli bättre.



* Kundundersökning AktivBo



81,8 %

Trygghetsindex Aktiv Bo 2025

BIDRAR TILL:
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER

GLOBALA MÅL:
11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



Vårt sociala engagemang stärker våra kvarter och ökar attraktiviteten – en kombination av affärsnytta och samhällsnytta när den är som bäst.

180 samarbeten i relationsförvaltningen
föreningar, verksamheter och företag som vi samarbetar med

9 av 10
av alla anställda säger att de kan omsätta våra hållbarhetsmål i vardagen



SOCIAL HÅLLBARHET I SIFFROR 2025

975
antal feriejobb 13 - 20+ år

78
Praktikanter, lärlingar etc.

100
sommarskoleplatser

81,8 %
Trygghet AktivB0, Mål 82 % 2029

100 %
kvarter med lokal områdesstrategi

7 st
relationsförvaltare heltid

VI KAN ALLA VARA EN VIKTIG VUXEN

En viktig fördjupning under året är det strukturerade arbetet med barns trygghet och rättigheter i områdena. Tillsammans med organisationen Childhood har Stena Fastigheter genomfört utbildningen "Viktig Vuxen" för hela organisationen. Syftet är att höja kunskapen om övergrepp mot barn och hur vuxna kan agera när något inte står rätt till - både i det egna yrkesutövandet och i kontakten med boende. Utbildningen stärker förmågan att upptäcka, agera och rapportera oro, och bidrar till ett mer tryggt och medvetet bemötande i områden där många barn och unga vistas.

CHILDHOOD
WORLD CHILDHOOD FOUNDATION
FOUNDED BY H.M. QUEEN SILVIA OF SWEDEN



Om priset. Childhoodpriset delas varje år ut av organisationen World Childhood Foundation för att uppmärksamma yrkespersoner som i sitt arbete bidrar till att skydda barn mot sexuella övergrepp och exploatering. Priset riktar varje år ljuset mot en särskild yrkesgrupp som möter barn i sin vardag och spelar en viktig roll i att stärka barns trygghet och rättigheter.

ATT RENOVERA MED KLIMATET I FOKUS

Renovering. Våra renoveringsprojekt (så kallade ROT-projekt) är en av nycklarna när vi ska fortsätta att minska vårt klimatavtryck. Under 2025 har vi testat och vässat vår hållbarhetsmetodik i ett tiotal utvalda projekt per ort. Tidigt i varje projekt går projektledare tillsammans med hållbarhets- och miljösamordnare igenom klimatpåverkan, återbruk och materialval. Det kan handla om balkongrenoveringar, hyresgäst-anpassningar av kommersiella lokaler och Plus Retro, där medvetna materialval ger lägre utsläpp utan att tumma på kvaliteten.

ROT är en nyckel till koncernmålen att minska klimatavtrycken.

En viktig del i utvecklingen är hur vi organiserar oss internt. Genom tydliga roller, gemensamma arbetssätt och arbetsgrupper som stöttar projektledarna gör vi varandra bra. När erfarenheter delas mellan orter, discipliner och projekt växer både modet att testa nytt och tryggheten i att vi har en gemensam riktning.

Med tydligare krav i varje fas för våra byggtreprenörer, uppdaterade mallar och klimatkalkyler i ett gemensamt digitalt verktyg har vi skapat en struktur som gör det lätt att göra rätt i vardagen. Att alla klimatdata för byggmaterial är tillgängliga, användbara och jämförbara gör det enklare att välja utifrån klimatprestanda och slutberäkna projektens klimatpåverkan. I klimatverktyget sätter vi en projektvis klimatbudget som styr mot våra långsiktiga mål om 55 procent lägre utsläpp till 2030. Budgeten blir en del av beslutsunderlaget i varje större ROT projekt.

Arbetsättet omfattar alla projektledarledda ROT-projekt, över 2 miljoner kronor, med projektstart 2026, integrerade hållbarhetskrav i upphandlingarna och bättre uppföljning av både klimatpåverkan och avfall. Steg för steg minskar vi klimatavtrycket i våra renoveringar – och bidrar till koncernens mål om kraftigt sänkta utsläpp.



Staffan Fredlund,
Hållbarhetsansvarig

BIDRAR TILL:
NETTO-NOLL 2045

GLOBALA MÅL:

11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN, 13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



PLUS RETRO DRAR VÄSTERUT!

Renovering. En charmigt renoverade retrolägenhet på Julaftonsgatan 35 i Kortedala blev först ut på västkusten när vi skalar upp vårt Plus Retro. Kvarteret i Kortedala, byggt på 1950-talet, har en unik karaktär och är ett tydligt exempel på 50-talets grannskapsplanering. Med Plus Retro har vi medvetet valt att bevara och varsamt renovera originaldetaljer från 50- och 60-talet, tidstypiska snickerier och färgstarka inredningsinslag. Koncept bygger på erfarenheter från Malmö. Fler liknande projekt i Göteborg är redan planerade. För lägenheten på Julaftonsgatan har vi gjort förenklade klimatberäkningar i vårt digitala verktyg, där vi jämfört traditionell renovering med vår retroinriktade metod. Genom att återbruka och restaurera material har vi sparat in 583 kg CO₂e. Det är ett tydligt bevis på att små val kan göra stor skillnad för klimatet. Att vi väljer att renovera retro är ett aktivt val för miljön och ett viktigt steg mot att nå våra mål för cirkularitet och återbruk - och vårt klimatmål i stort till 2030.



Vi skalar upp Plus Retro - för även små val kan göra stor skillnad för klimatet!



BIDRAR TILL:
NETTO-NOLL 2045

GLOBALA MÅL:
11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN, 13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



BETONG MED BÄTTRE KLIMATPRESTANDA.

Nyproduktion under utveckling. En viktig byggsten (!) för att nå våra klimatmål är att ha ordentlig koll på alla materialval i våra nybyggnadsprojekt. Med rätt kravställning kan vi använda stommar av betong och uppnå betydande klimatminskningar.

I vårt nybyggnadsprojekt Atlantis har vi gett järnet för att dimensionera rätt och ställt höga krav på klimatförbättrad betong. Utifrån gränsvärden i den klimattrappa vi använder var målvärdet för Atlantis 199 CO₂e/BTA. Efter gjorda förändringar räknar vi med att utsläppen kommer landa på 168 CO₂e/BTA*.

All betong i projektet är klimatförbättrad: grundplattan, tak- och bjälklag, ytterväggar, innerväggar och balkonger. Vi har specifika EPD:er (så kallade miljödeklarationer) för över 50 procent av byggmaterialet. Det bidrar till mer rättvisa klimatvärden på produktnivå och sammantaget bidrar alla åtgärder till ett starkt slutresultat.

Atlantis visar hur tydliga klimatbudgetar, tidig klimatriskinventering, krav på EPD:er och smarta material kan användas för att styra både projektekonomi och klimatprestanda – och blir ett arbetsätt som går igen i alla våra projekt.

*Preliminärt resultat, Atlantis färdigställs 2026

Nya material. Klimatförbättrad betong, som numera finns hos de flesta större betong- och cementleverantörer, kan ge mellan 15 och 50 procent lägre utsläpp jämfört med referensbetong. Cement – som är bindemedlet i betong – brukar stå för den största delen av betongens koldioxidutsläpp. Genom att minska mängden klinker (kalksten + lera) och öka inblandningen av andra material, som till exempel slagg och flygaska, går det att sänka byggprojektens klimatpåverkan.



BIDRAR TILL:
NETTO-NOLL 2045

GLOBALA MÅL:
11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN, 13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA





-2 %

Vårt mål är att minska vattenanvändningen med 2 %. År efter år.

VI MÅSTE PRATA OM IMD

Minskad vattenförbrukning. I Sverige är vi vana vid att ha bra vatten, att kunna dricka det, ta en dusch, vattna blommorna, tvätta och diska när vi känner för det. Vi använder i genomsnitt 140 liter vatten per person och dygn. Även om priset på vatten – i form av VA-taxan – har ökat kraftigt de senaste 20 åren, är kranvatten fortfarande billigt. Snittet i Sverige ligger på cirka 6 öre litern. Men kostnaderna har ökat och kommer fortsätta göra det. Infrastrukturen för vatten och avlopp börjar bli gammal och det kommer att krävas stora investeringar på många platser inom en snar framtid.

Vi måste börja använda vatten mer resurssmart. Med IMD ser man sin egen förbrukning, kan ändra sina vanor och påverka kostnaden direkt. Vi har börjat installera IMD i en stor del av lägenheterna i vårt befintliga bestånd. Det är både en rättvisefråga och en miljöfråga för att minska vårt klimatavtryck. Med IMD tar varje hyresgäst sitt eget ansvar för sin förbrukning precis som man gör med elen. Även om många av våra hyresgäster säger att de uppskattar förändringen är vi medvetna om att alla inte håller med. Men IMD sänker vattenförbrukningen.

Vattenförbrukningen minskar med över 10 procent

I Malmö har vi under 2025 installerat IMD i över 2 000 lägenheter. I nästan alla fastigheter har vattenförbrukningen minskat med över 10 procent, i vissa fall mycket mer. Vi kan alltså se att våra tekniska förändringar också gjort våra hyresgäster intresserade och engagerade.

VAD ÄR IMD?

IMD står för individuell mätning och debitering. Med IMD mäts förbrukningen av el, vatten och värme direkt i den enskilda lägenheten i flerbostadshus. Varje hushåll betalar för sin förbrukning el, vatten, varmvatten och ibland även värme.

För att minska energianvändningen finns det sedan 2021 ett lagkrav på att installera IMD i alla nybyggda flerbostadshus, både i hyresrätter och bostadsrätter.



FÖLJA UPP FÖR ATT FÖREBYGGA

Arbetsmiljö. Under 2025 har vi fortsatt följa upp arbetsmiljökraven för alla nyproduktionsprojekt. Värdekedjan för projekten kan vara ganska snårig, så trots tydliga krav behöver vi följa upp projekten närmare med fysiska arbetsplatskontroller. Att besöka samtliga projekt är en av de allra viktigaste åtgärderna för att proaktivt arbeta med riskerna i branschen, förhindra arbetsmiljöbrott och förebygga olyckor.

Genom ett ramavtal gör vi fysiska arbetsplatskontroller, seriositetskontroller och en analys av projektens digitala inskrivningssystem. Vi undersöker att rätt personer finns på byggarbetsplatsen. Samtliga kontroller följs upp med entreprenören som i sin tur ska redovisa åtgärder i en handlingsplan som sedan följs upp i respektive projekt. Både verksamheten och entreprenörerna har utbildats i arbetssättet.

I vår befintliga ROT process säkerställer vi arbetsmiljö- och säkerhetskontroller i förvaltningsprojekten genom ansvariga projektledare i nära samverkan med våra entreprenörer. Under 2026 utvecklar och förtydligar vi rutinerna i ROT processen för ett enhetligt och systematiskt arbetssätt, med fokus på att följa upp och förebygga risker.



MÄTARE I DUSCHEN MINSKADE FÖRBRUKNING MED 9 PROCENT

Pilotprojekt minskad vattenförbrukning. Om man tydligt ser hur mycket vatten man använder och samtidigt får konkreta spartips sänker man sin vattenförbrukning. Tillsammans med Sydsvatten genomförde vi ett pilotprojekt i Malmö. Hyresgästerna i två hus med totalt 37 lägenheter, fick i realtid se temperatur, vattenmängd och tidsåtgång i duschen och fick samtidigt löpande information om projektet minskade den totala vattenförbrukning med 9 procent.* Projektet inleddes i september 2024 och pågick under ett år.

* Vattenförbrukningen 2023 jämfört med 2025.



Allt börjar med relations- förvaltning

I 25 år har vi arbetat med social hållbarhet – och med det arbetssätt vi kallar Relationsförvaltning. Ett förhållningssätt som gör fastighetsförvaltning till samhällsbyggande och som fortsätter att forma vår vardag och vår framtid.

Vårt sociala arbete började med en insikt: Människor behöver mer än en bostad – de behöver tillit, gemenskap och framtidstro. Vi såg helt enkelt att kvarter som präglas av relationer också blir kvarter där människor trivs, vill engagera sig och växa.

Därför är vi närvarande i vardagen, lyssnar på dem som bor hos oss och arbetar långsiktigt tillsammans med våra hyresgäster och lokala nätverk. Tillsammans skapar vi något mer än byggnader. Vi skapar levande kvarter.

Relationsförvaltning bygger förtroende över tid och för det behövs tålamod, lyhördhet och ett långsiktigt perspektiv. Det leder till tryggare områden, större engagemang och ger minskad omflyttning. Vilket i sin tur bidrar till ökad långsiktig lönsamhet.

Vi blir allt fler som ser kopplingen mellan sociala insatser och affärsvärde och vi är stolta över det vi uppnått. Men vi vet att framtidens kvarter och samhällen kommer att kräva ännu mer samarbete, förståelse och innovation. Så vi fortsätter jobba tillsammans för att möta nya samhällsutmaningar och integrera social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet på riktigt. Och vi ser fram mot fler givande samarbeten.

25 ÅR

Här syns några viktiga strategiska hållpunkter i vårt arbete med social hållbarhet. Bakom dem ligger ett dagligt arbete – i samtal, på gårdar och i kvarter under 25 år



AV RELATIONSFÖRVALTNING

STARTEN FÖR RELATIONSFÖRVALTNING

Relationsförvaltningen tar form i våra fokusområden, med start i Malmö. Lokal närvaro, långsiktigt ägande och samarbete med hyresgäster gör social hållbarhet till en tydlig del av affären.



2000

FRÅN INTIATIV TILL ARBETSSÄTT

Lokala insatser blir ett gemensamt arbetssätt i hela Stena Fastigheter. Vi stärks som långsiktig stadsutvecklare med relationer i centrum.

2005-10

TRYGGHET BÖRJAR MÄTAS

Vi börjar systematiskt mäta trygghet och trivsel i kundundersökningar, vilket gör arbetet mer datadrivet och målstyrt.

2012

BOENDEDIALOG OCH FERIEJOBBS

Boendedialogen fördjupas och sommarjobb blir ett viktigt verktyg för att stärka unga och ge dem en första kontakt med arbetslivet.

2014



2016

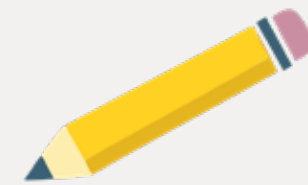
TILLSAMMANS MED ANDRA

Vi samlar omkring 100 samarbetspartners per år. Föreningar, skolor, företag, kommuner och civilsamhälle blir en naturlig del av relationsförvaltningen.

VÅR FÖRÄNDRINGSTEORI

Vi tar fram en förändringsteori för social hållbarhet som kopplar fysiska investeringar och satsningar på trygghet, arbete, skola och fritid till långsiktiga effekter.

2019



2021

ANSTÄLLDA DELTAR OCH LÅN MED SOCIALT KPI

Alla medarbetare ska delta i minst två relationsaktiviteter per år. Vi tar också upp ett lån kopplat till sociala mål med ett tydligt socialt KPI

UNGAS FRAMTIDSTRO

En metastudie om ungas framtidstro vägleder hur vi vidareutvecklar satsningar för barn och unga.

2022

DUBBELT UPP

Vi växlar upp våra sociala insatser med fler aktiviteter, fler samarbeten och starkare integrering i processer och investeringar.

2023



VI NÅR VÅRT TRYGGHETSMÅL

Det långsiktiga trygghetsmålet nås och relationsförvaltningen är fullt ut integrerad i vår affärsmodell.

2025

DET HANDLAR OM MÄNNISKOR – SOM ALLTID

På Stena Fastigheter har vi arbetat med trygghet och social hållbarhet så länge att det blivit en del av vårt DNA. I vår väsentlighetsanalys framgår det tydligt att social stabilitet och trygghet i kvarteren är avgörande för vår verksamhet. Det är ett område där vi har stor möjlighet att göra verklig skillnad.

Som långsiktig fastighetsägare finns vi nära människors vardag, i deras hem och i de kvarter där livet pågår. Därför arbetar vi relationellt och förebyggande, med samverkan, boendedialog och lokalt engagemang som grund. Vi stöttar barn och unga genom bland annat läxhjälp, feriejobb och meningsfulla fritidsaktiviteter, ofta tillsammans med föreningar och andra aktörer i

området. Grunden är alltid att det ska vara tryggt och trivsamt – med välskötta miljöer, närvarande medarbetare och ett tydligt ansvarstagande.

Det är genom
relationer och
långsiktighet som
förändring sker.

Alla våra kvarter har i dag områdesstrategier som bygger på lokal dialog och uppföljning. Vi ser att både trygghet och trivsel ökar över tid. Genom att arbeta på flera nivåer samtidigt kan vi möta utmaningar tidigt och skapa stabilitet som håller. Det gör social hållbarhet till en integrerad del av vår kärnverksamhet, inte ett sidospår. Vi vet att det gör skillnad att bli sedd och hörd. När människor får möjlighet att bidra stärks både individer och kvarteren.



Cecilia Fredholm Vaarning,
Chef Hållbara Affärer

RELATIONSFÖRVALTNING – VÅRT ARBETSSÄTT FÖR TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER



Social hållbarhet. Relationsförvaltning är en central del av Stena Fastigheters arbetssätt för social hållbarhet. Vi arbetar långsiktigt, relationsbaserat och förebyggande för att stärka trygghet, delaktighet och utveckling i våra kvarter – i nära samspel med boende, lokala aktörer och samhället runt omkring.




På varje ort där vi verkar finns minst två relationsförvaltare som arbetar heltid med dessa frågor. De är en integrerad del av organisationen och fungerar som en stödfunktion till den operativa förvaltningen. Tillsammans med förvaltare och andra kollegor

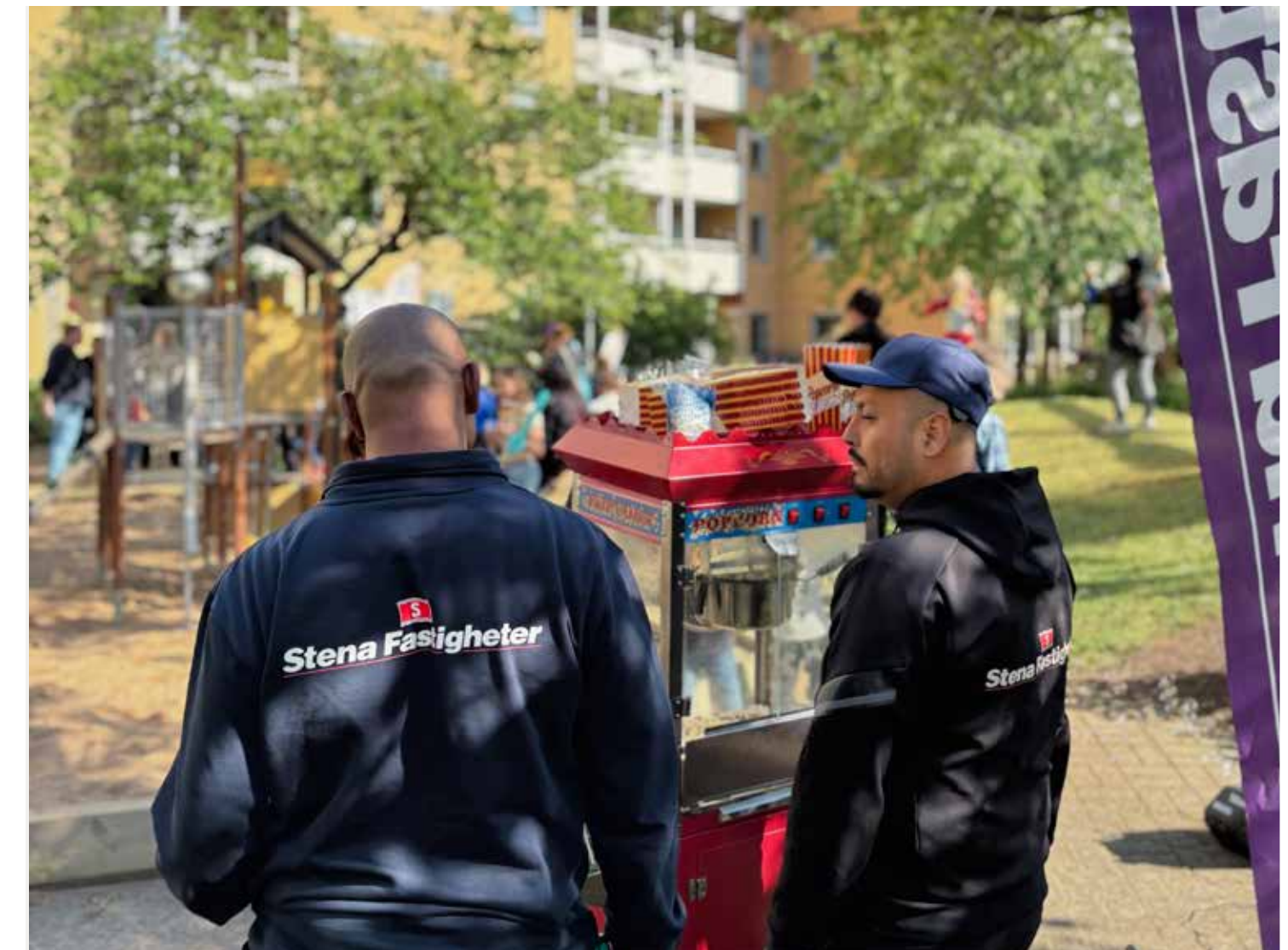
bidrar relationsförvaltarna till att omsätta strategier i praktiken. Det sociala perspektivet blir en naturlig del av jobbet.

Alla våra kvarter har områdesstrategier som bygger på lokal dialog, analys och prioriteringar. Relationsförvaltaren har en nyckelroll för att ta fram, förankra och följa upp strategierna och för att driva hur vi samarbetar med föreningar, skolor, civilsamhälle och andra lokala aktörer. På så sätt skapar relationsförvaltningen möjligheter för människor, verksamheter och idéer och bidrar till lösningar förankrade i platsens verkliga behov.

SÅHÄR FUNKAR DET

-  Områdesstrategier: Varje kvarter har en lokal strategi som beskriver behov, prioriteringar, insatser och uppföljning.
-  Nära vardagen: Genom boendedialog och daglig närvaro i områdena möter relationsförvaltare boende, förvaltning och lokala aktörer.

-  Stöd till förvaltningen: Förvaltaren äger arbetet – relationsförvaltaren stöttar med struktur, analys och samverkan.
-  Samverkan: Samarbeten med föreningar, skolor och civilsamhälle initieras och utvecklas utifrån gemensamma mål.
-  Fokus på effekt: Insatser följs upp över tid för att förstå vad som fungerar och var resurserna gör störst nytta.



BIDRAR TILL:
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER



GLOBALA MÅL:

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT, 11.3 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING, 16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN FÖR ALLA

Beldar Zuta,
Relationsförvaltare, Malmö



Vad gör egentligen en relationsförvaltare? Beldar Zuta berättar hur närvaro, dialog och samverkan kan bidra till att stärka både människor och kvarter.

“DET ÄR I VARDAGEN VI VÄNDER UTVECKLINGEN”

Vad är viktigast i ditt arbete?

Att vara närvarande. Utan närvaro och relationer sker ingen förändring. När man finns i området varje dag lär man känna barnen, föräldrarna och de som jobbar i skolan och då blir det naturligt att bygga förtroende.

Hur arbetar du rent konkret?

Med många små möten i vardagen blir det naturligt att ha en dialog. Ett snabbt samtal på gården eller ett besök på skolan kan göra stor skillnad. När ungdomar känner sig trygga och sedda brukar de ta större ansvar och vilja mer.

Varför är samarbetet med familj och skola så viktigt?

Allt hänger ihop. När vi och skolan pratar med föräldrarna om just deras barn – som vi faktiskt känner – blir stödet tydligare och tryggare. Genom att vi jobbar tillsammans blir vardagen mer stabil.

Vad behövs för att ett område ska utvecklas?

Tid och väldigt mycket samverkan. När boende, föreningar, skolan och vi som fastighetsägare rör oss i samma riktning får vi en gemensam förståelse och en större kraft. Den kan lyfta både individer och hela kvarter.

VI ÄR ALLA RELATIONSFÖRVALTARE

Trygga och trivsamma kvarter. I år nådde vi vårt mål för trygghetsindex. Det är ett kvitto på ett långsiktigt arbete där struktur, uppföljning och tydliga mål spelar en viktig roll. Men trygghet byggs inte i system eller diagram. Den byggs i mötet mellan människor. I AktivBos kundundersökning får våra hyresgäster bland annat svara på frågor om bemötande och i år stack några resultat verkligen ut. Flera fastighetsvärdar fick 100 procent i kundnöjdhet. Det tillhör ovanligheterna – och det säger också något om vad som faktiskt gör skillnad.

Malin Blomberg, som arbetar hos oss i Kobbegården och Sisjödalen i Göteborg, är en av de fastighetsvärdar som nådde toppresultat. För henne handlar jobbet inte bara om att ta hand om fastigheterna utan också om att vara närvarande och att

återkoppla snabbt. Att lyssna när någon behöver prata och att bry sig om är en självklar del av jobbet.

Det är lätt att prata om kundnöjdhet i termer av siffror. Men enkätsvaren påminner oss om att det vi mäter bottnar i något väldigt mänskligt. Att vara lyhörd. Att vara intresserad. Att finnas där i vardagen. Handlingar som i sig inte syns i en balansräkning, men som samtidigt är avgörande för att bygga långsiktigt värde. Att vi nått vårt trygghetsmål i år är vi stolta över. Men det som ger siffrorna substans är människor som tar sitt uppdrag på allvar – och som vet att trygghet skapas av att alla tar sig tid.

Trygghet skapas
av alla som
tar sig tid.



*Alla våra anställda är
med på minst
två relations-
aktiviteter per år!*

Malin Blomberg,
Fastighetsvärd Göteborg



BIDRAR TILL:
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER

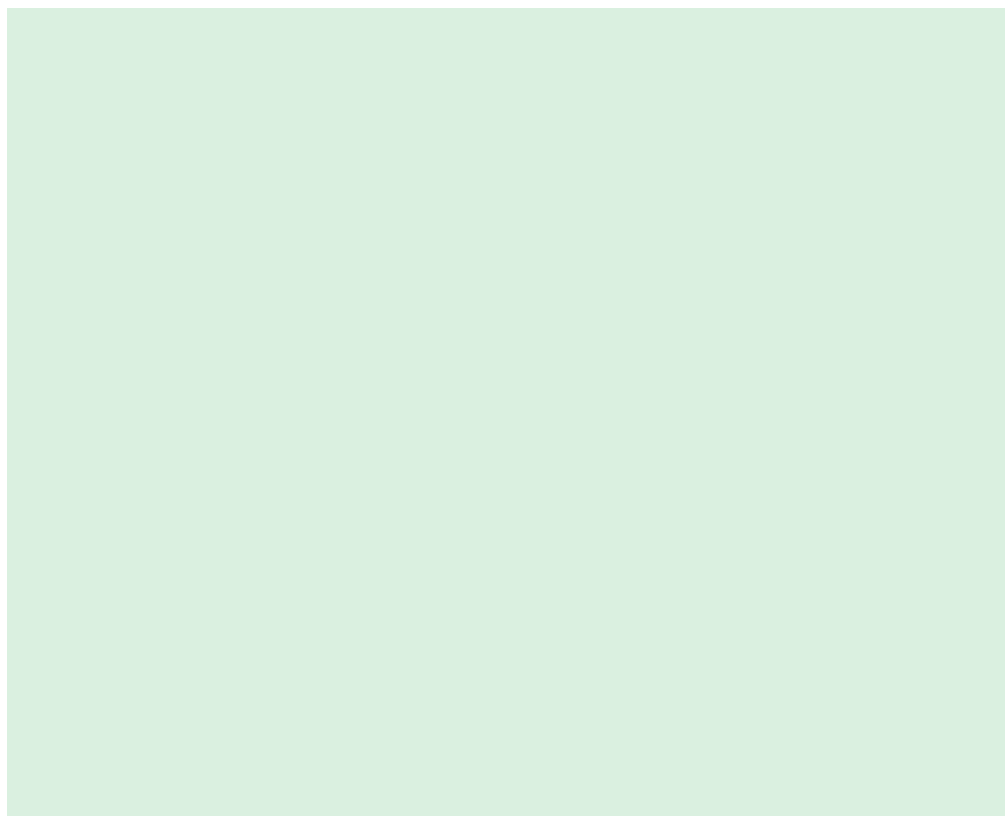
GLOBALA MÅL:

11.3 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING
16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN FÖR ALLA





Vårt sätt att jobba är i högsta grad relationsskapande. Vi finns på plats lokalt med egen personal och har relationsförvaltare på varje ort som gärna hjälper både grannar och kollegor att bli sina bästa jag.



JOB BEN, JOBB EN, JOBB EN!

Framtidstro. Vi vet att jobb och inkomst gör stor skillnad för många unga. Att det kan vara svårt att få barnbidrag och studiebidrag att räcka till. Att tjäna egna extra pengar är ett steg mot större självständighet samtidigt som ungdomsarbetslösheten är rekordhög.

Det första jobbet är ett sätt att upptäcka vad man är bra på och knyta värdefulla kontakter. Som en del av en arbetsmarknad vill vi skapa möjligheter för att ge unga en extra inkomst under hela året, inte bara över sommaren.

Vi har länge arbetat med att på olika sätt skapa bättre

En första rad på ett CV kan vara avgörande. Vi bidrar gärna med den.

förutsättningar för unga i våra kvarter. Med tiden har vi lärt oss att långsiktighet är en nyckelfaktor och att det måste få finnas olika vägar för att nå sitt drömjobb i framtiden. Därför fortsätter vi år efter år med egna initiativ och samarbeten med andra för att ordna olika typer av anställningar och program.

Det är lika mycket för vår egen skull som vi gör det. Våra sommarjobbare, praktikanter och lärlingar gör stor skillnad för oss. Vi ser vilken kapacitet de har och vilken potential de besitter. Det är bara att konstatera att framtidens talanger bor hos oss.



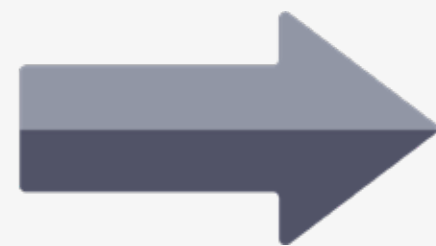
BIDRAR TILL:
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER



GLOBALA MÅL:
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT, 11.3 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING, 16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN FÖR ALLA

975 UNGDOMSJOBBS FÖR ALLA ÅLDRAR!

Alla behöver en första chans. Genom våra kvarter skapar vi vägar in i arbetslivet för unga i olika åldrar – från fritidsjobb och lovjobb till praktik, lärlingsplatser och anställning. Det ger unga erfarenhet och framtidstro, samtidigt som det stärker våra kvarter över tid.



13-15 ÅR



- ✓ PRAO inkl PRAO i grupp
- ✓ Mentorsprogram
- ✓ Lovjobb
- ✓ Extrajobb
- ✓ SAO-jobb

16-20 ÅR



- ✓ Praktik
- ✓ Lovjobb
- ✓ Extrajobb

20 + ÅR



- ✓ Samordnare sommarjobb
- ✓ Arbetsledaranställning
- ✓ Lärlingsprogram
- ✓ Praktik
- ✓ Examensarbete
- ✓ Timanställning
- ✓ Områdesvärdar

“KOM IGEN, DET BLIR KUL!”

Vi tar vara på framtidstron. Jag gick på gymnasiet och hade inga sommarplaner. En dag såg jag en annons i mitt trapphus om att Stena Fastigheter sökte sommarjobbare och tänkte: “Kom igen, det blir kul”. Då hade jag noll koll på fastighetsbranschen.

Året efter kontaktade Sarah Pettersson mig och frågade om jag var intresserad av att arbetsleda nästkommande sommars sommarjobbare. Och om jag ville ansvara för planeringen av en lekpark som sommarjobbarna hade designat i samarbete med Bredängsskolan?

Det kanske låter klyschigt, men jag har alltid strävat efter att bli bättre på det jag håller på med, så jag tackade ja. Under den här tiden fick jag upp ögonen för branschen och för allt som sker mellan husen.

Det ledde till att Sarah hjälpte mig att få en så kallad arbetsintroduktionsanställning, en slags lärlingsanställning som fastighetsvärd. Där fick en gedigen kunskap och en djupare förståelse för yrket och då klickade det – jag visste att jag hade

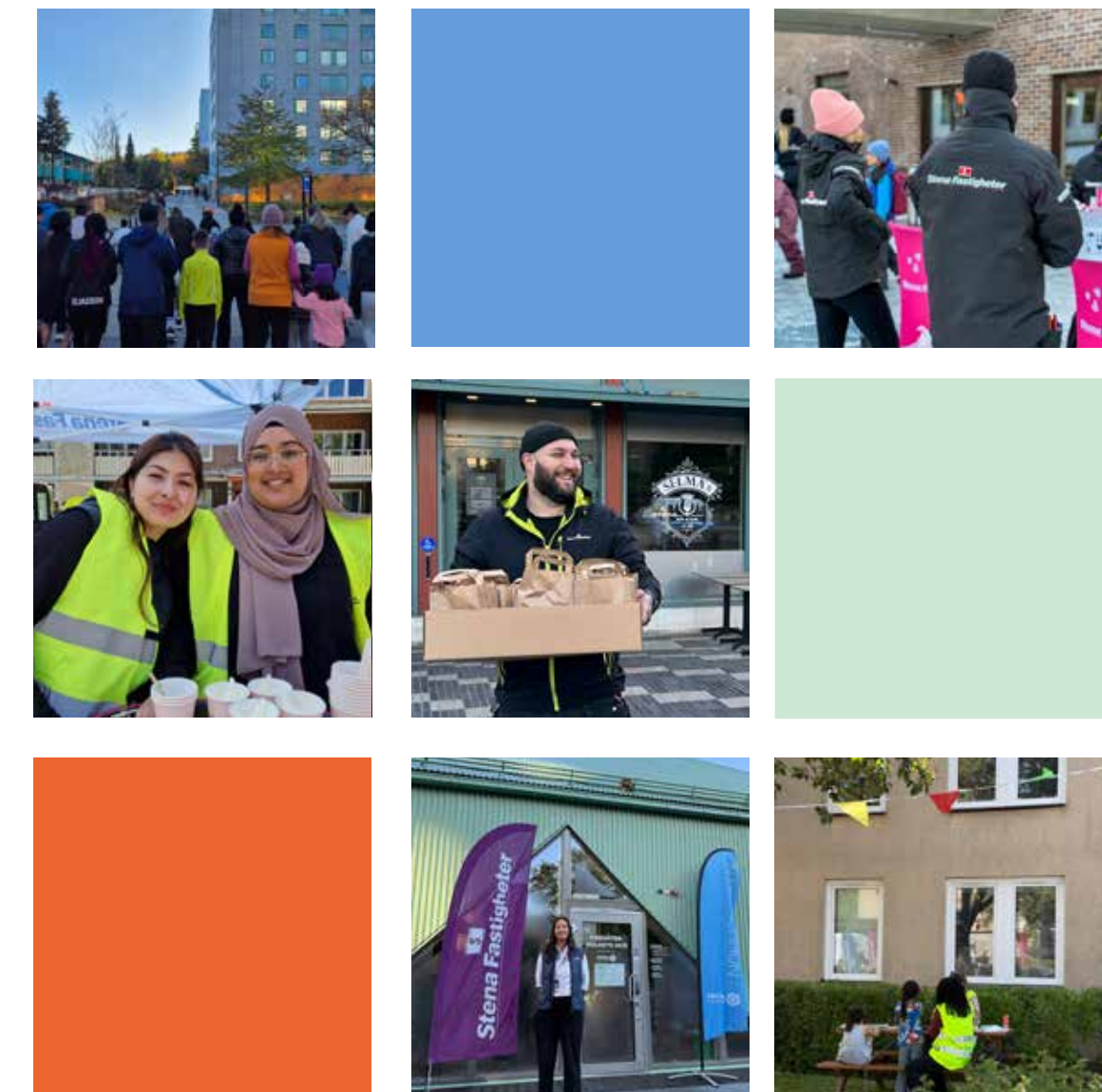
Från sommar- jobbare till förvaltare!

landat i rätt bransch. Jag blev nästan fixerad, ville ta mer ansvar och lära mig ännu mer, så jag tog beslutet att utbilda mig till förvaltare. Under studietiden gjorde jag min praktik på Stena Fastigheter och efter det blev jag kontaktad av Sarah igen. Hon sa att Kim Bernheden skulle anställa en person till sitt team – och jag tänkte: “Kom igen, det blir kul.”

Och kul blev det! Det roligaste med mitt yrke är jag får vara med om så mycket – i en utvecklande bransch och en utvecklande värld.

BIDRAR TILL:
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER

GLOBALA MÅL:
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
11.3 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING



Kosmas Koskeridis
Förvaltare

SAO – MER JOBB I SKOLAN

Jobb redan på högstadiet. Om unga från utsatta områden får prova på att jobba innan de slutar grundskolan får de både arbetslivserfarenhet och värdefulla kontakter. Det kan öka studiemotivationen och skolnärvaron och skapa framtidstro för ungdomar som saknar egna nätverk. Tillsammans med flera stora bolag, skolor och samhällsaktörer som polisen, fack och arbetsgivarorganisationer berättade vi om tankarna bakom SAO-jobben i Dagens Industri våren 2025.

Inom ramen för det samarbete vi har med organisationen Nästa Generation Sverige och Väsby skolan i Upplands Väsby har vi haft 9 elever från Väsby skolan som SAO-jobbat hos oss. De har bland annat fått designa en tvättstuga, hjälpt förvaltningen med olika arbetsuppgifter och skapat säljkampanjer för några av våra nya bostadsrätter.

Under 2025 erbjöd sig närmare femtio företag på olika platser i Sverige att ta emot SAO:jobbare.

Under 2025 erbjöd sig närmare femtio företag på olika platser i Sverige att ta emot SAO:jobbare.



Sarah Petersson,
Chef social hållbarhet Stena Fastigheter Stockholm



SAO står för Studiemotiverande Arbetslivsorientering. Det är en modell där högstadiel elever i socioekonomiskt utsatta områden får en avlönad anställning inom ramen för skoltid, ungefär som en vidareutvecklad PRAO. En SAO-elev:

- ✓ Går på högstadiet, till exempel i årskurs 8
- ✓ Jobbar två timmar i veckan under ett år på en arbetsplats som samarbetar med skolan
- ✓ Har en lön på cirka 100–120 kronor i timmen
- ✓ Lovar att ta ett personligt ansvar för att sköta skolan, om inte kan SAO:n pausas tills närvaron förbättras



Stockholm. I den CV-skola vi höll med fältassistenterna i Vega i Haninge mötte vi 60 nyfikna ungdomar på vårt kontor våren 2025. Och genom samarbetet Tillsammans för Haninge ordnade vi 280 sommarjobb i närområdet.



Innovation som drivkraft för hållbar utveckling

Vår verksamhet är en del av samhället och vi har sedan länge valt att ta en aktiv roll för en positiv samhällsutveckling. Hela tiden har våra verktyg och metoder förfinats. Med avstamp i vetenskapen sätter vi upp ambitiösa mål som får styra hur vi jobbar och vilka beslut vi fattar i vardagen.

För oss går samhällsnytta och affärsnytta hand i hand. Vårt uppdrag är att se till att vår verksamhet är lönsam både under den stora omställning som krävs och på den marknad som följer. Och det finns en stark kraft i den förändring vi är med om. Där omställning sker, sker också förnyelse. Med vår entreprenöriella grund, vårt långsiktiga perspektiv och stora engagemang driver vi utvecklingen framåt.

Vi tänker nytt och testar i stort och smått och inom olika områden, skalar upp och gör om. Vi har en stark kultur av samarbete och gemensam utveckling som involverar hela bolaget. Att vilja göra varandra bra är en stabil plattform för innovation och nya lösningar.

I det här avsnittet hittar du några exempel på vad vi förnyat och förbättrat under 2025.

VI SLÖSAR INGEN ENERGI

Att hela tiden ta små steg framåt i rätt riktning gör stor skillnad över tid. Sedan 2010 har vi haft som mål att minska vår energianvändning med två procent per år. Strategin står fast men sätten vi gör det på har ändrats och förflyttas snabbt.

Kombination har blivit något av ett nyckelord. Under 2025 har vi fortsatt att kombinera teknisk innovation med långsiktig förvaltning för att sänka våra kostnader, minska klimatavtrycket och göra det lättare för våra kunder att leva resurseffektivt. Ett viktigt steg i förflyttningen är att vi skalar upp IMD. Det har blivit ett av våra viktigaste verktyg för att kombinera rättvisa kostnader med minskad resursanvändning. Där vi mäter och synliggör hushållens egen förbrukning minskar användningen av både vatten och energi – ofta innan debiteringen är fullt införd. Tekniken är en del av förändringen, transparens och återkoppling en annan.

Vi kombinerar
teknisk innovation
med långsiktig
förvaltning

Vi bygger också ut våra solcellsanläggningar i kombination med batterilager och testar olika sätt att använda dem – för att öka egenanvändningen av solel, balansera elnätet och undvika onödiga effekttoppar. Kombinationen av

solcellsanläggningar och batterilager ger flera fördelar: förbrukningen av el och värme går ner, andelen egenproducerad el höjs och energiförsörjningen i våra kvarter blir mer robust.

Samtidigt fortsätter vi att utveckla vår AI-styrning av värmen. I dag styrs majoriteten av våra lägenheter med hjälp av algoritmer som både lärt sig hur husen beter sig och kan ta hänsyn till aktuella väderprognoser. När vi nu finjusterar systemen används varje

kilowattimme där den gör mest nytta.



Jesper Olausson,
Energichef i Malmö

BIDRAR TILL:
NETTO-NOLL 2045

GLOBALA MÅL:

7.2. ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN, 11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN, 13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



7 900 MWh

Egenproducerad el år 2025

15 000

Antal lägenheter med installerad IMD

97,5 kWh/A-temp

Normalår

Energiintensitet förändring mot basår 2020:

-11,7%

ENERGI I SIFFROR*

*siffrorna avser både ägt och förvaltad fastighetsbestånd

-2,34%

Minskad årlig energiförbrukning
2020 -2025, normalårskorigerad
förbrukning

95 %

Totalt fastigheter med AI-
styrd värme

Vårt mål är
att minska vår
förbrukning
med 2 %
per år.

55 st

Totalt batterilagring

16 MW

Totalt installerad
effekt solpaneler

VÅRSÅNG I KOLTRASTEN

Pågående nyproduktion. Nu så! Eftersom ett av våra mål är att minimera klimatpåverkan i alla våra nyproduktionsprojekt är kvarteret Koltrasten en milstolpe för oss. Här når vi de lägsta siffrorna hittills.

Våra ambitioner för Kvarteret Koltrasten är skyhöga och vi är så redo att leverera. Genom val av rätt leverantörer som samarbetspartners tidigt i processen kan vi hålla nere kostnaderna för bygget och nå vårt mål med mycket lågt klimatavtryck. I utformningen av huset, inredningen och utemiljön har vi tagit med oss det vi lärt oss i tidigare projekt. Så här kommer många att vilja bo.

Alla lägenheter utom en har uteplats eller balkong och den förskjutna träfasadens olika former och nyanser bryter upp

huskroppen och ger kvarteret ett varmt och välkomnande intryck. Den gemensamma gården fungerar som ett förlängt vardagsrum. I Koltrasten formas utemiljöerna för att främja

gemenskapen och möjligheterna till att odla. Vi tror att många kommer uppskatta växthuset.

Kvarteret Koltrasten ligger i området Pedagogen Park i Mölndal, en ny grön stadsdel med bostäder, äldreboende, kontor, verksamheter och service, en kvarts promenad från Änggårdsbergens stora naturreservat.

Koltrasten är en milstolpe för oss. Här får vi de lägsta klimatsiffrorna hittills!



Patricia Bielinski Jerlin
Affärsutvecklare

BIDRAR TILL:
NETTO-NOLL 2045

GLOBALA MÅL:

11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN
13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



KOLTRASTEN I KONCENTRAT

- ➔ Byggstart februari 2025, inflyttning april 2026
- ➔ 35 hyresrätter från 1:or till 4:or + 1 lokal
- ➔ Byggt med träbyggnadsteknik i både stomme och struktur, med entrébalkonger och balkongplattor i massiv träkonstruktion
- ➔ Närproducerat i Anneberg med ett industriellt byggsystem för flervåningshus ger oss minimalt materialspill och korta transporter till byggarbetsplatsen
- ➔ Energiklass A, Svanencertifieras, klimatavtryck på 125 CO2/BTA*
- ➔ Byggt i nära samverkan med entreprenören Tm2 och Derome med erfarenheter av återbruk och industriellt byggande i trä.
- ➔ I Koltrasten formas utemiljöerna för att främja gemenskapen och möjligheterna till att odla. Vi tror att många kommer uppskatta växthuset.

* Preliminärt resultat



GENIALT UPPÅT VÄGGARNA

Pilot med nya material. En helt vanlig lokal på Claesgatan 12 i Malmö är inte så vanlig längre. För här finns Tailored spaces, där man i full skala testar hur stickindustrins tekniker kan användas för att skapa fler hållbara lösningar inom bygg- och fastighetsbranschen.

Stickdesignern Matilda Norberg och arkitekterna Edvin Bylander och Joel Persson på Our har tidigare undersökt hur 3D-stickning kan skapa rum och olika rumsliga detaljer.

Nu testar de – med hjälp av spill och restprodukter från den norska ullindustrin och en stor 3D-stickmaskin – hur det är att jobba med och i ett stickat kontor. Målet är ta fram en färdig prototyp med innerväggar, undertak och

rumsmoduler i helt nya former. När arbetet är klart kommer delarna att kunna återanvändas på andra platser, utan att lokalen förändrats.

Stickade rum och byggnadselement passar speciellt bra för tillfälliga lösningar som att skilja av rum eller förbättra akustiken vid hyresgäst Anpassningar. De är flexibla och lätta att återbruka, ger mindre restprodukter och kan dessutom återanvändas, flyttas eller repas upp och stickas i nya material. Med stickade rum finns det också stor möjlighet att använda cirkulerade textilier.

Det är så smart!

Kajsa Blum
Centrumledare, Mitt Möllan i Malmö



VAD: vårt samarbete med arkitektbyrå Our och RSKA (Research Studio for Knit and Architecture) kan ge svar på frågan om hur vi kan bygga om och anpassa interiörer med mer hållbara material.

TILSAMMANS MED: Smart Built Environment med stöd från Vinnova, Energimyndigheten och FormasArchitecture,

VÅR ROLL: bidrar med stor lokal på 290 kvm för verkstad och testlabb våren 2025 till våren 2026.

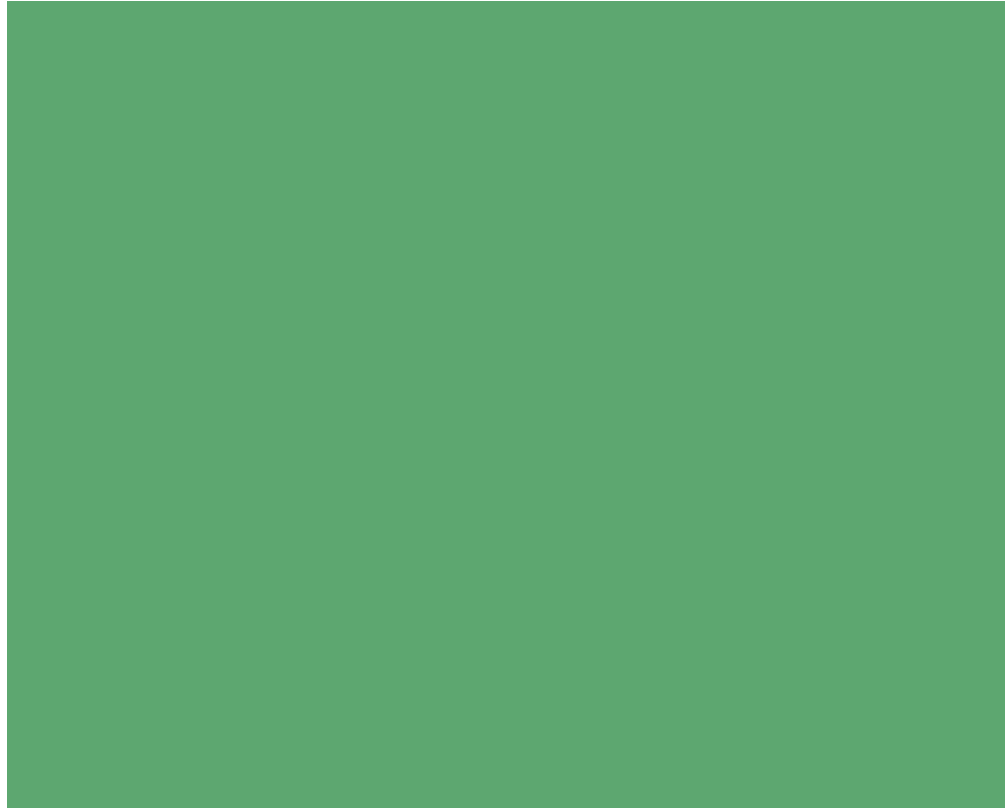


BIDRAR TILL:
NETTO-NOLL 2045

GLOBALA MÅL:

11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN





Efter utställningen Monumental Knit på Form/Design Center 2024 tog Ouroch Maltida Norbert med projektet Tailored spaces ett ännu större grepp om hur man kan använda 3D-stickade tekniker inom bygg och fastighetsbranschen.



ROBOTSOMMAR!

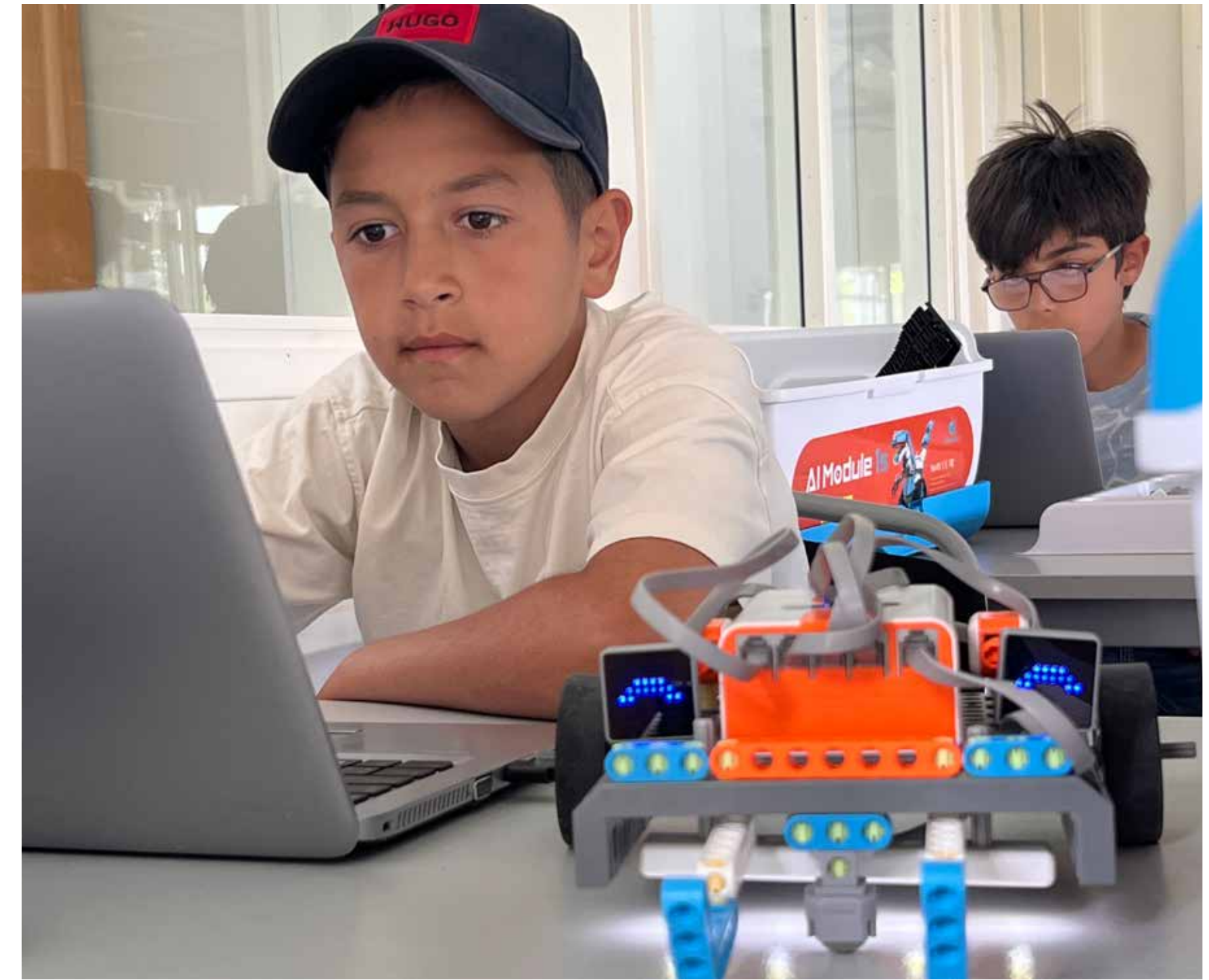
Sommarskola. Matematik, vetenskap och robotteknik men också konst och problemlösning är några av de ämnen som Robotänglarna i Landskrona fick prova på i årets sommarskola. Det är ämnen som framtidens ingenjörer kommer att djupdyka i. Vi har ett långt samarbete med Pilängsskolan, en kommunal grundskola för årskurs F-6 , bland annat sommarskolan Läsänglarna. I årets version Robotänglarna, fick eleverna testa vad man kan använda naturvetenskap till.

För Pilängsskolans elever är inte matte något konstigt. Skolan har under flera år arbetat intensivt för att öka elevantalet och förbättra skolresultaten med goda resultat. Fler elever söker sig till skolan och i år fick alla elever i årskurs sex fullständiga betyg och godkända resultat på de nationella proven i matematik bland annat med hjälp av Singaporemodellen. Robotänglarna vill inspirera eleverna med nya utmaningar inom matematik och teknik.

VAD: Sommarskola under tre veckor i juni och augusti för årskurs fem

VAR: På Pilängsskolan, i Landskrona

TILLSAMMANS MED: Landskrona kommun och STREAM Scandinavia. STREAM står för Science, Technology, Robotics/ Reading, Engineering, Art, and Mathematics.



DELNINGSBOENDE - HEM TILL DEM SOM BEHÖVER DET MEST

Hem för fler. Vega är ett bra exempel på hur social hållbarhet kan integreras tidigt i stadsutvecklingen – och hur man kan sänka trösklarna på bostadsmarknaden. Kombinationen av rimliga boendekostnader, gemensamma ytor och socialt stöd ger fler människor möjlighet att skapa sig ett tryggt hem. När Stockholms Stadsmission öppnade sitt första delningsboende var det just i Vega. Våren 2025 öppnade vi tillsammans med dem ett andra delningsboende i Jakobsberg.

Stockholms Stadsmission arbetar sedan flera år med olika boendelösningar för människor som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Organisationen lyfter särskilt den strukturella hemlösheten, som drabbar personer utan sociala problem men som ändå inte får tillgång till en bostad. Avsaknad av kötid, kontakter eller kapital för att köpa bostad gör det svårt för många att hitta bostad i storstadsregionerna.



Lägenheterna fördelas genom behovsprövning via Stockholms Stadsmissions Bobyrå.



Delningsboendet i Jakobsberg består av åtta lägenheter för tio hyresgäster.



Varje lägenhet är 30–37 kvadratmeter stor med eget pentry och badrum, dessutom finns det gemensamma ytor som man delar på.

VI HAR BYGGT EN STADSDEL

Stadsutveckling. Vega är ett nytt område, strax söder om Stockholm. som växt fram på kort tid. Av de totalt ca 3 500 bostäderna i Vega ansvarar vi för ungefär hälften – både bostadsrätter och hyresrätter. I dag är cirka 1 250 av våra bostäder klara och inflyttade och närmare 400 är i produktion. r - och parallellt med den fysiska utvecklingen har vi från start arbetat med trygghet, gemenskap och social hållbarhet. Det syns i Vegas trygghetsindex, för stadsdelen har snabbt blivit levande och fungerande, även ur ett socialt perspektiv.



TILLSAMMANS FÖR KVARTERET

Vi växlar upp genom samarbeten. Vi arbetar gärna med social hållbarhet tillsammans med våra kunder och leverantörer.

I vårt avtal med APCOA, som vi upphandlat för vår parkeringsaffär i Malmö, finns en social klausul som innebär att leverantören ska bidra till social hållbarhet i våra områden. Efter dialog kom vi överens om att tillsammans testa en modell för nya vägar in i arbete.

Modellen, som fastighetsbolaget MKB tagit fram, bygger på att långtidsarbetslösa, i första hand kvinnor,

får tidsbegränsade anställningar med praktiskt arbete som gårdsvårdar, kombinerat med språkutveckling.

Ett första steg där vi tillsammans använder upphandling och avtal som verktyg för att skapa sysselsättning och ökad social hållbarhet i våra områden.

och för de som bor och jobbar i våra kvarter som får en mer närvarande och relationsskapande resurs i området. I Göteborg ledde den sociala klausulen i våra leverantörsavtal till sex sommaranställningar.

APCOA valde att testa upplägget i sin egen verksamhet. Under 2025 fick två personer möjlighet till arbete hos APCOA inom ramen för satsningen.

Samarbetet skapar dubbel nytta – för individerna som får en väg in i arbetslivet



VILL DU VARA MED?

Vi är ett av landets största privata fastighetsbolag och vi vet vi vad näringslivet kan göra för utvecklingen av ett kvarter, en stadsdel eller en hel stad.

Genom att delta i eller skapa aktiviteter som främjar arbete, skola, fritid eller trygghet, bidrar vi tillsammans till en bättre framtid, stärker de kvarter vi verkar i och tar vårt ansvar inom social hållbarhet. Det är ett sätt att ge tillbaka till de kvarter vi älskar och till våra unga invånare.

Tillsammans med våra kommersiella kunder kan vi göra en verklig skillnad i våra omgivningar. Det behöver inte vara så komplicerat. Det kan vara alltifrån läxhjälp och mentorskap till att erbjuda sommarjobb. Hyr du en kommersiell lokal av oss? Vill du att ditt bolag också ska göra skillnad? Hör av dig!

Vi är motorn i områdes- utvecklingen

Vi på Stena Fastigheter har utvecklat städer och förvaltat våra kvarter med omtanke i över 40 år. Även om metoder och förklaringsmodeller har utvecklats i takt med att vi vuxit är vårt DNA det samma. Efter 25 år med vårt arbetssätt Relationsförvaltning ser både vi – och dem vi samarbetar med – påtagliga resultat i relationerna, i tryggheten och i stadsmiljön. Det gäller också miljöaspekterna.

Vi finns på plats och vi håller i. Ett starkt ägardirektiv, ett långsiktigt perspektiv och en uttalad ambition om att ta ansvar för områdesutvecklingen gör att vi kan driva aktiviteter, processer och stadsutveckling för hela kvarter. Vi delar gärna med oss av det vi kan och gör det lätt för andra att hänga på. Genom att alltid följa upp och stämma av mot målen, vet vi allt mer om vad som fungerar och kan göra mer av det som ger resultat.

I det här avsnittet hittar du några exempel på hur vi jobbar i praktiken och möter människorna det handlar om. Säg hej till kollegorna, vännerna och grannarna.

ETT NYTT VARDAGSRUM FÖR HELA LUND

Stadsutveckling. Kan man ge en gammal bank med slutna rum och tunga valv ett nytt bäst-före-datum? Och går det att göra i en byggnad som burit på stadens historia i över hundra år?

Kino som drivs av Folkets Bio, visar hur en ordentlig satsning kan bidra till nytt liv i ett helt kvarter. För idag är det ett levande filmhus med fyra biosalonger, scener för samtal och evenemang och en bistro som välkomnar många fler än bara biobesökarna. Kino har blivit en publik festsal för hela Lund.

När vi utvecklar stadsmiljöer gör vi det i samarbete med våra kommersiella hyresgäster. Det hade inte gått att skapa Kino utan dialog, samverkan och en gemensam vilja att stärka staden över tid. Kvarteret Apotekaren visade

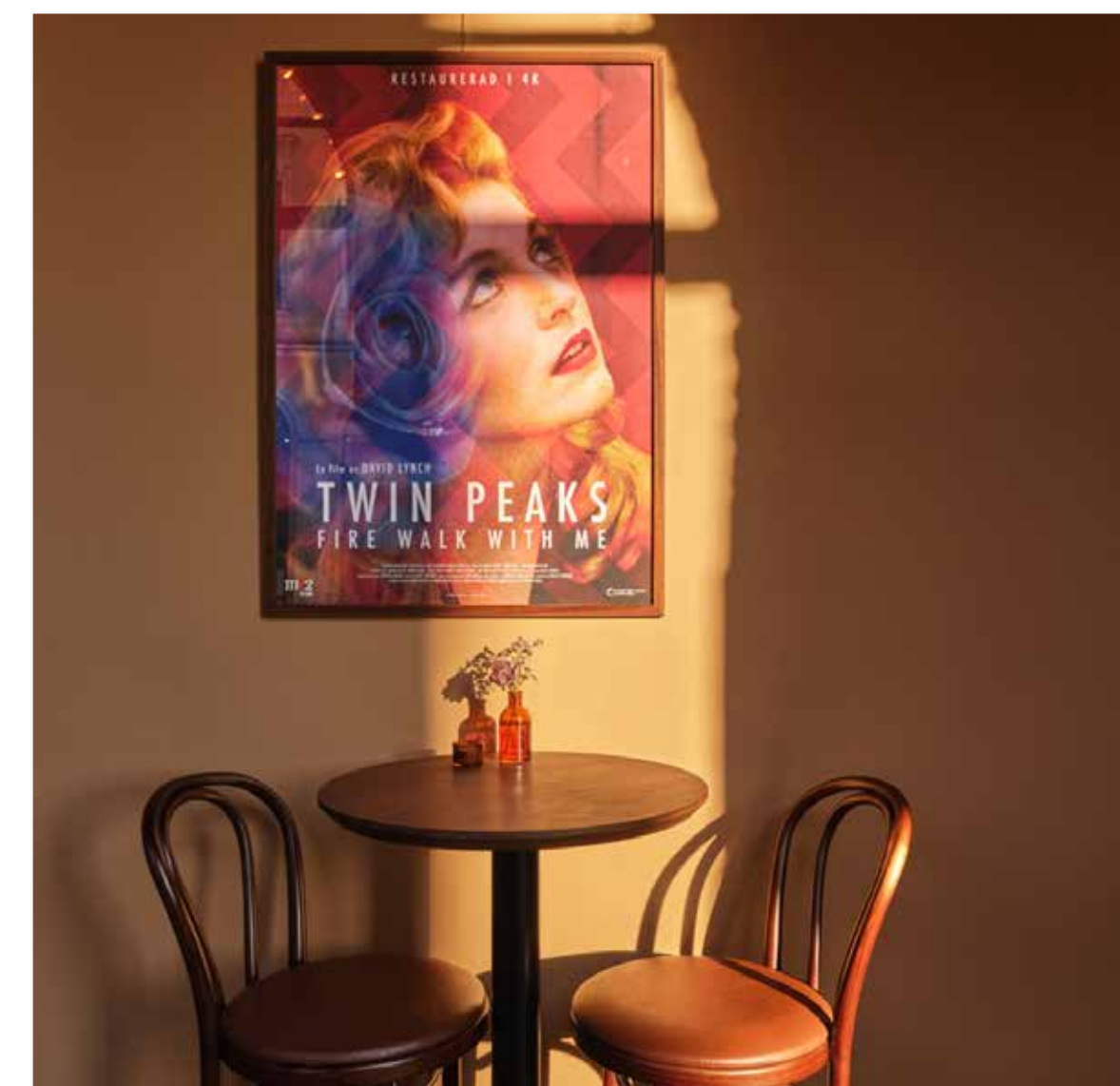
sig rymma lager på lager av överraskningar, utmaningar och möjligheter. Fastigheten, som är kulturminnesmärkt, består av olika byggnader uppförda mellan 1909 och 1980. Under renoveringen framträdde gömda arkitektoniska skatter – från

eleganta kryssvalv till marmorgolv – som nu blivit en naturlig del av filmhusets nya identitet.

Projektet tog tid och arbetet som vi gjorde tillsammans med kommunen, politiken, tjänstemän och arkitekter och kulturmiljöexperter krävde att vi lyssnade på varandra och kunde tänka om när nya förutsättningar dök upp. Men det var det

vårt: Det går att ge gamla rum nytt liv och det är roligt att se dem bli en självklar och vacker del av stadens vardagsrum.

Gemensamt
fick vi Lunds
stadsbyggnads-
pris 2025

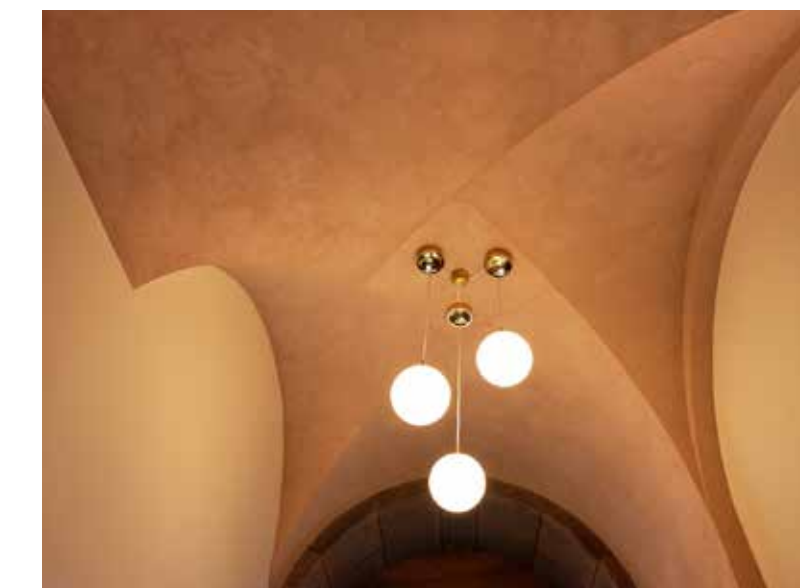


BIDRAR TILL:
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER
NETTO-NOLL 2045

GLOBALA MÅL:
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT, 11.3 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING, 16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN FÖR ALLA



Vi ser städernas bottenvåningar som en viktig del av stadslivet. Och då behövs det platser för kultur, vardag och möten. Som i sin tur ger tillbaka med trygghet, upplevelser och folkliv.





VI SKALAR UPP SOMMARLOVET!

Sommarskolor. Sommarlovet är långt och utan träning och stimulans finns det risk att barn tappar en del av sina kunskaper. Under 2025 deltog cirka 100 mellanstadieelever i någon av våra sommarskolor, som har något olika inriktningar. Men principen är den samma: Att kombinera nyttiga ämnen som läsning, matte och teknik med nöjen som utflykter, simning och studiebesök. Målet är att alla som är med ska få fullständiga betyg.

➔ Från 1 till 4 städer - Göteborg, Stockholm, Malmö, Landskrona

➔ Från 1 till 8 sommarskolor

*Läsänglar, framtidsskola,
robotänglar. Kärt barn har
många namn!*



ATT FÅ DRÖMMA PÅ SKOLTID

Sommarskola stärker läsförståelse.

Tänk om skolan började med en dröm. Din dröm. Och inte bara kändes som en plats för prov eller betyg, utan där du också fick frågan: Vad vill du bli? Och sedan fick tid att svara på det i din egen takt.

I Framtidsskolan står barnens drömmar i centrum. Eleverna får sätta ord på sin framtid och träffar vuxna som lyssnar, bekräftar och ger verktyg för att ta nästa steg. Det är barnet som äger drömmen. Vår uppgift som vuxna är att skapa förutsättningarna.

När man går i sexan finns ofta tryggheten nära. Du har en lärare som ser dig och följer dig i vardagen.

På väg in i högstadiet förändras mycket – skolan blir större, sammanhangen blir fler och kraven ökar. Just i den övergången vill Framtidsskolan göra skillnad, så att eleverna kan kliva in i sjuan med styrka, riktning och självförtroende tillsammans med bibehållen läsförståelse.

I skolans sommarschema blandas teori med upplevelser. Genom studiebesök, samtal och praktiska övningar får eleverna möta nya miljöer, yrken och förebilder. Framtidsskolan blir en trygg och samtidigt utvecklande plats där eleverna kan testa tankar, konkretisera mål och börja tro på sina egna möjligheter – även när de inte är lika tydliga för andra.



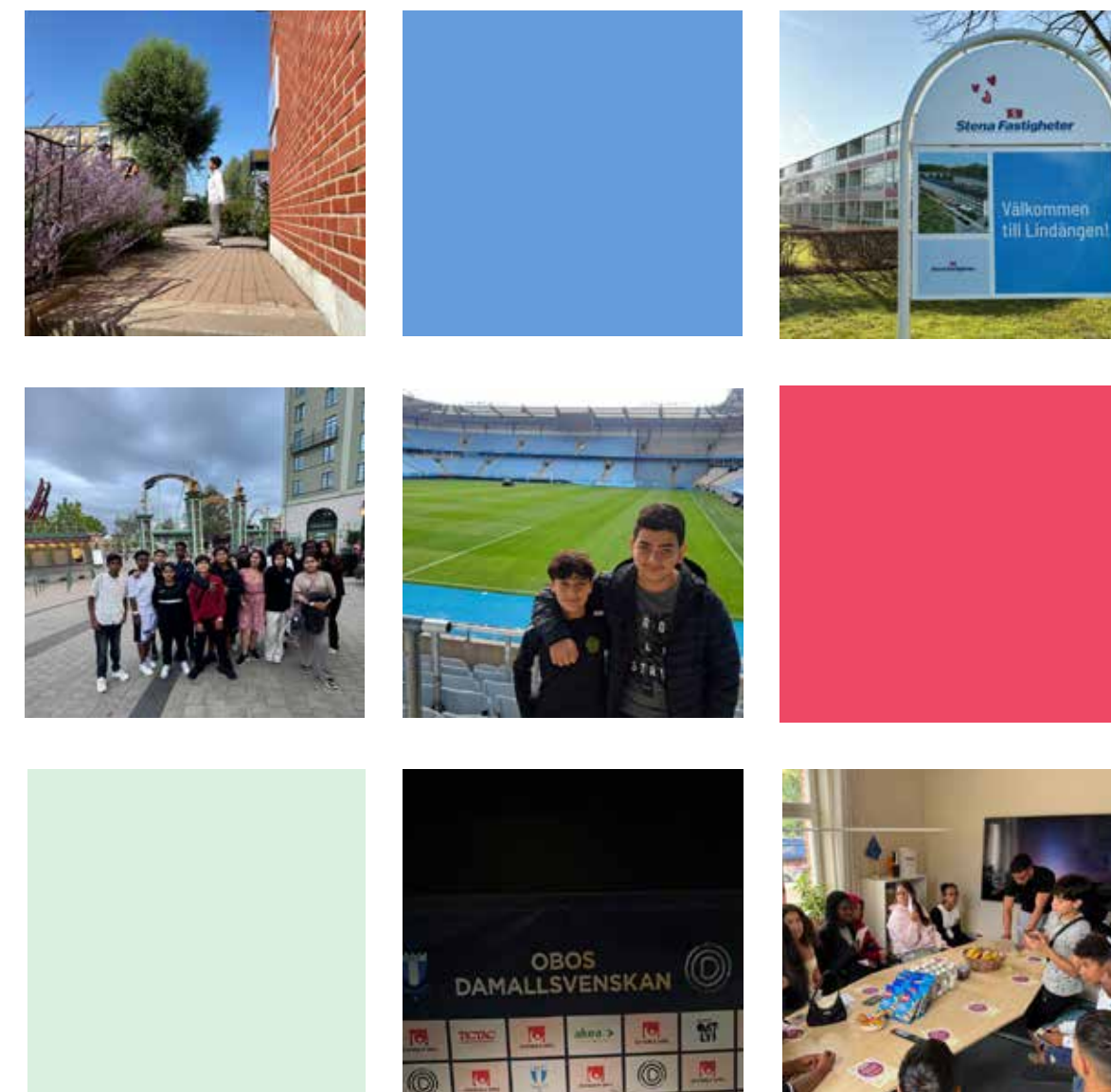
VAD: Framtidsskolan i Lindängen. En sommarskola där samarbetet med skolan är en förutsättning och lärarnas medverkan är central.

TILLSAMMANS MED: Malmö stad, Nextar, Röda korset Malmö kretsen, Allaktivitetshuset Hermodsdal, Allaktivitetshuset Lindängen, Lindängeskolan, restaurang Spot, Addicted Burgers, Dynamics 360, Malmö Kappsim, Hermodsdals ungdomsförening, MFF, Fotboll mot rasism.

VÅR ROLL: Verksamhetsutveckling, finansiering och projektledning genom vår(a) relationsförvaltare.

ÅLDER: 12–13 år

NÄR: 3 veckor, sommaren 2025



När barn känner att deras drömmar tas på allvar växer deras självkänsla och framtidstron.

BIDRAR TILL:
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER



GLOBALA MÅL:
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT, 11.3 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING, 16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN FÖR ALLA

ALLA ÄLSKAR SKOL-IF

Ungas ledarskap. Hur skapar man en meningsfull fritid för barn och unga, där de inte bara deltar utan också lär sig att leda? Skol-IF är ett svar på den frågan – och ett strålande exempel på hur bra det kan bli om bara förutsättningarna finns på plats.

Skol-IF bygger på tanken att barn och unga själva organiserar sina fritidsaktiviteter. Med rätt stöd av vuxna och i nära anslutning till sin skola och vardag får de ta ansvar och skapa gemenskap. En aktiv fritid och rörelseglädje blir vägen till delaktighet, trygghet och sammanhang.

I Malmö har Stena Fastigheter tillsammans med Skolidrottsförbundet i Skåne tagit ett större ansvar för att modellen ska fungera långsiktigt. Under 2024–2025 har vi

När unga får leda växer både människor och kvarter.

finansierat och förstärkt samordning med Johannesskolan och Möllevångsskolan, där en vuxen föreningsutvecklare funnits på plats och backat upp de unga ledarna. Samtidigt har våra relationsförvaltare varit en länk mellan skola, förening och kvarter – och sett till att satsningen hänger ihop med det lokala sammanhanget.

Nytt förslag på sista stycke Skol-IF: Med fler unga ledare och fler aktiviteter på plats blir Skol-IF en naturlig del av vardagen. När unga får leda växer både människor och kvarter. Vårt stöd gör skillnad, skapar en social infrastruktur som stärker unga och området som helhet och bidrar till vårt mål: Trygga och levande kvarter.



BIDRAR TILL:
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER



GLOBALA MÅL:
3. GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT, 11.3 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING

TRYGGHETSREKORD I TYNNERED - 88,8%

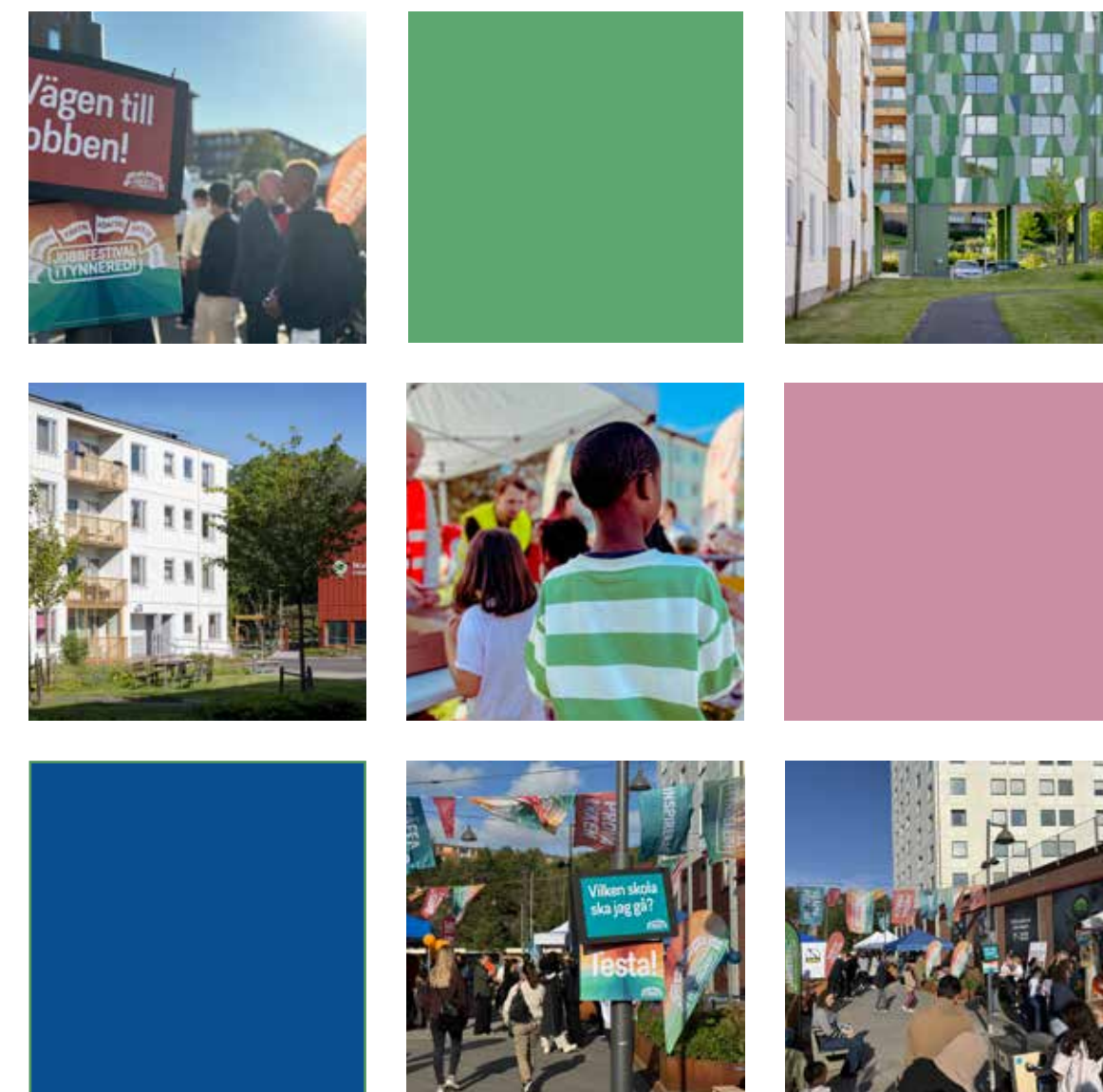
Stadsutveckling. Tynnered i västra Göteborg, där våra bostadskvarter på Brilljantgatan och Smaragdsgatan finns, är en stadsdel med stora kontraster. Det är också en stadsdel där utvecklingen gått framåt de senaste åren. Tynnered är inte längre ett särskilt utsatt område och i vår senaste undersökning som gjordes hösten 2025 sa hela 88,8 procent av våra hyresgäster att de kände sig trygga och trivdes här.

För att skapa en långsiktigt hållbar utveckling startade Stena Fastigheter satsningen Destination Tynnered tillsammans med AB Framtiden och Volvo Cars 2021. Samarbetet mellan fastighetsbolagen, staden, akademien, näringslivet och civilsamhället har varit avgörande.

Framgångsfaktorer för samarbetet inom Destination Tynnered har varit att vi haft en gemensam inriktning och kommunikationsstrategi, varit långsiktiga och uthålliga. Vi har haft fokus på både individers möjligheter till arbete och utbildning och på tilliten inom lokalsamhället.

Vår långsiktighet och uthållighet har gett resultat. Nu handlar det om att hålla i och fortsätta.

- ✓ Vi fortsätter att förvalta och engagera oss i områdes utvecklingen.
- ✓ Vi fortsätter investera i våra gårdar, lekplatser, fastigheter och hyresgäster.
- ✓ Vi fortsätter satsa på skola och fritid för att ge våra unga en framtidstro.
- ✓ Vi fortsätter samverka med andra aktörer, polisen, stadsdelen och andra som vill samma sak som vi.



Tynnered är inte längre ett särskilt utsatt område!

BIDRAR TILL:
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER

GLOBALA MÅL:

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT 11.3 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING 16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN FÖR ALLA

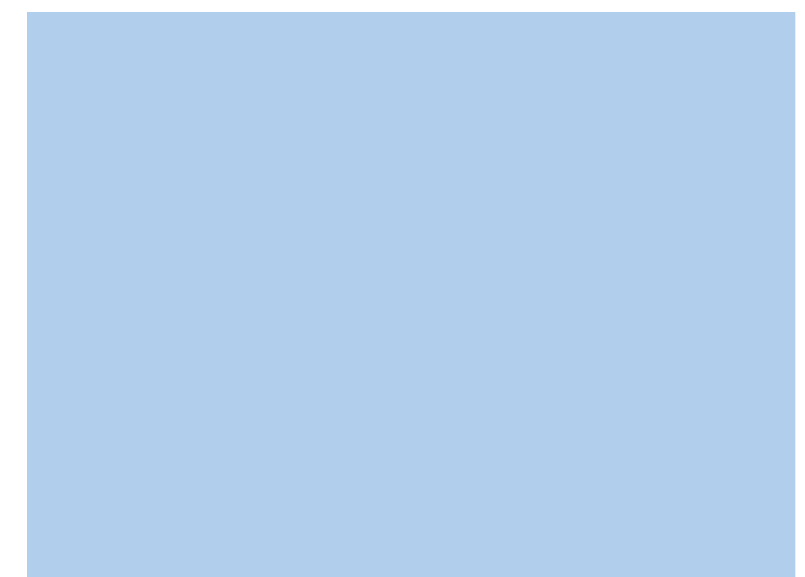




Forskning. Sedan 2021 har stötteforskning pågått om vårt arbete. Forskningen har drivits inom innovationsprojektet ORKA – "Att långsiktigt bygga kapacitet för social hållbarhet" – av RISE och CMB, tillsammans med Stena Fastigheter, AB Framtiden och Volvo Cars. Forskare har följt processen, synliggjort vad som fungerar och vad som behöver utvecklas – samt tillsammans med aktörerna i Tynnered tagit fram nya arbetssätt för socialt hållbar områdesutveckling.

Resultatet av stötteforskningen har mynnat ut i en metodbok och en digital utbildning för fastighetsbolag och andra samhällsbyggare som vill arbeta mer omsorgsfullt med socialt hållbar områdesutveckling. Båda är kostnadsfria via RISE.

Målet har varit att få bort otryggheten, få ut barn och vuxna på gårdarna och bidra till en ökad stolthet hos de som bor och jobbar i Tynnered. Nu ser vi liv och rörelse i området och det är ett kvitto på att våra insatser gör skillnad.



“HON FÖRSTÅR MIG OCH VILL MITT BÄSTA”

Mentorskap. Basher Al Marabani, som går Frejaskolan i Tynnered, har en plan för framtiden. Efter högstadiet väntar sommarjobb, Motorbranschen tekniska gymnasium och – om några år – räknar han med att ha ett jobb som lastbilsförare. Kvinnan som förstår honom heter Sari Isberg, jobbar på Stena Fastigheter och är Bashers mentor.

Ett av de många samarbeten som Destination Tynnered står bakom är det med Nextar. Genom Nextars mentorprogram får elever stöd av vuxna förebilder som följer och stöttar dem under flera år. Det ger unga någon som tror på dem, en tydlig struktur och ett nätverk för framtiden. Men också sommarjobb, nya vänner och en möjlighet att tjäna extra pengar.

För att stärka elever att klara grundskolan med fullständiga betyg är vi huvudpartner till Nextar i Göteborg, Stockholm, Malmö och Landskrona.

Se mer om vårt samarbete med Nextar!



Basher Al Marabani från Frejaskolan i Tynnered deltar i Nextars mentorprogram där han får stöd av sin mentor Sari Isberg från Stena Fastigheter.



Aisha och Aysha arbetar som miljövärdar i Fisksätra och möter boende i vardagen för att skapa engagemang kring hållbarhet och en renare utemiljö.

RENT KONKRET I FISKSÄTRA

Lätt att göra rätt. I Fisksätra har vi anställt två miljövärdar i form av två engagerade tjejer från området. Aisha och Aysha uppdrag har varit att på olika sätt informera, kommunicera med boende i Fisksätra och skapa förståelse för miljömässiga hållbarhetsfrågor. Under 2025 har de bland annat planerat och genomfört ett hållbarhetsevent, hållit i workshops om hållbarhet för våra feriejobbare, knackat dörr och informerat boende om matavfall, gjort en mätning av fimpar före och efter att en fimpomat sattes upp och väldigt mycket mer.

Miljövärdarna anställdes i samband med att vi inledde ett samarbete med Trygga orten. Det är ett ungdoms- och trygghetsinitiativ för att göra områden med socioekonomiska utmaningar tryggare och mer omtyckta genom att minska nedskräpning och stärka ungas egenmakt och delaktighet i sitt bostadsområde. Konceptet startade i Norrköping med Sveriges Stadsmissioner/Östergötlands Stadsmission, Håll Sverige Rent och lokala bostadsbolag som Hyresbostäder i Norrköping som huvudaktörer.



BIDRAR TILL:
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER

GLOBALA MÅL:
11.3 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING,
11.6 MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN
16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN FÖR ALLA



HURRA FÖR BELLEVUEGÅRDEN!

Trygghetsindex. I Västra Bellevuegården finns de stora gårdarna Svansjön och Hålsjön. Kvarteren byggdes under 1970-talet som ett av de sista miljonprogramsområdena. För några år sedan breddade vi utbudet med nyproducerade lägenheter i fyra nya mindre hus.

Vår målbild är att Västra Bellevuegården ska vara en förebild för hållbar utveckling av ett miljonprogramsområde. Här finns en effektiv energilösning som kombinerar lokalproducerad el med bergvärmelagring och förnybar fjärrvärme. Gårdarna har under åren utvecklats tillsammans med de boende för skapa ökad trivsel och trygghet. En mängd odlingslådor, sittplatser, motionsslingor och träningsredskap ger fina förutsättningar för rörelse och gemenskap.

I polisens lägesbild över utsatta områden från december 2025 är Bellevuegården inte längre med. Det är första gången som ett bostadsområde i Malmö plockats bort från listan.



*Från utsatt område
till trygga kvarter!*

84,1%

Trygghet i kvarteret.

85,6%

Trivsel i kvarteret.



Att göra varandra bra är en bonus i jobbet

Att bygga relationer är en av de saker som definierar människan. Och att göra saker tillsammans är ett socialt kitt som kan förändra världen – både i stort och smått. Vi vet att det fungerar för vi har utvecklat vårt relationsbaserade arbetssätt i över 25 år. Det gör det så mycket trevligare att arbeta, vistas och leva nära varandra när omtanken både syns och känns.

Vi lär oss hela tiden och har under åren deltagit i mängder av sammanhang som gör oss, branschen och samhället klokare.

Vi testar mycket själva och skalar upp det som funkar. Sammantaget skapar vi en kultur av lärande och nyfikenhet internt och i våra samarbeten. Det är inte alltid enkelt, men det är värt det. Det ger oss möjligheter att ta oss an nya utmaningar och växa tillsammans – både i jobbet och som människor.

Tack alla ni som delar med er av kunskap och erfarenheter och driver på!

UTVECKLINGSGLÄDJE I VARDAGEN

Vi gör varandra bra. För oss är det viktigt att ha roligt på jobbet. Det mesta vi gör handlar om att samarbeta med varandra i olika grupper och konstellationer. Vi vet att det går bättre om vi hjälper varandra att vara nyfikna, professionella och öppna. Vissa saker är helt självklara för oss som arbetsgivare. Vi har en uttalad flexibilitet kring arbete och samarbetsformer som gör det enklare att få vardagen att fungera. Vi arbetar också systematiskt för att skapa en trygg och säker arbetsmiljö och för att förebygga olycksfall och arbetsskador.

Men vår företagskultur skapar vi tillsammans.

Engagerade medarbetare bidrar till högre produktivitet och innovation. Att många av våra medarbetare har en internationell bakgrund berikar vår företagskultur och stärker vår förmåga att förstå och möta andra människors perspektiv.

Våra kvarter reflekterar samhället i stort – om än i mindre

skala. Vi vill spegla den mångfald som finns i våra städer både för vår egen skull och för våra kunders. Vi ger helt enkelt kunderna bättre service om vi kan förstå och möta många andra människors perspektiv. Alla våra medarbetare deltar också i

Vi vet att det
går bättre om vi
hjälper varandra

minst två relationsförvaltningsaktiviteter under året. Det kan vara allt från att grilla korv på en gårdsfest tillsammans med våra hyresgäster till att vara mentor för en framtida talang.

Möjligheten att utveckla sina talanger internt är stimulerande och skapar en mer stabil och hållbar organisation. Så

vi arbetar strukturerat med inkludering, rekrytering, intern rörlighet och karriärväxling och ser till att det finns plats för vidareutbildning och kompetensutveckling i vardagen. Utvecklingsglädjen är ju bästa bränslet för vår jobbvardag.



Marie Bergsgård,
HR-chef

BIDRAR TILL:
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE OCH TYDLIGA VÄRDERINGAR

GLOBALA MÅL:
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



SIA ÄR AI FÖR ALLA

AI och nya arbetssätt. Vi var tidigt ute med att använda AI för att optimera värmestyrningen i våra fastigheter, för att minska energiförbrukningen och få ett jämnare inomhusklimat. Tekniken fungerar väldigt bra i dag.

Sent hösten 2024 fick vi så en ny kollega som vi fortfarande lär upp och lär oss att leva med. Sia adderar kunskap, analys och förenklar vardagen för oss.

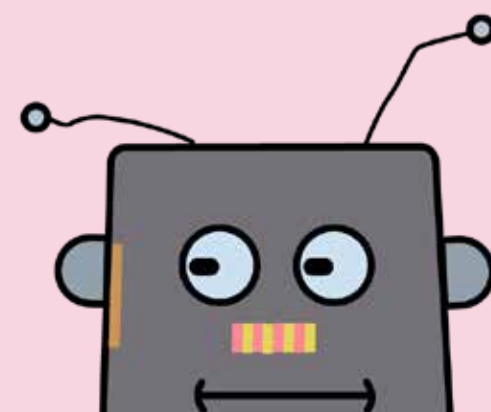
Allt började på ett hackathon 2023 där medarbetare från både Stena Fastigheter och andra Stenabolag samlades för att ta fram idéer kring hur AI kan utveckla verksamheten.

Idéerna har sedan vidareutvecklats och först ut blev lanseringen av Sia. Verktöget använder data från både interna källor och internet, med bibehållen informationssäkerhet och arbetar kontextuellt och generativt. Sia är byggd efter våra egna idéer och är utformad för att underlätta vårt dagliga arbete.

Vi vill vara en arbetsgivare som leder utvecklingen i branschen och genom att alla medarbetare har tillgång till en generativ AI-assistent gör vi AI till en självklar del av arbetslivet. Med vår AI-assistent framtidssäkrar vi inte bara vår verksamhet utan även våra medarbetare.

”Jag är stolt över hur vi arbetat med generativ AI”

Vi vill vara en arbetsgivare som leder utvecklingen i branschen och genom att alla medarbetare har tillgång till en generativ AI-assistent gör vi AI till en självklar del av arbetslivet. Med vår AI-assistent framtidssäkrar vi inte bara vår verksamhet utan även våra medarbetare.



Stephan Begic,
IT-chef Stena fastigheter



INKLUDERING

92

av 100. Inkluderingsindex medarbetarundersökning Stena Pulse

ENGAGEMANG

97%

svarsfrekvens medarbetarundersökning Stena Pulse



ETT ÅR PÅ JOBBET

MÅNGFALD

21%

andel medarbetare med internationell bakgrund. Sedan 2014 har andelen ökat med 9 procentenheter.



ENGAGEMANGSINDEX

90

av 100. Engagemangsindex medarbetarundersökning Stena Pulse

ENGAGEMANG

390

antal medarbetare

395

lovjobbare i egen regi

580

feriejobbare i samverkan

Välkommen till våra kvarter

Att skapa värden för våra kunder – i deras hem, i fastigheterna och i kvarteren runt omkring – är vårt sätt att praktisera stadsutveckling med omtanke.

Hos oss har varje kvarter en långsiktig områdesstrategi, byggd på en analys av vad just det kvarteret behöver. Vår ambition är att skapa goda förutsättningar för människor att utvecklas. Därför möter vi dem som bor och arbetar i våra kvarter på hemmaplan: i boendet, rummen och rörelsen mellan husen. Vi fungerar som en sammanhållande kraft när det behövs samarbete med andra.

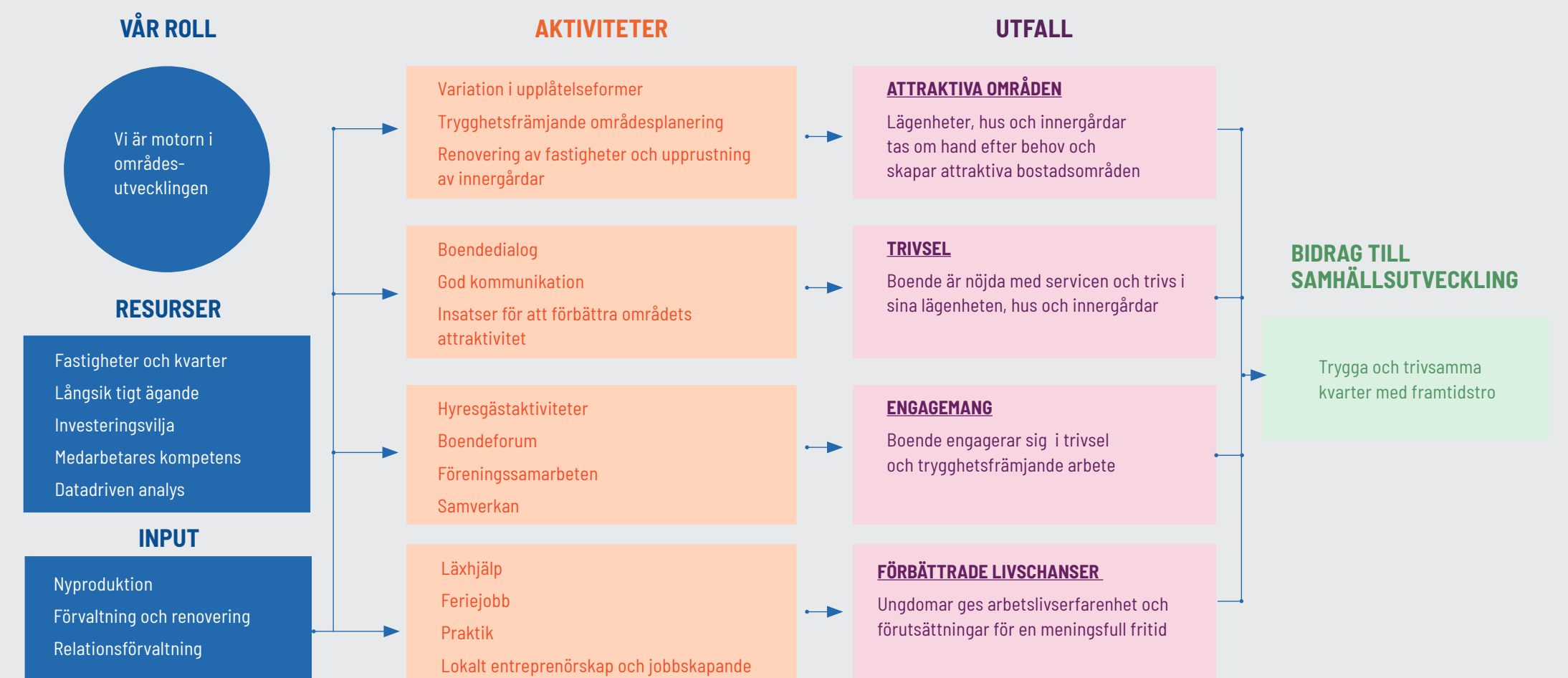
Här visar vi vad vi fokuserat på under året och det utfall vårt arbete genererat, kvarter efter kvarter över hela landet. Så här såg det ut, i och runt Göteborg, Stockholm och Malmö under 2025.

VILL DU VETA MER OM VÅR FÖRÄNDRINGSTEORI? BÖRJA HÄR!

Motor i områdesutveckling. Det är inte många fastighetsbolag som har vårt långsiktiga perspektiv. Och kanske är det ett skäl till att det finns få förklaringsmodeller för sambanden mellan satsningar på trygghet, trivsel och preventiva åtgärder och positiva utfall på lång sikt.

Men för några år sedan ville vi verkligen undersöka och sedan förklara affärsnyttan med våra satsningar på social hållbarhet. Vi märkte att vårt arbetssätt kunde ge kvarteren en helt annan typ av stabilitet på längre sikt, eftersom vi kunde följa utvecklingen över flera år, ibland generationer. Ser man mellan 10 och 50 år framåt i tiden, blir den sociala utvecklingen och attraktiviteten i ett område väldigt påtaglig. Precis som kopplingarna mellan affärsnytta och samhällsnytta.

Den förändringsteori vi tog fram i samarbete med experter inom området. Modellen beskriver på ett väldigt strukturerat sätt varför – och hur – de insatser och aktiviteter som vi genomför inom ramen för vår relationsförvaltning leder till olika önskade sociala utfall, som till exempel ökad trygghet. Med belägg från forskning och analyser av egna data kan vi uppskatta sannolikheten och visa på sambanden över tid. Modellen skapar en struktur för olika satsningar på social hållbarhet, och visar hur de kan åstadkomma förändring.



Läs mer om förändringsteorin och arbetet i vardagen på sidan 23-25

Lyssna på vårt poddavsnitt om förändringsteorin i praktiken!



TYNNERED, GÖTEBORG

10 ÅR SOM GER RESULTAT - FÖRÄNDRINGSTEORIN I PRAKTIKEN

Områdesstrategin för Tynnered togs fram för mer än 10 år sedan och har visat sig mycket framgångsrik. Boende trivs och modellen gör det enkelt att skala upp samarbeten med andra aktörer. I området med 1 700 lägenheter har vi tillfört trygghetsboenden, seniorboenden, ett äldreboende och en förskola. Fysiska och sociala investeringar bidrar till en utveckling i positiv riktning.

Vision: Med fokus på trygghet och trivsel utvecklar vi våra kvarter i Tynnered på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Mål: Trygghetsindex 82% 2029 (AktivBo)



ETT URVAL AV RELATIONSFÖRVALTNINGSAKTIVITETER SOM FRÄMJAR TRYGGHET, TRIVSEL OCH FRAMTIDSTRO:

- ➔ För bättre skolresultat och trivsel: läxhjälp, frukost på skolorna, mentorskap och klasscoaching
- ➔ Jobbmässor och sommarjobbare
- ➔ Trygghetsvandringar, trygghetsvårdar, områdesvårdar
- ➔ Fritidsaktiviteter, prova på-aktiviteter för barn och unga, aktiviteter med seniorer
- ➔ Utökad satsning tillsammans med Volvo Cars och Framtiden i Destination Tynnered
- ➔ Tynneredsdagen, sommarfest på gårdarna
- ➔ Språkcafé
- ➔ Flerårigt dialogarbete under utvecklingen av området
- ➔ Långsiktig förvaltning och engagemang i områdesutvecklingen.
- ➔ Samarbeten med andra aktörer som delar visionen om ett tryggt och trivsamt Tynnered

FYSISKA INVESTERINGAR: *FÄRDIGA PROJEKT

Ny lekplats, sagodragen*.

Äldre- och trygg-hetsboende*.

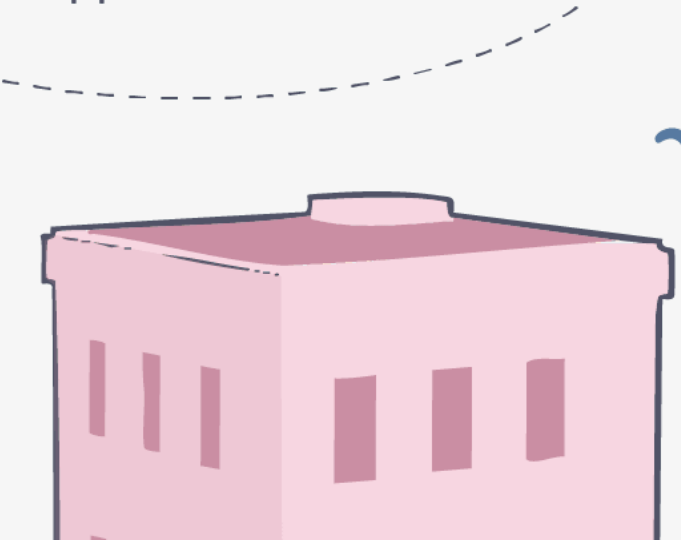
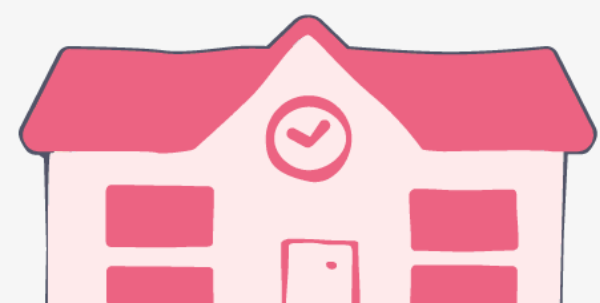
Stam- och badrumsrenovering för samtliga lägenheter*.

Nya bostäder i blandade upplåtelseformer*.

Nybyggd förskola*.

Upprustning av gårdar och utemiljöer*.

Ny aktivitetsyta / utegym*.



FISKSÄTRA, STOCKHOLM

MED PLATS FÖR UNGAS FRAMTIDSTRO - FÖRÄNDRINGSTEORIN I PRAKTIKEN

Fisksätra är vårt största samlade bestånd med ca 2 600 lägenheter ddär vi tillskapat över 200 nya bostäder och fortsätter att planera för fler. Med nya bostäder och blandade upplåtelseformer gör vi plats för fler Fisksätrabor. Här bidrar fysiska och sociala investeringar till en positiv utveckling av kvarteret med plats för ungas framtidstro.

Vision: Ett ännu mer levande Fisksätra med närhet till allt och alla.

Mål: Trygghetsindex 82% 2029 (AktivBo)



ETT URVAL AV RELATIONSFÖRVALTNINGSAKTIVITETER SOM FRÄMJAR TRYGGHET, TRIVSEL OCH FRAMTIDSTRO:

- ➔ Renoveringen och etableringen av Viktor Rydbergs skola stärker möjligheterna för bättre skolresultat
- ➔ Läxhjälp genom föreningen Drivkraft
- ➔ Trygghetsfrämjande planering genom centrumutveckning
- ➔ Hållbarhets- och dialoghub för information, dialog och delaktighet
- ➔ Sociala aktiviteter som stärker positiv rörelse samt ökar trivsel och trygghet
- ➔ Satsning för att stärka kvinnors livssituation genom samarbete med Mamma United och Nacka kommun
- ➔ Arbetsmarknadsinsatser med 44 feriejobbare och en lokal karriärmässa med cirka 320 besökare och som genererade i 15 bekräftade anställningar.
- ➔ Strategisk samverkan med fler organisationer som delar våra värderingar och vision för Fisksätra

FYSISKA INVESTERINGAR: *FÄRDIGA PROJEKT **PÅGÅENDE PROJEKT ***UTVECKLAS AV KOMMUN/REGIOION

Fisksätra Södra ca
250 nya bostäder**

Renoverad skola*

Ny förskola och äldreboende*

Folketshus*

Upprustning av gårdar
och utemiljöer*.

Garagerenoveringar*.

Fönsterrenovering ca
13 500 st**.

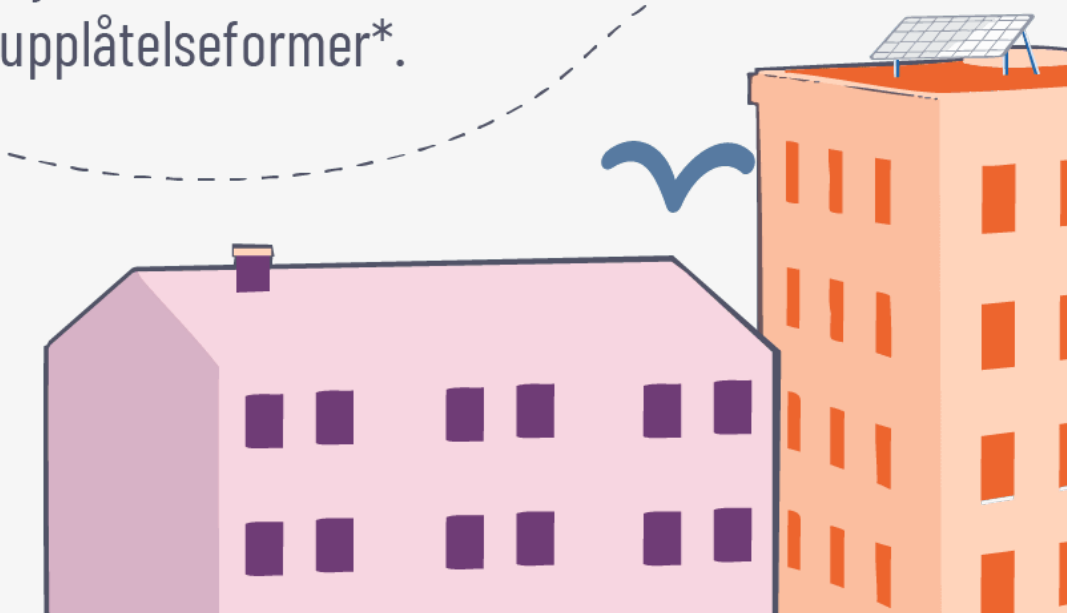


Solceller 141 000 kvm/år**

Ny aktivitetsyta / utegym*.
Ny multisporthall***.



Nya bostäder i blandade
upplåtelseformer*.



Saltsjöbanan byggs ut***.

LINDÄNGEN, MALMÖ

NÄR VI ÄR MOTORN I OMRÅDESUTVECKLINGEN - FÖRÄNDRINGSTEORIN I PRAKTIKEN

Lindängen är ett av de kvarter som vi har ägt längst med 645 lägenheter fördelat på fyra innergårdar. Kvarteret byggdes under 1970-talet, de senaste åren har samtliga stammar och badrum renoverats. Samtidigt har vi gjort om områdetets alla gårdar. Här bidrar fysiska och sociala investeringar till en utveckling i positiv riktning.

Vision: Lindängens gröna gårdar utgör navet i det sociala livet.

Mål: Trygghetsindex 82% 2029 (AktivBo)



ETT URVAL AV RELATIONSFÖRVALTNINGSAKTIVITETER SOM FRÄMJAR TRYGGHET, TRIVSEL OCH FRAMTIDSTRO:

- Verkar för bättre skolresultat genom läxhjälp, mentorskap och simning
- Hållbarhetsprojekt tillsammans med skolorna för ökad sopsortering
- Utökad satsning tillsammans med MKB och Skanska i "För ett tryggare Fosie"
- Jobsatsning med flera externa parter, sommarjobbare, utveckling av lokal jobbhubb
- Datorutbildning för kvinnor
- Stärker och samarbetar med föreningslivet i området för en mer aktiv fritid för våra hyresgäster
- Hyresgästaktiviteter på gårdarna
- Pilotsatsning för att främja biologisk mångfald
- Trygghetsvandringar och fältarbete
- Långsiktig förvaltning och engagemang i områdesutvecklingen

FYSISKA INVESTERINGAR: *FÄRDIGA PROJEKT **PÅGÅENDE PROJEKT

Samtliga badrum renoverade*.

Digitalt passersystem*

Samtliga stammar bytta*.

Ny aktivitetsyta / utegym*.

Garagerenoveringar**.

Plusgarage*.

Uppgradering av hissar*.

Upprustning av gårdar och utemiljöer*.

Lekplatser, utegym multisportarena*.

13 st solcellsanläggningar*.

Från IM till IMD*.



STENA REAL ESTATE

Sofia Granlund, VD Stena Real Estate

Inom Stena Real Estate fokuserar vi på moderna, hållbara kontorsfastigheter i starka lägen, där hyresgästerna ställer höga krav på flexibilitet, attraktivitet och arbetsmiljö. Vi tror att välbelägna, hållbara kontor kommer stå sig starka även genom konjunktursvängningar. Vi passerade 100 000 kvm i Polen genom nyförvärv och har där tecknat PPA avtal med fokus på vind- och solenergi för hela beståndet. Utöver det har vi haft fullt fokus på energifrågorna i beståndet, bland annat inom egenproducerad el och krav på bättre miljöprestanda i energimixen. I USA arbetar vi med att minska koldioxidutsläppen i Scope 1 och 2 genom utbyte av våra kylmaskiner, där modernare produkter leder till reduktion av energiförbrukningen och köldmediautsläpp. Merparten av vårt bestånd omfattas av grön finansiering.



Sofia Granlund,
VD Stena Real Estate



STENA REAL ESTATE

Stena Fastigheter äger och förvaltar fastigheter utomlands via bolaget Stena Real Estate. I beståndet ingår sex nyproducerade fastigheter i Polen varav två förvärvades 2025*, fyra fastigheter i Houston, USA, samt ett mindre fondinnehav i Nederländerna.

Stena Real Estate omfattas av Stena Fastigheters övergripande hållbarhetsmål med fokus på energi och klimat.

Stena Real Estate redovisas enligt följande:

SCOPE 1: 1 335 ton CO₂e

SCOPE 2: 2 630 ton CO₂e

SCOPE 3: 6 279 ton CO₂**

Energiintensitetsmättet är 183 kWh kvm LOA, baserat på fastighetsel och hyresgästernas elförbrukning.

*Nyförvärv 2025 ingår ej i klimatbokslutet 2025

**Scope 3 inkluderar endast utsläpp relaterat till energiförbrukning

POLEN

- ✓ 100 000 Kvm kommersiell yta
- ✓ 6 av 6 Miljöcertifierade fastigheter

USA

- ✓ 54 000 Kvm kommersiell yta
- ✓ 2 av 4 Miljöcertifierade fastigheter

STOCKHOLM

PG Sabel, VD Stena Fastigheter Stockholm

“Jag är framförallt stolt över att vi fortsätter att utveckla med omtanke. Vi vill bli den bästa aktören i Stockholm med inriktning på socialt hållbar stadsutveckling. Det känns bra att vi har en god utveckling, anpassar oss till de lokala behoven och stärker kvarteren socialt genom vår relationsförvaltning. Vi behövs som motor för våra kvarter och vi axlar den rollen. Stadsutvecklingen i Vega i Haninge och Fisksätra i Nacka fortsätter och vi ser effekten av att skapa levande kvarter, när nya familjer flyttar in och verksamheter startar. Vi känner en stark framåtanda!”

– Jag är särskilt stolt över att vi fortsätter utveckla våra stadsdelar med omtanke och att vi vågar prova nytt. Det gör verklig skillnad – för boende, unga och hela kvarter.



PG:s TOPP TRE FRÅN ÅRET

TRYGGHETEN ÖKAR

Tryggheten har stärkts markant, inte minst i Fisksätra och Vårberg, där vi ser effekten av vårt långsiktiga arbete.

NYPRODUKTION

Åren 2020-2025 har vi bidragit med 1 200 nya bostäder i Stockholmsområdet. Bara under 2025 hade vi cirka 425 bostäder i vår nyproduktion, både hyresrätter och bostadsrätter.

UNGA FRAMTIDSTRO

Genom Stenakademin och SAO-jobb för högstadielärover får fler ungdomar en konkret väg in i arbetslivet. Ett eget första jobb får framtidstron att växa.

MALMÖ

Catarina Ekberg, VD Stena Fastigheter Malmö

“Efter några månader som vd kan jag säga att 2025 har varit ett spännande år i Malmöbolaget. Att Bellevuegården lämnat polisens lista över utsatta områden visar att nära samverkan faktiskt gör skillnad för både trygghet och trivsel. Vi är också väldigt stolta över att Kino fick Lunds stadsbyggnadspris och ser det som ett kvitto på varsam stadsutveckling. Och genom Retro Plus har vi renoverat våra fastigheter med mer hållbara metoder och förbättrat vardagen för våra kunder. Nu ser vi fram mot att växla upp arbete under 2026. Långsiktighet, investeringar och starka samarbeten kommer fortsätta att driva vårt arbete.”

– Jag är särskilt stolt över att vi fortsätter utveckla våra stadsdelar med omtanke, och att vi vågar prova nytt där det gör verklig skillnad – för boende, unga och hela kvarter.



CATARINAS TOPP TRE FRÅN ÅRET

KINO

KINO får Lunds stadsbyggnadspris. Ett starkt erkännande av hur vi utvecklat KiNO till en modern mötesplats som stärker både kvarteret och stadslivet.

BELLEVUEGÅRDEN

Bellevuegården lämnar polisens lista. En milstolpe som visar att långsiktigt trygghetsarbete, närvaro och nära dialog med boende och lokala aktörer ger resultat.

IMD

IMD – minskad förbrukning. Genom individuell mätning och debitering ser vi hur energiförbrukningen minskar hos våra kunder – bra för både klimatet och plånboken.

GÖTEBORG

Anders Frisell, VD Stena Fastigheter Göteborg

”2025 har varit ett starkt år i Göteborg – och mitt första år som VD. Vi har byggt nytt, förvärvat och lyft våra befintliga kvarter. I Askim är inflyttningen i Trägården klar och Ekebackshöjd i Högsbo fortsätter växa fram som ett levande kvarter med blandade boendeformer, service och mötesplatser. Vi har genomfört stora renoveringar, bland annat i Kortedala och på Fyrklöversgatan, och stärkt vår energiinfrastruktur. Starten av kontorshuset Ancora på Masthuggskajen och att Kulan har vunnit laga kraft markerar nästa fas i vår stadsutveckling, samtidigt som nya förvärv gör det möjligt att växa vidare.”

– 2025 har varit ett expansivt år i Göteborg där vi tagit tydliga steg för att utveckla både nya och befintliga kvarter – och samtidigt stärkt trygghet och hållbarhet i våra områden.



ANDERS TOPP TRE FRÅN ÅRET

TRYGGHETSINDEX

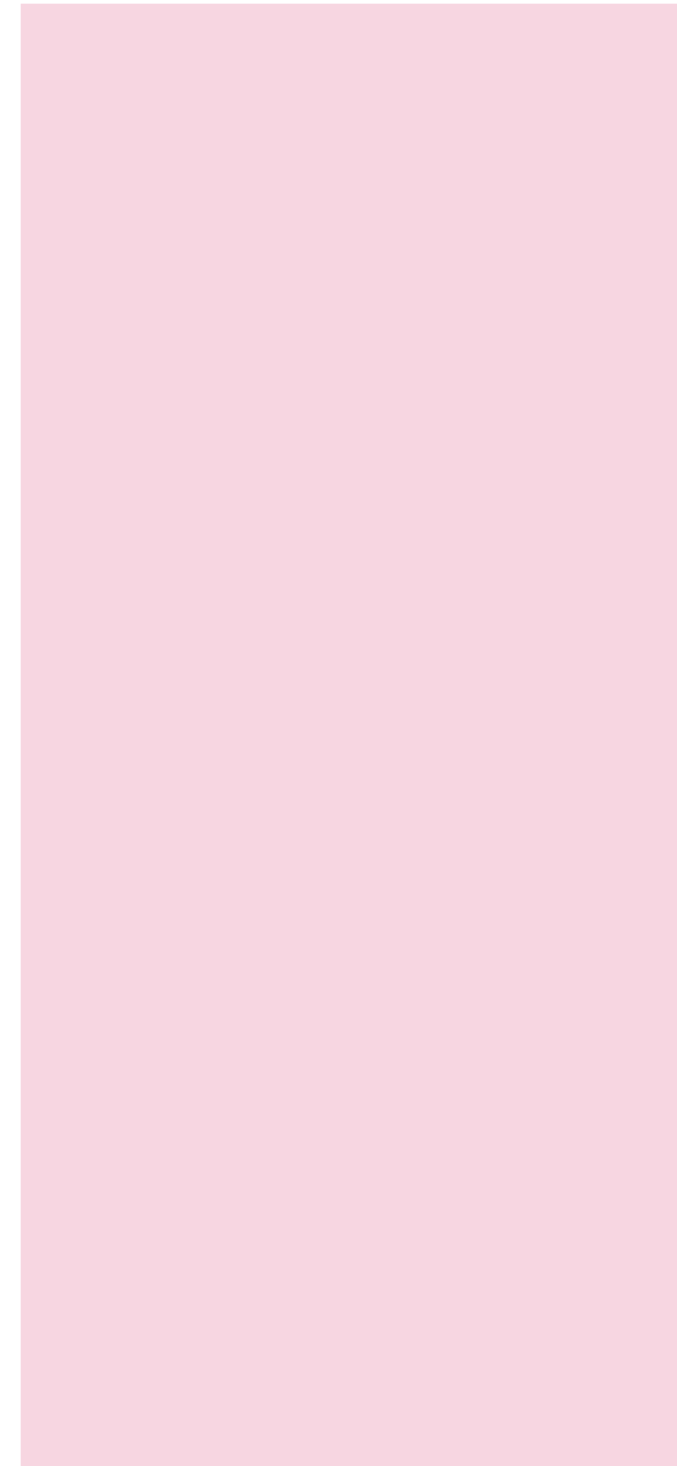
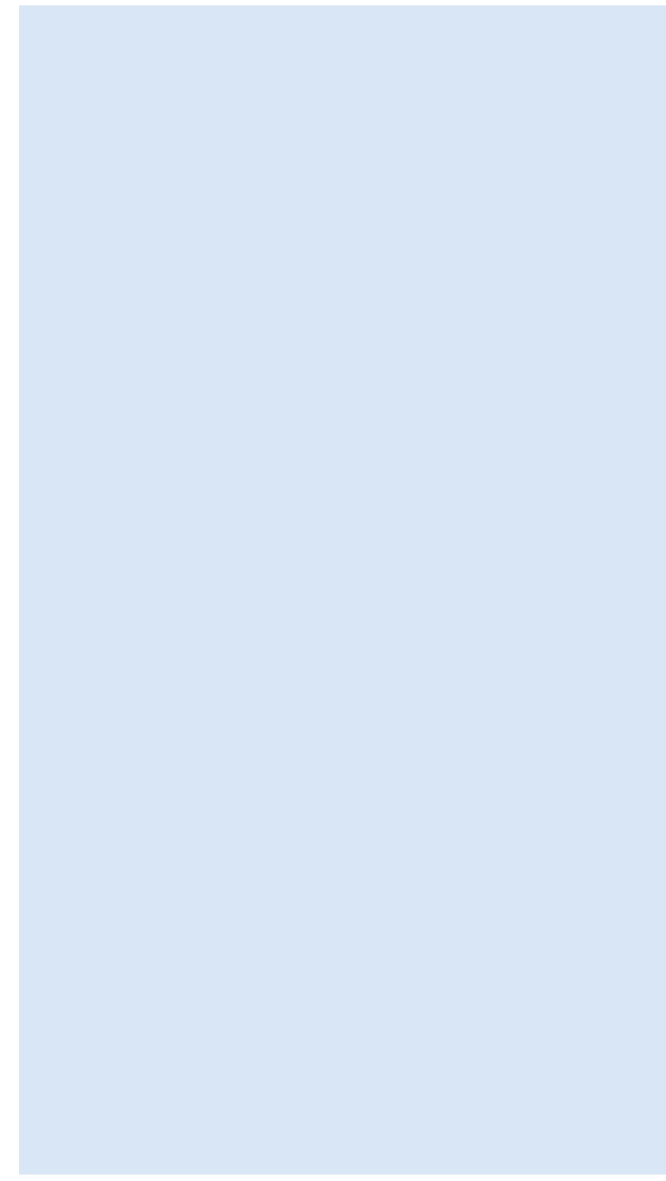
Tynnereds fina trygghetsresultat visar att långsiktigt trygghetsarbete, närvaro och nära samarbete med boende och lokala aktörer gör skillnad i vardagen.

TRÄGÅRDEN

Inflyttningen i våra Svanenmärkta trähus i Askim är klar. Hållbara bostadsrätter på attraktivt läge är ett viktigt tillskott i kvarteren.

KOLTRASTEN

Ett profilprojekt inom innovation och hållbarhet med vårt hittills lägsta krav på koldioxidavtryck, 125 kg CO₂e per kvm BTA. Klart och uthyrt!




Stena Fastigheter