

The background of the entire page is a photograph of a sun-dappled forest. In the lower-left foreground, a small orange and black butterfly is perched on a white, daisy-like flower. The sunlight filters through the trees, creating a warm, golden glow with soft bokeh effects.

2024

Hållbarhetsrapport



trollängen

BOSTÄDER MED OMTANKE OCH KVALITET



Innehåll

Sammanfattning	5	Väsentlighetsanalys	14
Om företaget	6	Väsentlighetsområden	15
Vårt hållbarhetsarbete	8	Intresseanalys	16
Exempel på aktiviteter	9	Riskanalys	18
Långsiktiga mål	11		
Resultatindikationer	12		



Sammanfattning

Trollängen Bostad AB är ett familjeägt fastighetsbolag som förvaltar och utvecklar bostäder i Göteborgsregionen. Bolaget strävar efter att skapa hållbara och kvalitativa boenden samt vara ett av Sveriges mest uppskattade bostadsbolag. Hållbarhetsarbetet, som leds av affärschef Malin Andersson och projektledare Annika Thörneby, är frivilligt men systematiskt och integreras i företagets styrning via ledningssystemet *Acture*.

Fokus ligger på att bidra till FN:s globala mål, där särskilt anständiga arbetsvillkor, hållbara städer, ansvarsfull konsumtion och biologisk mångfald är prioriterade områden. Under 2024 har Trollängen genomfört flera initiativ för att minska sin miljöpåverkan och stärka den sociala hållbarheten. I Västra Bodarna har en naturvärdesinventering genomförts för att skydda djur och insekter, och restaureringen av kulturhistoriska byggnader har inletts. För att öka energieffektiviteten har bolaget investerat i fossilfri energi, inklusive förberedelser för återuppbyggnad av vattenkraftverket i Forsåker. Vidare har nyproduktion planerats enligt svanenmärkning och livscykelanalyser för att minimera klimatpåverkan.

Vi har också satt upp ambitiösa långsiktiga mål. Bland annat ska alla fastigheter drivas med fossilfri energi senast 2030, och all nyproduk-

tion ska miljöcertifieras. För att säkerställa social hållbarhet ska alla utvecklingsprojekt ha en tydlig social målsättning, och hyresgästerna ska uppleva trygghet och trivsel genom ökad dialog och lokala initiativ. Interna mål inkluderar jämställdhet och att samtliga leverantörer ska följa en uppförandekod.

Trollängen hanterar också olika risker kopplade till klimatförändringar, energikostnader och regulatoriska krav. Genom klimatanpassning, ekosystemanalyser och energieffektivisering minimeras negativa effekter. IT-säkerhet och leverantörsansvar är andra viktiga områden där företaget proaktivt arbetar för att minska risker.

Om företaget

Trollängen är ett familjeägt fastighetsbolag som äger och förvaltar hyresfastigheter samt utvecklar nya bostadsområden i Göteborgs-regionen. Bolaget grundades 2002 av Anders Börjeson som fortfarande är aktiv i Trollängen genom sitt ägande samt i sin roll som koncernchef.

Sedan starten i början av 2000-talet har Trollängen byggt nära 2000 villor, bostadsrätter och hyresrätter. Bolaget har pågående plan- och byggprocesser igång för ytterligare ett stort antal bostäder. Trollängens affärsidé är att förverkliga drömmen med smarta lösningar, hög kvalitet i rätt läge.

Man ska också vara ett av de bästa bostadsbolagen i Sverige, vilket innebär att bolaget ska ha de nöjdaste kunderna, de mest välsköta fastigheterna och ett miljöarbete som främjar hållbar utveckling på bästa sätt. Detta kan vi uppnå genom att vi aktivt arbetar med bland annat hyresgästundersökningar, och resultatet av dessa, samt genom att implementera miljöåtgärder baserade på vetenskapliga metoder för att minska klimatpåverkan och främja cirkulär ekonomi.

Trollängens ambition som samhällsutvecklare är att vara med och bygga och utveckla framtidens samhälle, det vill säga att man representerar de ingenjörer, arkitekter, byggare, lant-mätare och förvaltare som funderar över hur byggnader ska se ut och fungera, hur människor ska kunna transportera sig och kommunicera med varandra, vilka funktioner olika stads-delar ska ha, hur man säkrar tillgången till rent vatten, ren luft och energi, hur man ska bygga hus och anläggningar så de håller länge. Trollängen gör det helt enkelt med omtanke och kvalitet.

Styrning

Trollängens affärschef Malin Andersson samt projektledare Annika Thörneby är ansvariga för bolagets hållbarhetsarbete samt hållbarhetsrapportering. Trollängens styrelse är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet samt rapporten och kommer årligen granska och godkänna hållbarhetsrapporten jämte bolagets revisor.

I samråd med bolagets ledningsgrupp bereder Malin Andersson och Annika Thörneby årligen förslag på kortsiktiga och långsiktiga målsättningar i form av åtgärder och aktiviteter tillsammans med en budget. Det är styrelsens uppgift att ta beslut om att anta kommande års åtgärder och aktiviteter med tillhörande budget.

Uppföljningen av det löpande hållbarhetsarbetet följs upp i samband med ordinarie styrelsemöten.

Eftersom Trollängen inte träffas av reglerna för rapportering så är bolagets hållbarhetsrapportering frivillig. Bolaget använder sig av ledningssystemet Acture.



Vårt hållbarhetsarbete

Trollängen har under 2024 sammanställt vår första hållbarhetsrapport samt hållbarhetsplan för kommande åren framåt. Detta arbete omfattas bland annat av framtagandet av långsiktiga mål för hållbarhetsarbetet. Det är mål för vårt befintliga fastighetsbestånd såsom fossilfri energi, egenproducerad el och sociala mål för att skapa trygghet och trivsel. Det är också mål för våra nya projekt såsom miljöcertifierade byggnader, biologisk mångfald och sociala mål. Vi har dessutom tagit fram mål om uppförandekoder för våra leverantörer för att säkerställa arbetstagares rättigheter och motverka oegentligheter.

Exempel på aktiviteter

Under 2024 har flera aktiviteter genomförts som siktar mot våra långsiktiga mål.

I Västra Bodarna har ett planarbete inletts med naturvärdesinventering inklusive fåglar och fladdermöss för att bevara livsmiljöer åt djur och insekter. I det fortsatta arbetet tas detta vidare med ekosystemtjänstanalys. I Västra Bodarna har vi stort fokus även på kulturmiljön där restaureringen av Kokerskans hus och Mossbergsska parken är viktiga förutsättningar för hela projektet.



För att kunna producera fossilfri el satsar Trollängen på att återuppbygga vattenkraftverket i Forsåker. Under året har förberedande arbete pågått med flera miljödomar, projektering och konstruktion av årännan igenom området. Vi har även deltagit i projekt för att främja ålens vandring igenom området.



Förvaltningsavdelningen har löpande kontrollerat och optimerat energiförbrukningen i alla vara fastigheter.



Genom AktivBo har vi för andra året i rad genomfört NKI-undersökningar för att öka kunskapen om trivsel och kunna förbättra den sociala hållbarheten.



Under året har vi byggt vindslägenheter av tidigare förråd i Hildedal för att utnyttja det redan byggda.



Vi har gjort en klimatberäkning för förvaltningen baserad på den globala standarden Greenhouse Gas Protocol.



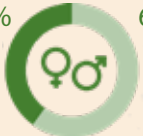
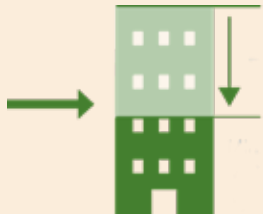
Pågående byggnation av Koningsbakkæ har planerats utifrån krav för svanen-märkning och livscykelanalys (LCA) för att kunna beräkna miljöpåverkan under byggnadernas hela livscykel (byggande, förvaltning, rivning). På sikt är vårt mål att göra LCA redan vid projektering för att minska byggnadens miljöpåverkan.



*"Vi ska bevara den biologiska
mångfalden och värna om
ekosystem."*



Långsiktiga mål

Mål	Rubrik	
Vi ska vara en attraktiv arbetsplats som främjar en trygg och säker arbetsmiljö för alla i vår värdekedja.	• 2030 ska 100% av våra leverantörer ha signerat vår uppförandekod. • Vi ska eftersträva en fortsatt jämn könsfördelning (40/60) bland medarbetare i ledande position samt på bolaget generellt.	 40% 60% Fortsatt jämn könsfördelning
Vi ska kontinuerligt minska vårt klimatavtryck.	• Vi eftersträvar netto-noll klimatavtryck 2050 enligt Parisavtalet. För våra förvaltningsfastigheter eftersträvar vi att nå detta redan 2040. • Till 2030 ska vi ha reducerat vårt klimatavtryck med 55% med 2023 som basår. Detta ska vi uppnå genom att: - År 2030 ska 100% av våra fastigheter förses med fossilfri energi. • All vår nyproduktion ska miljöcertifieras med Svanen eller motsvarande. • Under 2025 ska vi undersöka förutsättningar och precisera mål för återbruk. • Under 2025 ska vi utbilda oss i klimatberäkningar för nyproduktion för att förstå hur vi kan förbättra våra kommande nyproduktioner klimatpåverkan. • I vårt äldre bestånd ska vi systematiskt och kontinuerligt se över och förbättra energiprestandan för att minska energiförbrukningen i linje med våra mål ovan.	100% Antal fastigheter 2030 med Fossilfri energi  -55% minskat Klimatavtryck 2030 jämfört med 2023
Vi ska bevara den biologiska mångfalden och värna om ekosystem.	• Vi ska alltid göra ekosystemanalyser och/eller grönytefaktor i samband med planprocesser. • Ekosystemanalyser används aktivt för att anpassa stadsplanering och bevara biologisk mångfald. • Vi ska kontinuerligt jobba med insatser i våra befintliga fastigheter för att bevara ekosystem och biologisk mångfald	 Alltid göra ekosystemanalyser/ grönytefaktor vid planprocesser
Våra hyresgäster ska trivas och känna sig trygga och nöjda.	• Vi eftersträvar högt betyg i hyresgästundersökningar. • Vi ska öka vår kommunikation genom den digitala tjänsten mina sidor samt ökad närvaro på plats i fastigheterna. • Vi ska genomföra fler aktiviteter som främjar gemenskap och sammanhållning.	 Fler aktiviteter som främjar gemenskap och sammanhållning
Utvecklingsprojekt med socialt mål	• Samtliga av våra utvecklingsprojekt ska ha ett tydligt mål/syfte kopplat till social hållbarhet. • Genom att bygga och förvalta olika typer av boenden samt vård kan vi erbjuda kvalitativa hem och miljöer för fler grupper inom samhället	

Resultatindikatorer

Klimatavtryck förvaltning

År	Ton CO ² e
2023	1353
2024	–

Tabellen visar totala klimatavtryck i ton CO²e enligt standarden GHG-protocol.

Klimatavtryck (energi, resor och konsumtion)

År	Ton CO ² e per medarbetare
2023	3,69
2024	3,66

Tabellen visar det årliga utsläppet ton CO²e per medarbetare baserat på kategorierna energi, resor och konsumtion.

Egenproducerad el

År	kWh
2023	40 227
2024	37 658

Tabellen visar vår årliga produktion av sol i kWh.

Könsfördelning

År	Kvinnor %	Män %
2023	50	50
2024	50	50

Tabellen visar andelen kvinnor respektive män per år.

Könsfördelning

År	NPS
2023	52
2024	14

Tabellen visar NPS (net promotor score) från våra hyresgäster.

Utvecklingsprojekt med socialt mål

År	Beskrivning socialt mål	Fastighet/ort
2020	40 st Trygghetsbostäder	Gräberget/Göteborg
2020	8 st BMSS lägenheter	Gräberget/Göteborg
2020	Bogemenskap 59 lägenheter	Högsbo/Göteborg
2020	7 st BMSS lägenheter	Gräberget/Göteborg
2022	Utegym byggs, utsiktsplats vinner arkitekturpris	Björkris/Kungsbacka
2022	Projekt fågelholk med förskolan	Västra Bodarna/Alingsås
2023	Motionsslingor invigs	Björkris/Kungsbacka

Tabellen visar utvecklingsprojekt med socialt mål.

Oegentligheter

År	Rapporterade fall (korruption)
2023	–
2024	–

Tabellen visar antalet inrapporterade fall av oegentligheter och korruption.

Signerade uppförandekoder

År	Andel signerade uppförandekoder
2024	–

Tabellen visar den årliga andelen signerade uppförandekoder.



XXXXXXXXXXXXXX

Väsentlighetsanalys

Vi har baserat vår väsentlighetsanalys på möjligheterna att bidra till FNs 17 globala mål för hållbar utveckling. I bedömningen har utgångspunkterna varit bransch och geografiska placering. Hänsyn har även tagits till våra viktigaste intressenters förväntningar. Vidare har vi beaktat identifierade risker relaterade till miljö, social hållbarhet och styrning. Riskerna beskrivs närmare i avsnittet Riskanalys.

Här presenteras fyra utvalda globala mål (tillika väsentlighetsområden) som är vägledande i vårt hållbarhetsarbete tillsammans med resultatet av vår intressentanalys.



Väsentlighetsområden



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8)

Målet handlar om att verka för varaktig ekonomisk tillväxt som inte sker på bekostnad av sociala och miljömässiga aspekter genom att exempelvis förbättra resurseffektiviteten i produktion och konsumtion. Målet handlar även om att säkerställa arbetstgares rättigheter samt främja trygg och säker arbetsmiljö för alla. Vi kan bidra till målet genom att erbjuda våra medarbetare generösa förmåner, regelbundna medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar samt genom noggrant utförd leverantörskontroll.

Hållbara städer och samhällen (mål 11)

Målet handlar om att göra städer och bosättningar inkluderande och säkra, motståndskraftiga och hållbara genom att exempelvis minska städernas miljöpåverkan, och mildra de negativa konsekvenserna av klimatförändringarna.

Vi kan bidra till målet genom att miljömärka våra fastigheter, göra medvetna materialval, skapa goda livsmiljöer för djur och insekter samt arbeta aktivt för att klimatanpassa våra fastigheter.



Hållbar konsumtion och produktion (mål 12)

Målet handlar om att säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster genom resurseffektivisering och ansvarsfull hantering av avfall. Målet handlar även om att uppmuntra våra intressenter till hållbara metoder och livsstilar. Vi kan bidra till målet genom god avfallshantering, hållbara materialval och investeringar i förnyelsebar energi..

Ekosystem och biologisk mångfald (mål 15)

Målet handlar om att skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning och hejda förlusten av biologisk mångfald. Vi kan bidra till målet genom att investera i återställandet av ekosystem och skapa livsmiljöer för djur och insekter.



Intressentanalys

Intressenter	Dialoger	Prioriterade områden	Prioriterade områden
Kunder	Möten Marknadsföring Undersökning	God affärsetik Regelefterlevnad Transparens Hållbara investeringar	Ansvarsfull avfallshantering Hållbar energi Hållbara produkter
Medarbetare	Möten Styrdokument/policy	Ekonomisk tillväxt Hållbara investeringar Transparens Teknisk utveckling Säker datahantering Regelefterlevnad God affärsetik	Goda arbetsvillkor Främja biologisk mångfald Hållbar energi Hållbara inköp av produkter/tjänster Hållbara transporter Ansvarsfull avfallshantering
Hyresgäster	Möten Undersökning Uppförandekod	Transparens Regelefterlevnad God affärsetik Hållbara produkter Hållbara tjänster Motverka diskriminering	Trygghet Teknisk utveckling Ansvarsfull avfallshantering Främja biologisk mångfald Hållbar energi
Långivare	Möten Upphandling Marknadsföring	Ekonomisk tillväxt Hållbara investeringar Transparens Säker datahantering Regelefterlevnad	God affärsetik Hållbara produkter Hållbar energi Främja biologisk mångfald
Offentliga myndigheter	Möten Markanvisningar Kommunala krav Marknadsföring Lagar/regler	Ekonomisk tillväxt Transparens Hållbara investeringar Teknisk utveckling Säker datahantering Regelefterlevnad God affärsetik	Hållbar energi Hållbara produkter Främja biologisk mångfald Ansvarsfull avfallshantering Motverka föroreningar Klimatanpassning
Leverantörer/ Entreprenörer	Möten Upphandling Styrdokument	Teknisk utveckling Transparens God affärsetik Regelefterlevnad Goda arbetsvillkor Hållbara inköp av produkter/tjänster	Hållbara tjänster Hållbara produkter Ansvarsfull avfallshantering Resurseffektivitet Hållbara transporter
Samarbetspartners	Möten Marknadsföring Samarbetsavtal	Transparens Hållbara investeringar God affärsetik	Regelefterlevnad Hållbara inköp av produkter/tjänster

* Mål 11 och 12 Med hållbara produkter menar vi produkter som använder resurser på ett effektivt sätt med hänsyn till ekosystemtjänster samt minskad påverkan från farliga kemikalier. Hänsyn ska tas till klimatpåverkan, biologisk mångfald och sociala förhållanden.

** Mål 12 Med hållbar energi menar vi förnybar energi såsom biobränslen, sol- och vindkraft.



Riskanalys

Vi har baserat denna riskanalys på den typ av verksamhet vi bedriver, vår geografiska placering och de nyckelresurser vi är beroende av. Inledningsvis har vi bedömt sannolikheten för hur potentiella externa risker kan påverka vår verksamhet. Därefter har vi utvärderat omfattningen av konsekvenserna ur ett miljömässigt, socialt och/eller ekonomiskt perspektiv, om riskerna skulle förverkligas. Riskområden som vi har bedömt som höga eller medelhöga när det gäller sannolikhet eller konsekvens beskrivs i tabellen till höger.

Riskanalys

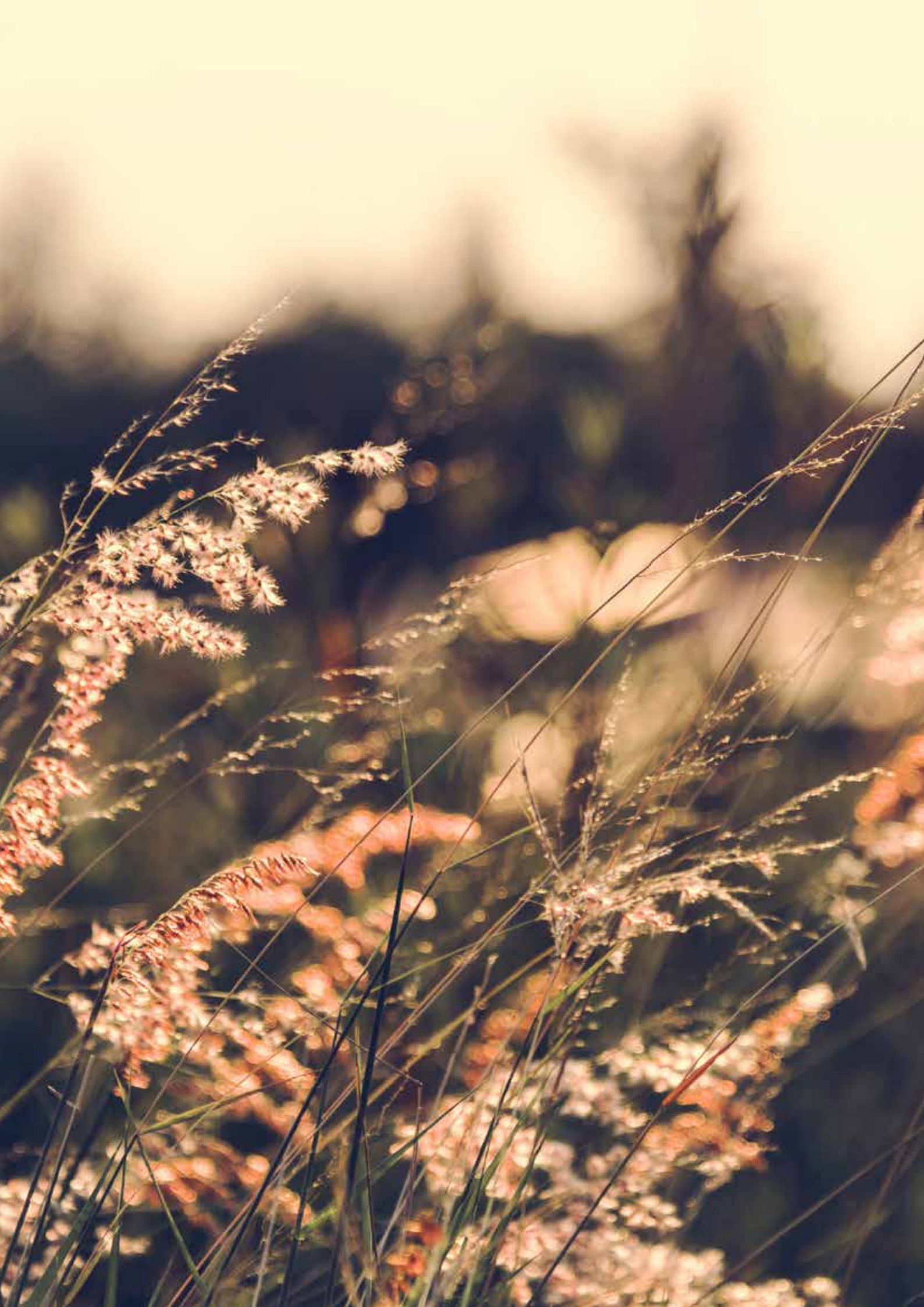
Risk	Beskrivning	Sannolikhet	Konsekvens	Hantering
Extremväder	Värmeböljor och skyfall. Risk för skador på våra fastigheter, arbetsmiljöbrister och ökade kostnader för drift och underhåll. Finansiell påverkan då varje enskilt projekt behöver utredas i högre grad innan arbetet påbörjas.	■ Medel	■ Medel	Skydda fastigheterna mot vatten, bläst och värme. Bibehålla lägre temperaturer i fastigheterna genom att installera skyddsfilm och gardiner på takfönstren. Minska avrinningen genom att bibehålla grönytor och säkerställa fungerande vattenflöden. I framtida planprocesser ska klimatanpassning tas i beaktning. Se över krisberedskap och säkerställa relevanta rutiner och verktyg. Proaktivitet genom omvärldsspaning.
Minskad biologisk mångfald	Exploatering av mark riskerar att påverka den biologiska mångfalden.	■ Hög	■ Låg	Grönytefaktor, systematiskt arbete för att främja biologisk mångfald (även i befintliga förvaltningsfastigheter). Ekosystemtjänstanalys utförs innan projektet påbörjas och följs upp regelbundet under processens gång.
Avfall	Ökade krav på avfallshantering.	■ Hög	■ Låg	Följa lagar och regler. Kräver merarbete men innebär ingen stor finansiell påverkan.
Brist på energi	Kan påverka möjligheter att få bygglov och att göra anspråk på energin.	■ Låg	■ Hög	Proaktivitet, håller oss uppdaterade på det senaste kring energianvändning.
Ökade energikostnader	Tillfälligt ökade energikostnader kan generera kortsiktig finansiell påverkan	■ Hög	■ Medel	Förbereda för ökade energikostnader på kort sikt då den finansiella påverkan sannolikt blir betydligt mindre på lång sikt.
Miljöbyggnads-certifieringar	Det blir allt dyrare att miljöcertifiera byggnader och det blir dyrare att starta på nytt. Kan påverka markanvisningar.	■ Medel	■ Medel	
Diskriminering av medarbetare	Otrygghet, försämrade prestationer, förlust av viktiga kompetenser, rättsliga påföljder, negativa ekonomiska konsekvenser.	■ Medel	■ Medel	Årliga medarbetarsamtal- och undersökningar.

Riskanalys forts.

Risk	Beskrivning	Sannolikhet	Konsekvens	Hantering
Brott mot mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	Leverantörer i många led, bristfälliga arbetsvillkor/anställningsavtal i leverantörskedjan. Utmaningar att få insikt i arbetsmiljön hos underleverantörer.	■ Hög	■ Låg	Skyddsrutiner upphandlas via totalentreprenad. Strävar efter att anlita välrenommerade entreprenörer, möjligtvis göra mer research innan vi anlitar entreprenörer. Stickprovskontroller på arbetsplatser för att kontrollera arbetsmiljön.
Negativ social utveckling	Bristande tillgänglighetsanpassning, hyresgäster inom oetiska branscher, skadegörelse, otrygghet, segregation. Gäller både hyresrätter och bostadsrätter. Säljaspekten är ett betydande moment.	■ Låg	■ Hög	Säkra bostäder, inkluderande och hållbar urbanisering, tillgängliga transportslag, inkluderande grönområden. Dialog med de som bor i våra områden, utforma gemensamma utrymmen som främjar sammanhållning och gemenskap. Säkra gång- och cykelvägar, övergångsställen, god utomhusbelysning, lekplatser. Rutiner för förvaltningsplanering,
Bristande informations-säkerhet	Bristande efterlevnad av GDPR, känslig information läcks till obehöriga. Stor datamängd hanteras via mail. Extern leverantör lagrar vår data och måste säkerställa att GDPR följs.	■ Låg	■ Hög	Säker IT-infrastruktur, backupsystem, processer för hantering av känslig information. Se över rutiner för hur incidenter kopplade till bristande efterlevnad av GDPR kan utvecklas.
Icke hållbara leverantörer	Risk för onödiga utsläpp/föroreningar (t.ex otydlighet i inköpspecifikationerna gällande materialval, utvinning, transport, produktion och hållbarhetscertifieringar som leverantörer och underleverantörer måste följa), brott mot mänskliga rättigheter, brister i arbetsmiljö, moral och etik.	■ Hög	■ Medel	Skyddsrutiner upphandlas via totalentreprenad. Code of Conduct för leverantörer och underentreprenörer, långsiktiga samarbeten, platsbesök och hållbara materialval. Minimera risker genom att ställa krav på leverantörer gällande arbetsvillkor och vid beställning av byggmaterial.
Ökade råvarukostnader	Beroende av material som genererar stora utsläpp vid produktion, finansiell påverkan, risk att materialen blir dyrare och utsätts för ökade skatter och avgifter.	■ Medel	■ Hög	Vara proaktiva, välja alternativa material, aktivt minska utsläpp, vara uppdaterad på kommande förändringar inom skatter och avgifter.

Riskanalys forts.

Risk	Beskrivning	Sannolikhet	Konsekvens	Hantering
Finansieringsrisker	Kapitalintensiv verksamhet, förändrade villkor och räntor kan leda till dyrare/uteblivna krediter.	■ Hög	■ Medel	Miljöcertifiering av fastigheter, energioptimering och en frivillig hållbarhetsrapport kan leda till bättre villkor hos bankerna.
Oegentligheter (korruption)	Försäljning av svarta hyreskontrakt, felaktig folkbokföring vid andrahandsuthyrningar.	■ Medel	■ Medel	Säkerställer att försäljning av svarta hyreskontrakt inte förekommer. Vid andrahandsuthyrningar kontrolleras regelbundet att folkbokföringen stämmer.
Skärpta regulatoriska/legala krav kopplat till hållbarhet - Nya fastigheter	Taxonomin, CSRD tex nya kompetensbehov och ökade kostnader. Mycket nya regler som påverkar planprocessen och kräver att vi kan säkerställa kompetens internt. Kan även påverka markanvisningar.	■ Hög	■ Medel	Medför kortsiktiga ekonomiska konsekvenser men en investering på sikt. Proaktivitet och investeringar i hållbara lösningar.
Skärpa regulatoriska/legala krav kopplat till hållbarhet - Gamla fastigheter	Taxonomin, CSRD. Skärpta krav på omställning till bättre energiklasser i gamla fastigheter genererar kortsiktigt ökade kostnader.	■ Hög	■ Medel	Medför kortsiktig finansiell påverkan men mer effektiv energiförbrukning leder i längden till billigare drift.





trollängen

BOSTÄDER MED OMTÄNKE OCH KVALITET

www.trollangenbostad.se