

2025

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 ingår i en familjeägd fastighetskoncern 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.

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 2025 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 och färdigställt 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 drömhjem med smarta lösningar, hög kvalitet i rätt läge.

Trollängen 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 vi representerar de ingenjörer, arkitekter, byggare, lantmätare 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 stadsdelar ska ha, hur man säkrar tillgången till rent vatten, ren luft och energi, hur man ska bygga hus och anläggningar så de håller länge.

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.



Vårt hållbarhetsarbete

Trollängen arbetar systematiskt med hållbarhet i både förvaltning, projektutveckling och administration. Under året har vi fortsatt utveckla vårt hållbarhetsarbete genom att stärka kunskapen inom klimatpåverkan, biologisk mångfald och resurseffektivitet samt genom att utveckla arbetssätt som bidrar till långsiktigt hållbara verksamheter och bostadsområden.

Genom dessa insatser fortsätter vi att utveckla vårt hållbarhetsarbete i linje med våra långsiktiga mål om minskat klimatavtryck, fossilfri energi, ökad biologisk mångfald, ansvarsfull resursanvändning och en långsiktigt hållbar social utveckling i våra bostadsområden. Arbetet följs upp årligen genom interna uppföljningar och redovisning av genomförda åtgärder.

Exempel på aktiviteter

Under 2025 har flera aktiviteter genomförts som siktar mot våra långsiktiga mål.

Förvaltningsavdelningen har under året ökat sin närvaro i fastigheterna och stärkt dialogen med hyresgästerna, vilket har bidragit till bättre service och ökad trygghet i våra bostadsområden.



Arbetet med att minska resursanvändningen på kontoret har fortsatt genom ökad digital hantering av fakturor och dokument, minskad pappersförbrukning samt mer hållbara inköp av livsmedel och kontorsmaterial.



Vi har genomfört hyresgästträffar och gemensamma aktiviteter, såsom tillsammansodling och andra trivselsinsatser, som stärker gemenskapen och bidrar till social hållbarhet.



Under året har vi fortsatt utveckla skötselmetoder för utemiljöer med fokus på hållbar drift och minskad miljöpåverkan, bland annat genom anpassad skötsel av grönytor och insatser för att stärka den biologiska mångfalden.



Vi har genomfört en årlig uppföljning av klimatpåverkan från kontorsverksamheten för att skapa bättre underlag för prioritering av åtgärder och fortsatt minskning av klimatavtrycket.



Projektavdelningen har lärt mer om byggnaders livscykel och vilka faser som har störst klimatpåverkan för att förstå hur vi kan minska våra kommande nyproduktions klimatpåverkan



Vi deltog även i BRUKA Hallands evenemang om återbruk, vilket bidrog till ökad kunskap om hur klimatnytta kan beräknas och omsättas i praktiska byggprojekt.



Vi är även med och sponsrar Natur- och Miljøboken, ett utbildningsinitiativ som sprider kunskap om hållbar utveckling till barn i skolorna.





”Vi ska bevara den biologiska mångfalden och värna om ekosystem.”

Långsiktiga mål

Mål	Delmål
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.
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. - I vårt äldre bestånd ska vi systematiskt och kontinuerligt se över och förbättra energiprestandan för att minska energiförbrukningen i linje med våra mål ovan. • Vi arbetar mot målet att all nyproduktion ska kunna miljöcertifieras enligt Svanen eller liknande system där det är tekniskt och ekonomiskt rimligt. Detta innebär att krav på energieffektivitet, materialval och livscykelperspektiv successivt integreras i projektering och upphandling. • Under 2026 ska vi testa ett system för att få bättre kontroll över projektens klimatpåverkan och kunna göra tidiga jämförelser av material och byggsystem. • Vi ska fortsätta utveckla arbetssätt och kravställning för att möjliggöra miljöcertifiering av framtida projekt enligt Svanen eller motsvarande standard. • Vi ska kartlägga hur stor andel av vår låneportfölj som utgörs av gröna lån. • Vi ska fortsätta minska klimatpåverkan från vår kontorsverksamhet genom konkreta åtgärder såsom minskad pappersförbrukning, ökad digitalisering och uppföljning av resursanvändning. • Under 2026 ska vi påbörja ett pilotprojekt med återbrukat material för att lära inför kommande bostadsbyggnationer.
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.
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.
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. • Vi ska fortsätta stödja initiativ som främjar kunskap om miljö och hållbar utveckling hos barn och unga.

Resultatindikatorer

Klimatavtryck förvaltning

År	Ton CO ² e
2023	1 320
2024	1 183
2025	1 578

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

Klimatavtryck (energi, resor och konsumtion)

År	Ton CO ² e per medarbetare
2023	3,69
2024	3,66
2025	2,81

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
2025	37 007

Tabellen visar vår årliga produktion av solen i kWh.

Könsfördelning

År	Kvinnor %	Män %
2023	50	50
2024	50	50
2024	50	50

Tabellen visar andelen kvinnor respektive män per år.

Utvecklingsprojekt med socialt mål

År	Beskrivning socialt mål	Fastighet/ort
2020	40 st Trygghets-bostäder	Gråberget/Göteborg
2020	8 st BMSS lägenheter	Gråberget/Göteborg
2020	Bogemenskap 59 lägenheter	Högsbo/Göteborg
2020	7 st BMSS lägenheter	Gråberget/Göteborg
2022	Utegym byggs, utsiktsplats vinner arkitekturpris	Björkris/Kungsbacka
2022	Projekt fågelholk med förskolan	Västra Bodarna/Alingsås
2023	Motionsslingor invigs	Björkris/Kungsbacka
2025	Natur- och Miljö-boken	Alingsås/Göteborg/Kungsbacka

Tabellen visar utvecklingsprojekt med socialt mål.

Oegentligheter

År	Rapporterade fall (korruption)
2023	—
2024	—
2025	—

Tabellen visar antalet inrapporterade fall av oegentligheter och korruption.

Signerade uppförandekoder

År	Andel signerade uppförandekoder
2024	—
2025	—

Tabellen visar den årliga andelen signerade uppförandekoder.



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.

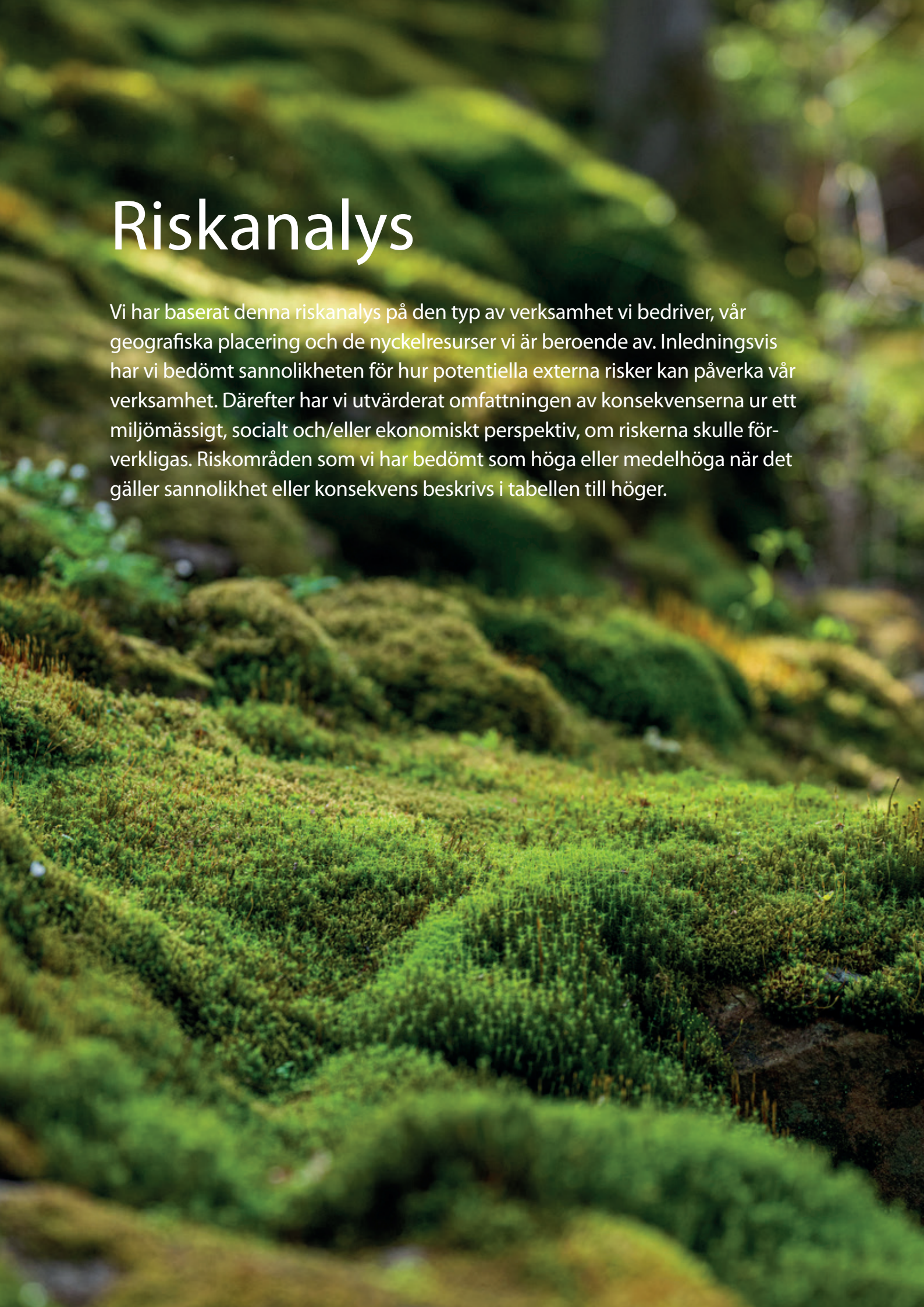


Intressentanalys

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.





Risikanaly

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.

Risikanaly

Risk	Beskrivning	Sanno- likhet	Konse- kvens	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.

Risikanalys forts.

Risk	Beskrivning	Sanno- likhet	Konse- kvens	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 inköpsspecifikationerna 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.

Risikanalys forts.

Risk	Beskrivning	Sanno- likhet	Konse- kvens	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	Taxonomi, 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	Taxonomi, 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

BOSTADER MED OMTANKE OCH KVALITET

www.trollangenbostad.se