

**Framtidstro**  
 EN FÖRETAGSTRADITION






# Innehåll

Vår hållbarhetsberättelse för 2024 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:

## 07

### NIO BRA SIFFROR

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

## 33

### EGEN ENERGI ÄR GULD VÄRD

Det finns så många skäl till att satsa stort på solceller, batterilager, lokala energilösningar och solparker.

## 35

### HURRA, HURRA!

En ny etapp av Trägården stod klar under året. Med ett nyproduktionsindex på 91,2 från våra kunder är vi mycket stolta.

## 38

### FRAMTIDSTRO SOM SARAH SER DET

Den röda tråden i Social Hållbarhet och Relationsförvaltning? Den är tvinnad av vilja, kunskap och förmåga.

## 44

### DET HÄR BORDE ALLA BARN FÅ TESTA

Kan barn leda barn? Jajamän! Så vi stöttar Skol-IF, en verksamhet som är så bra att vi får gåshud när vi berättar om den.

## 48

### OCH JOBBET GÅR BRA?

Att ha roligt på jobbet är inte en bonus. Snarare en ren nödvändighet för att vi ska utvecklas som människor och som företag.

## 33



## 38



## 44



## 48



# MELLAN STRUKTUR OCH KREATIVITET FÖDS INNOVATION

Supervalåret 2024 präglades av lågkonjunktur och politisk instabilitet. Flera av länderna i Europa har utlyst extraval och på hemmaplan har den grova kriminaliteten letat sig längre ner i åldrarna. Det är i oroliga tider som trygghet och stabilitet i vardagen blir extra viktig och där stora som små satsningar kan göra verklig skillnad. Omvärlden och samtiden kräver reflektion och eftertanke.

Det blir ännu viktigare att bygga och utveckla kvarter där människor trivs och känner framtidstro. Det är precis vad vi gör och har gjort under lång tid. Jag är övertygad om att långsiktighet och framtidstro hör ihop. Genom att vara en motor för utveckling i de områden där vi finns, gör vi vårt bästa för att ta vara på den framtidstro vi

ser så att den kan växa vidare.

I vår hållbarhetsberättelse visar vi ett axplock av det arbetet: olika exempel på den strategiska inriktning vi har för alla våra kvarter och hur vardagen ser ut. Jag ser ett dagligt genuint

.....  
"Långsiktighet  
och framtidstro  
hör ihop"  
.....

engagemang och möter så mycket klokskap bland alla medarbetare – och inte minst en nyfikenhet som utvecklar våra idéer. Vår långsiktighet och struktur ger utrymme för kreativitet och upptäckaranda, och där föds innovation.

Det handlar om att orka hålla i och att våga göra nytt. Om att leverera på löften men också om att överraska med lösningar som ingen riktigt tänkt

på tidigare. Det ger mig energi och gör mig så stolt. Att vi tillsammans envisas med att göra jobbet. Och fortsätter att stärka den tro på framtiden som vi möter.



**Cecilia Fasth,**  
VD och koncernchef, Stena Fastigheter



# PÅ PLUSLISTAN



Cecilia Fasths favoriter från året

## VI BYGGER MASSVIS!

**Nyproduktion.** Andra uppmärksammar det vi gör och nominerar oss till priser. Efter förra årets vinst i kundkristallen nominerades vi ännu en gång, för vårt arbete med Trägården. Vi fortsätter bygga med lägre klimatavtryck med nöjda kunder!

## ETT LÅNGT JUBILEUM

**Relationsförvaltning.** Vårt långsiktiga arbete med Relationsförvaltningen fortsätter att göra skillnad. Nästan 1000 ungdomar från våra områden har feriearbetat hos oss eller våra samarbetspartners. Under 2024 firade vi 30 år som fastighetsägare i Lindängen. Vi bjöd in alla hyresgäster till en cirkusfest på vår gård. Det var en riktigt fin dag! Det var också i Lindängen arbetet med vår relationsförvaltning började år 2000.



## MÅNGA VILL VÄXA MED OSS

**Kommersiella lokaler.** Året har ju präglats av lågkonjunktur och därför är jag extra imponerad över att våra uthyrningsmål för kommersiella ytor har överträffats i alla våra regioner.

## EN KLIMAT- KALKYL

**Förvaltning.** Att vi har en gemensam process för renoveringar, ROT, med tillhörande klimat kalkyl. Vi lär vara först i branschen med det och det kommer leda till nya framsteg för att reducera vårt klimatavtrycket tillsammans med våra leverantörer.







V

# 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.

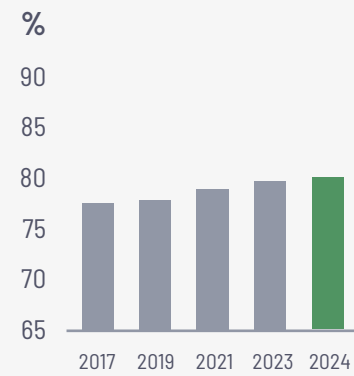
Vi skapar trygga och trivsamma stadsdelar. Och tar en aktiv roll för att driva utvecklingen i de kvarter som vi äger och förvaltar.

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



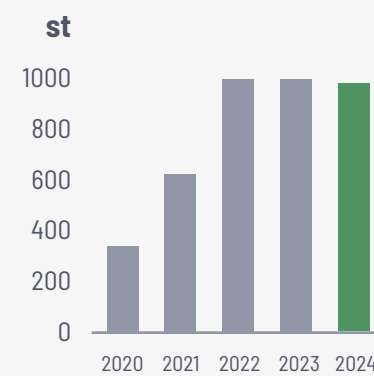
# 9 BRA SIFFROR - EN ÖVERSIKT

## TRYGGHETSINDEX >82%



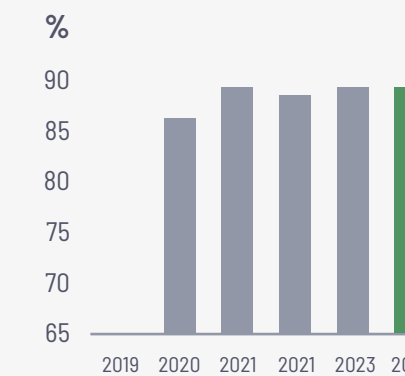
**79,5%**

## ANTAL FERIEJÖBBARE



**967<sup>st</sup>**

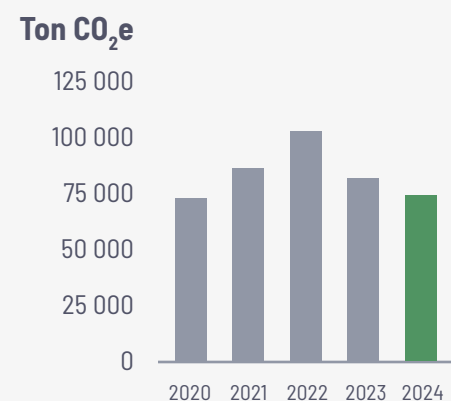
## ENGAGEMANGSINDEX >88%



**89%**

## MOT NETTO-NOLL 2045

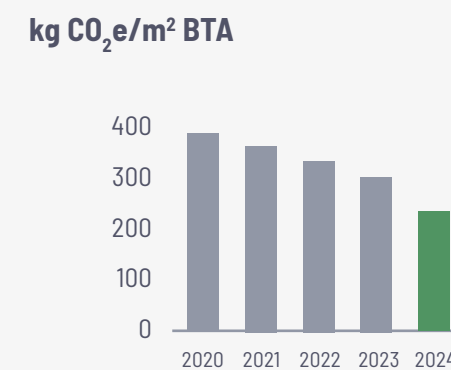
*Hela verksamheten Scope 1-3*



**72 076**  
Ton CO<sub>2</sub>e

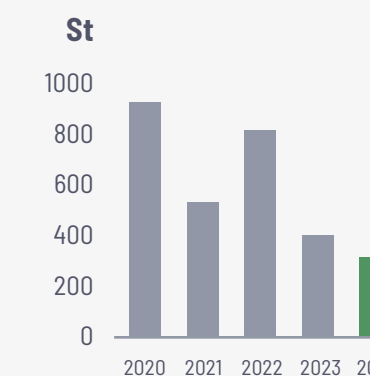
## MOT NETTO-NOLL: NYPRODUKTION

*Minskning klimatavtryck 55% till 2030*



**237**  
kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA

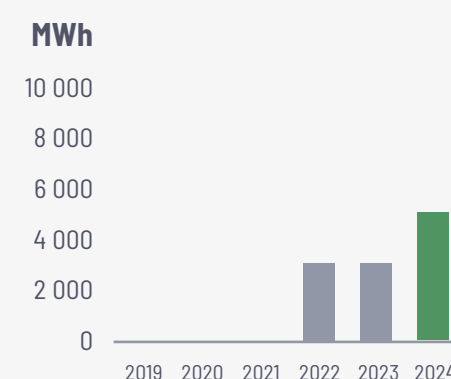
## ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA HEM



**346<sup>st</sup>**

## SJÄLVFÖRSÖRJANDE PÅ EL TILL 2030 (100%)

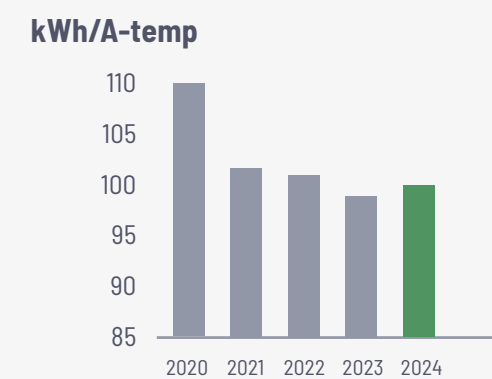
*Antal producerade MWh sol inklusive % andel av vår konsumtion*



**5 300** MWh

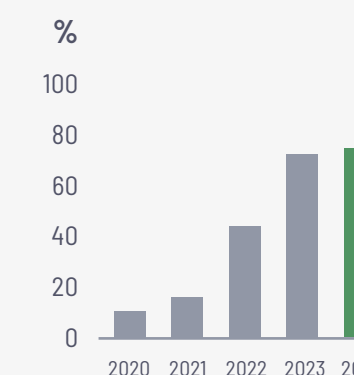
## ENERGIINTENSITET

*Normalårskorigerad förbrukning*



**100,2**  
kWh/A-temp

## HÅLLBAR FINANSIERING >50%



**77%**



# TRIVSEL BYGGER TRYGGHET

Stena Fastigheter startade 1981 med ett fåtal fastigheter. Jag var vice vd och 34 år gammal. Jag tänkte redan då att om man sköter man ett hus ordentligt kan det ju stå hur länge som helst. Ganska snart insåg jag att det inte räckte med att ta hand om husen. Det mesta blir bättre om våra hyresgäster tycker om att umgås med varandra och våra anställda också trivs.

Med vår bakgrund från passagerarfärjorna föll det sig naturligt – där stod ju gästerna alltid i centrum. Det gjorde att jag la grunden för den relationsförvaltning som vi fortfarande jobbar med. I många av våra områden har vi nu arbetat i decennier för att skapa trygga och trivsamma kvarter och jag ser ju att vi har lyckats. Vi kommer från att vara investerare i fastigheter, till att bygga fastigheter och nu har vi börjat bli en del utav stadsutvecklingen. Att vi har blivit en mer och mer en betydelsefull del i samhället, det tycker jag är väldigt roligt.

**Dan Sten Olsson**  
Ägare Stena AB





# 2 555 000 m<sup>2</sup>

total yta bostäder och lokaler varav:

# 549 000 m<sup>2</sup>

kommersiella lokaler i Sverige

# 131 100 m<sup>2</sup>

kommersiella lokaler i Stena Real Estate

# 50 000

kunder



# DET HÄR ÄR STENA FASTIGHETER\*

\*siffrorna avser både ägt och förvaltad fastighetsbestånd

# 365

medarbetare

# 378

fastigheter totalt varav

# 72 md

i totalt fastighetsvärde

# 3,5 md

i totalt investeringar

# 8

fastigheter i  
Stena Real Estate



# Datadrivna resultat – modeller och våra siffror

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

Vi ser att det finns betydande krafter i företag som tar ledningen. Företag som, precis som vi, använder vetenskapligt förankrade mål för att visa vägen för beslutsfattande och verksamhetens inriktning. I över 20 år har vi utvecklat vårt arbetssätt och initierat en förändringsteori. I dag arbetar vi datadrivet med bas i en bred samhällsanalys, i kombination med lokala strategiplaner för alla kvarter och stadsdelar där vi finns. Analysen bygger på kunskap: kvalitativa och kvantitativa data. Den ligger till grund för alla investeringar och är central för framtidssäkringen av våra kvarter. Genom att rikta blicken långt fram, blir hållbarhet en självklar del av affärsnyttan för oss och därför ska det vara lätt att både leva och arbeta hållbart hos oss.

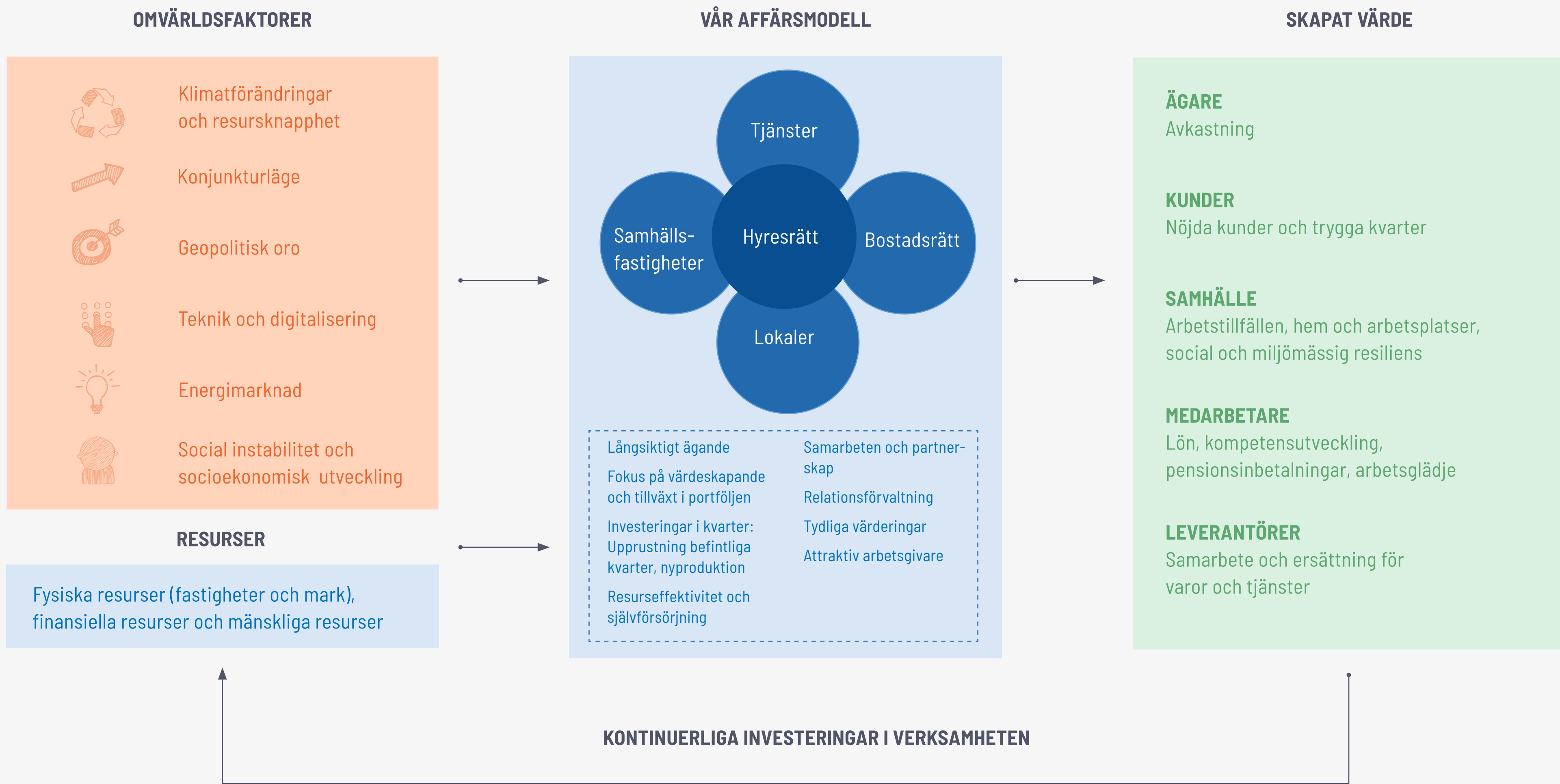
Så vi fortsätter att arbeta med vetenskapligt förankrade mål och driva förändring med hjälp av datadriven strategi, för att nå affärsmässig framgång och vara en del av lösningen på de utmaningar vi står inför. På följande sidor får du en närmare förklaring till vårt arbetssätt och vilka resultat det genererar. I år och över tid.

**Cecilia Fredholm Vaarning**  
Chef Hållbara affärer





# SÅ SKAPAR VI VÄRDE





# VI JOBBAR LOKALT OCH TÄNKER GLOBALT

Alla kvarter har lokala strategi-planer 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 2028
  - 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 2028
  - 500 st** Feriejobb 2028
- 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
- Arbetskador 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.



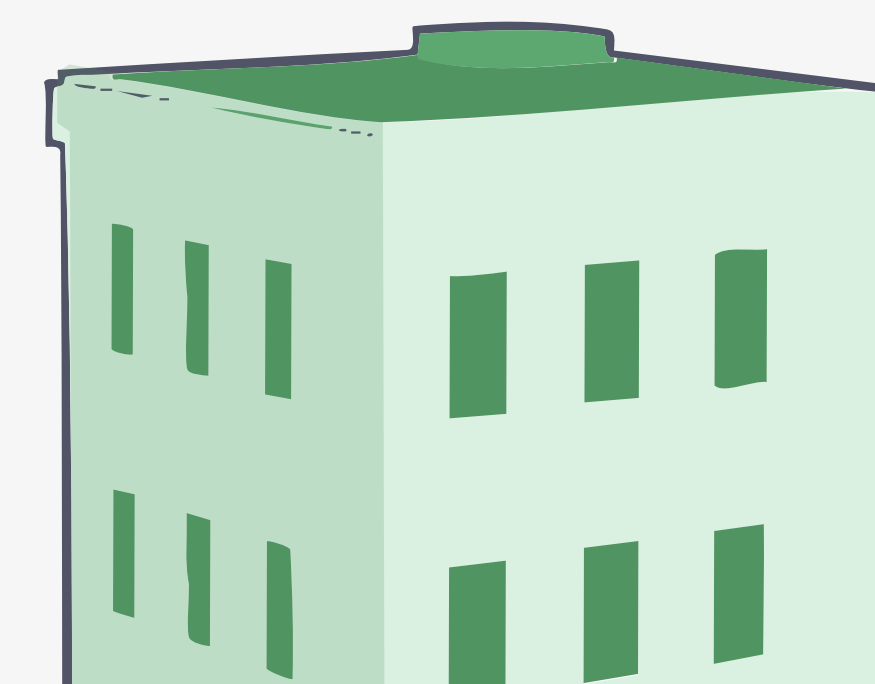
## TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER

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. 2028 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 2028. 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 2025



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

## MÅL 2028



- 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
  - 20 % energibesparing (utgångsår 2018)
  - 45 % lägre klimatavtryck (utgångsår 2018)
  - 45 % 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
- Boendedialeg i våra kvarter
- Feriejobbare i våra kvarter

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

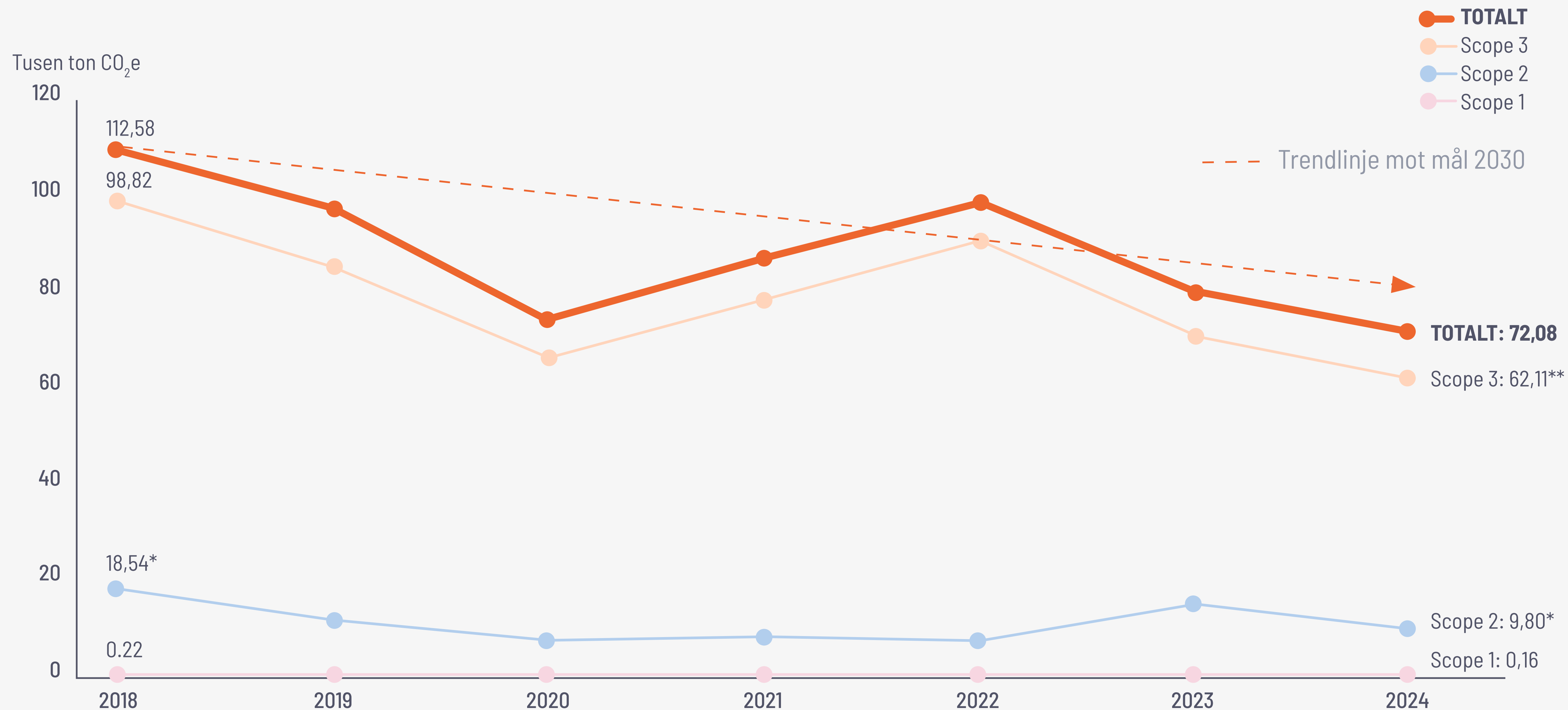


- 2 % Energibesparing/år
- 2 % Vattenbesparing/år
- Cirkulära lösningar och material

- ✓ All nyproduktion certifieras
- ✓ Fossiloberoende fordonsflotta



# KLIMATAVTRYCK - PÅ RÄTT VÄG



Klimatredovisningen ovan omfattar Stena Fastigheters verksamhet i Sverige. \*Market-based approach. \*\*Stena fastigheter arbetar ständigt med att förbättra sin beräkningsmetodik. För 2024 har vi förbättrat beräkningen för renoveringar. 2023 års renoveringsberäkning är också omräknad utifrån samma metodik. Förändringen leder till att utsläppen minskar med ca 13 % av posten renovering i scope 3 jämfört med 2022 års metodik. Det är svårt att kvantifiera hur stor del av minskningen mellan åren som beror på metodförändringen i beräkningar och förändringar i verksamheten.



# VÅRT KLIMATBOKSLUT I DETALJ

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.

## SCOPE 1

Direkta utsläpp från egna källor.



**160 ton**

Totala CO<sub>2</sub>e utsläpp

- Tjänste-och servicebilar
- Eventuella köldmedieläckage

## SCOPE 2

Indirekta utsläpp från egna källor.



**9 804 ton**

Totala CO<sub>2</sub>e utsläpp

- Energianvändning
- EI
- Fjärrvärme
- Fjärrkyla

## SCOPE 3

Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.



**62 112 ton**

Totala CO<sub>2</sub>e utsläpp

- Nyproduktion
- PLUS-lägenheter
- Renoveringar
- Löpande underhåll
- Tjänsteresor
- Hyresgästernas aktiviteter
- Energirelaterade utsläpp

## VÄXTHUSGASUTSLÄPP (TON CO<sub>2</sub>e)

| UTSLÄPP        | UTSLÄPPSKÄLLA                  | 2023          | 2024          |
|----------------|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>SCOPE 1</b> | <b>Totalt</b>                  | <b>195</b>    | <b>160</b>    |
|                | Köldmedieläckage               | 190,5         | 149           |
|                | Servicebilar                   | 4,5           | 11            |
| <b>SCOPE 2</b> | <b>Totalt (market-based)</b>   | <b>15 356</b> | <b>9 804</b>  |
|                | Värme                          | 15 356        | 9 804         |
|                | Kyla                           | 0             | 0             |
|                | Elektricitet                   | 0             | 0             |
|                | <b>Totalt (location-based)</b> | <b>15 682</b> | <b>10 161</b> |
|                | Värme                          | 15 356        | 9 804         |
|                | Kyla                           | 0             | 0             |
|                | Elektricitet                   | 326           | 357           |
| <b>SCOPE 3</b> | <b>Totalt</b>                  | <b>64 693</b> | <b>62 112</b> |
|                | Renovering*                    | 43 431        | 43 459        |
|                | Nyproduktion                   | 9 872         | 6 560         |
|                | Tjänsteresor                   | 63            | 59            |
|                | Hyresgästers energi            | 9 999         | 10 095        |
|                | Hyresgästers avfall            | 93            | 111           |
|                | Energirelaterade utsläpp       | 1 235         | 1 827         |
| <b>SUMMA**</b> |                                | <b>80 244</b> | <b>72 076</b> |

\* 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. Vi undersöker alla möjliga lösningar och tar tillvara alla existerande värmekällor, läs mer om spillvattnet i Jakobsberg på sid 33.

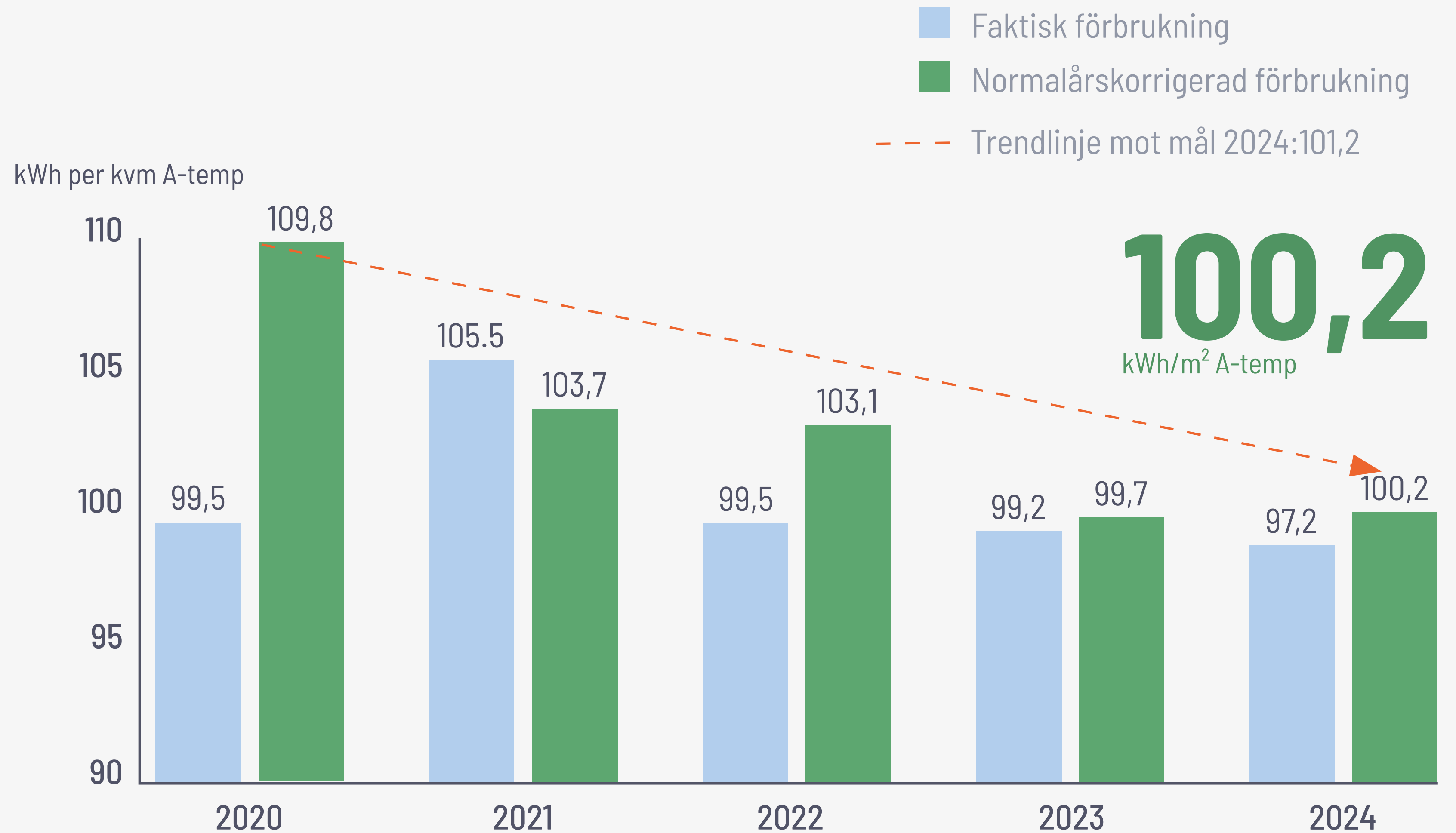
Energiförbrukningen ingår i vårt klimatavtryck som scope 2.

**2,2%**

Procentuell minskning per år mellan 2020 och 2024

**5,3** GWh

Solcellsproduktion under 2024





# SÄNKT KLIMATAVTRYCK FÖR VÅR NYPRODUKTION

Vi fortsätter att bygga nytt och tänka långsiktigt och avslutade flera projekt 2024: Vega och Fisksätra i Stockholm och i Trägården, Askim Göteborg, (se sid 35). Vi genomför våra projekt enligt plan, fortsätter att stärka kvarteren med bra bostäder och lokaler och är just nu en av de som bygger mest i storstads regionerna. Trots att vi avslutat fler projekt 2024 än 2023 har vi sänkt klimatavtrycket för nyproduktion, både per m<sup>2</sup> BTA och i absoluta tal. Med ett långsiktigt ägande och vår förändringsteori som grund blir kvaliteter som klimatsmarta val och sociala ytor för ökad gemenskap självklara.

Nyproduktionen ingår i vårt klimatavtryck som scope 3.

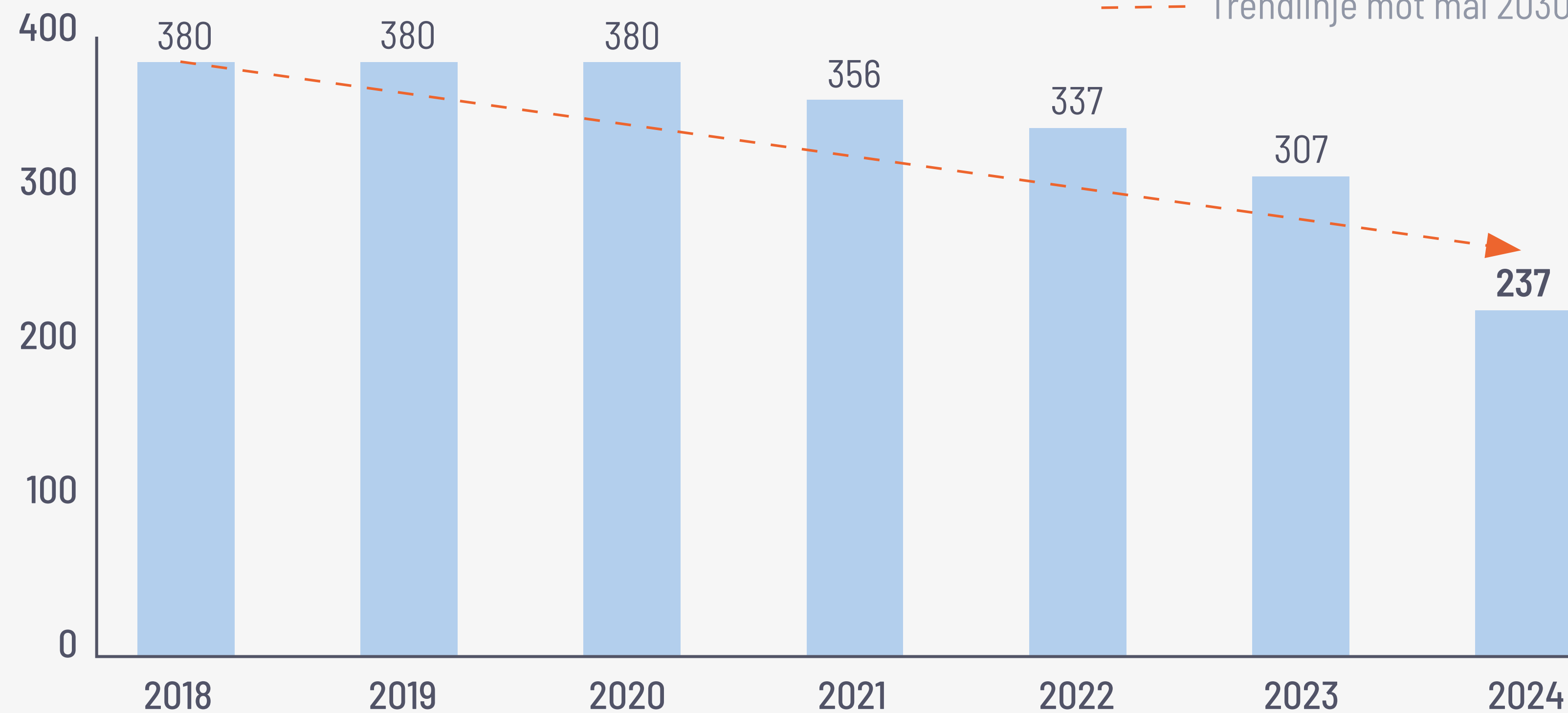
**346** st

Nyproducerade lägenheter 2024

**-38%**

Minskning 2018-2024  
kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup> BTA  
(JMF 380 kg BTA 2018)

kg CO<sub>2</sub>e per kvm BTA



**237**

kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup> BTA

Trendlinje mot mål 2030



# PLUSRENOVERING - ETT RIKTIGT BRA MINUS

Vi sänker vårt klimatavtryck med hjälp av en koncern-gemensam bostadsstandard som skapar goda förut-sättningar för klimatsmarta val. Och vårt nya koncept Retro Plus förlänger livslängden på befintliga material. Genom att bevara och ta hand om originaldetaljer när vi renoverar blir våra lägenheter både charmigare och mer tidstypiska. I vårt pilotprojekt i Malmö minskade klimat-påverkan med 40 procent och byggavfallet med cirka ett ton. Återbruk är en nyckel för att uppnå nettonoll-utsläpp 2045. Vår ambition är att inom fem år använda 25 procent cirkulära material i alla projekt.

Plusrenoveringarna ingår i vårt klimatavtryck som scope 3 i posten renoveringar.

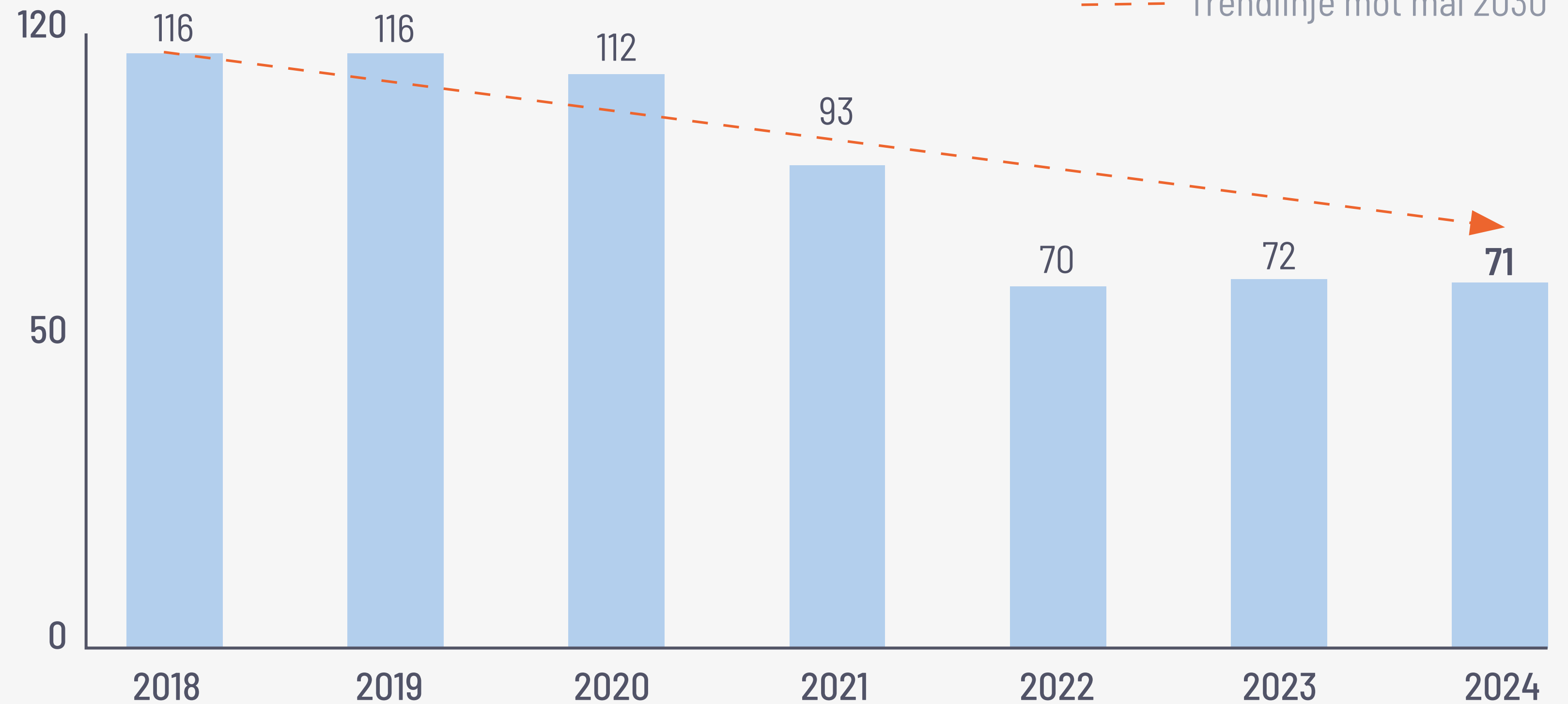
**768** st

Plusrenoverade lägenheter 2024

**-39%**

Minskning 2018-2024 kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup> BOA för våra pluslägenheter (JMF 116 kg CO<sub>2</sub>e 2018)

kg CO<sub>2</sub>e per kvm BOA



**71**

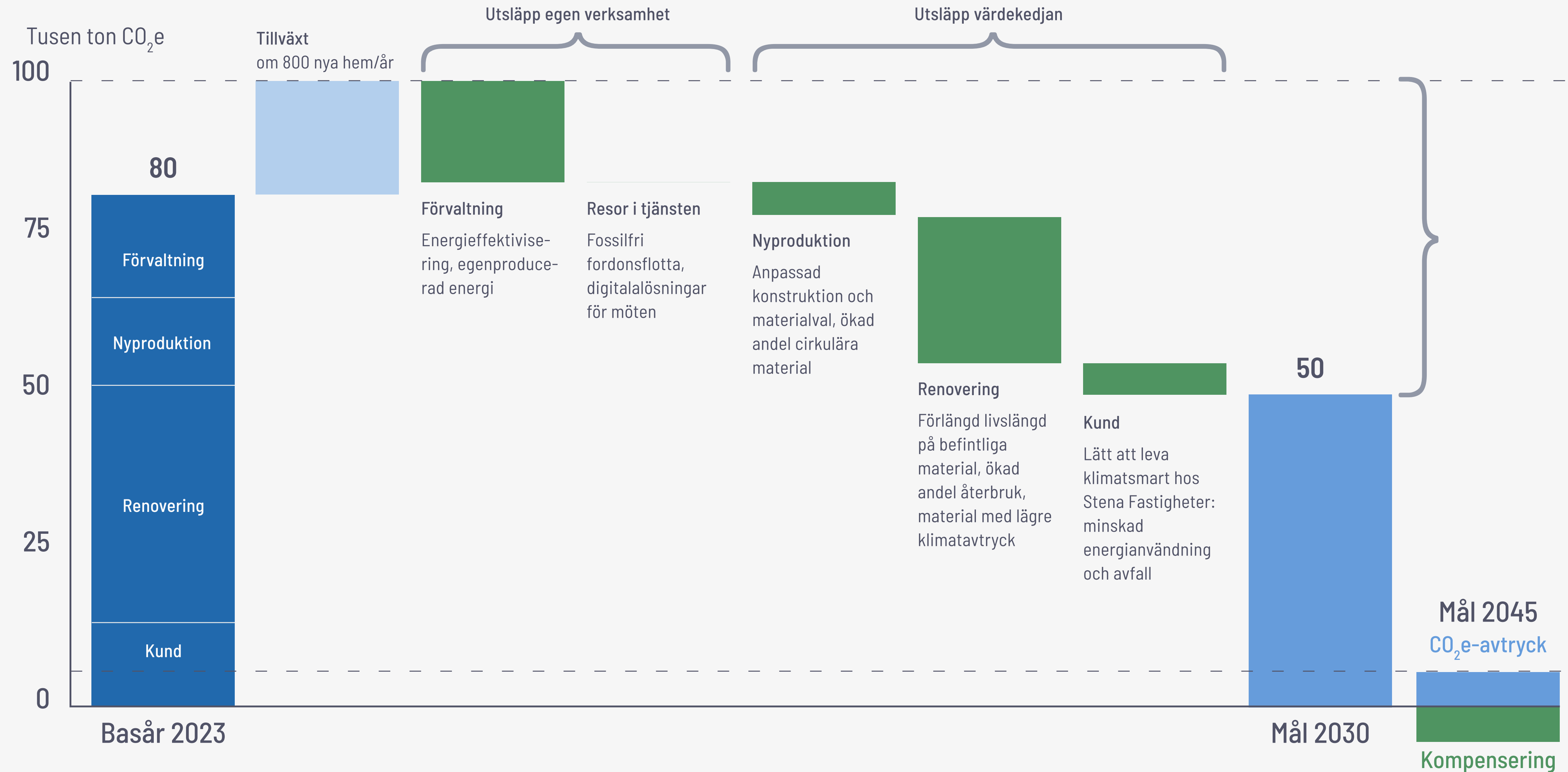
kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup> BOA

Trendlinje mot mål 2030




# VÅR OMSTÄLLNINGSPLAN - EN STRATEGISK VÄGVISARE


Mot netto-noll klimatavtryck






# TRE INSIKTER PÅ VÄGEN

 **Fokusera och utgå från vad som är väsentligt.** Om klimatplanen ska ha strategisk inverkan behöver både den och klimatbokslutet spegla verksamheten. Vi har tittat på renoveringar och arbetet i befintligt bestånd för att vår verksamhet ser ut så.

 **Ta hjälp av andra och var bjussiga tillbaka.** Liera tillsammans med experter, ingå i samarbeten inom branschen, med entreprenörer och leverantörer. Omställningen går snabbt och kvaliteten ökar med samverkan. Alla vinner på att testa och utvärdera tillsammans. Vi är aktiva i bland annat LFM30, HS30, Handslaget och har ingått i forskningsprojekt och samarbetsprojekt.

 **Testa!** Men en tydlig riktning framåt finns det utrymme för experiment. Sedan kan man skala upp eller skrota efter utvärdering. Vardagen blir roligare och resultaten bättre när vi testar och testar igen. Vi har arbetat med återbruk länge och testat oss fram.

Anna Haraldsson Jensen,  
Hållbarhetsansvarig  
Stena Fastigheter



# FÖRDJUPNING SOM FÖRENKLAR

Klimatomställningen är en ödesfråga och vår sektor har en stor påverkan. Allt vi bygger och renoverar har ett klimatavtryck. Vi behöver använda både råvaror och energi ännu mer sparsamt för att ställa om. För Stena Fastigheter uppstår den största delen av vårt klimatavtryck vid renoveringar och underhåll. Att vi har klimatberäknat lägenhetsrenoveringar sedan 2019 och nyproduktion sedan 2018 har gett oss ett gediget underlag, men det är en svår utmaning då förutsättningarna nästan alltid varierar.

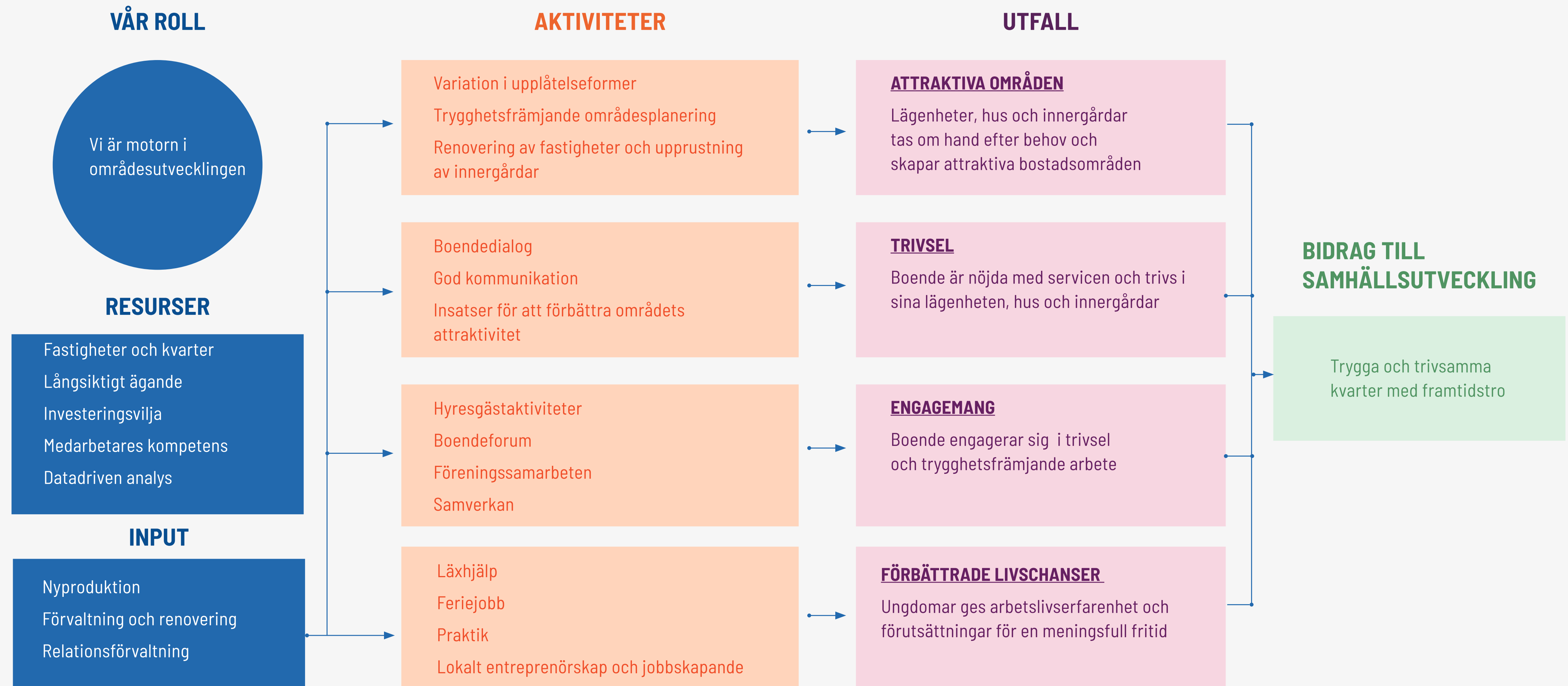
Vi vet att vi lär oss snabbare tillsammans när vi delar erfarenheter och kunskap. Därför har vi tagit fram 16 schabloner för olika åtgärder. Med mallar att utgå från när det gäller projekt och åtgärder som lägenhetsrenovering, byte av badrum, fönsterrenovering och stambyten blir det enklare att arbeta och att göra jämförelser – både inom bolaget och i branschen. Mallarna kan användas i allt från riktigt stora projekt till mindre utbyten av vitvaror.

Vi ser fram mot kommande klimatbokslut och ökat samarbete i branschen kring just renoveringar. Vi tror att det kommer driva utvecklingen snabbare. Kloka och tidiga beslut skapar förutsägbarhet också för våra entreprenörer och för branschen i stort. Fördjupning och förenkling ger resultat.

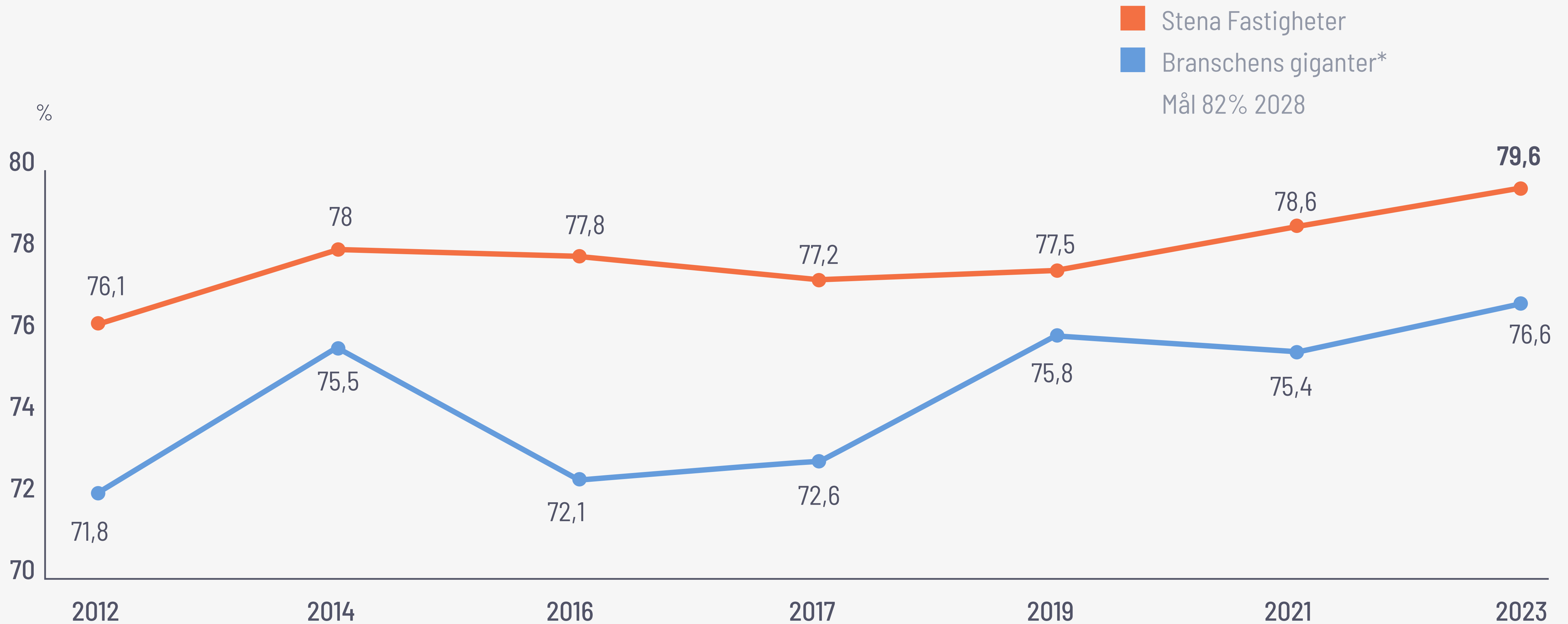




# VÅR FÖRÄNDRINGSTEORI



# TRYGGHETSINDEX - BÄST I KLASSEN



\* Snitt giganter (exklusive allmännyttan) enl. kundundersökningen AktivBo  
Mätning görs vartannat år. 2024 års resultat är detsamma som 2023. kommande mätning 2025.



# 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 1700 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% 2028 (AktivBo)



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

- ➔ För bättre skolresultat och trivsel: läxhjälp, frukost på skolorna, mentorskap och klasscoaching
- ➔ Jobbmässor, sommarjobbare och förändringsagenter
- ➔ Trygghetsvandringar, trygghetsvärdar, områdesvärdar
- ➔ 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 områdes-utvecklingen.
- ➔ Samarbeten med andra aktörer som delar visionen om ett tryggt och trivsamt Tynnered

## FYSISKA INVESTERINGAR: \*FÄRDIGA PROJEKT

Ny lekplats, sagolekplatsen\*.

Äldre- och trygghetsboende\*.

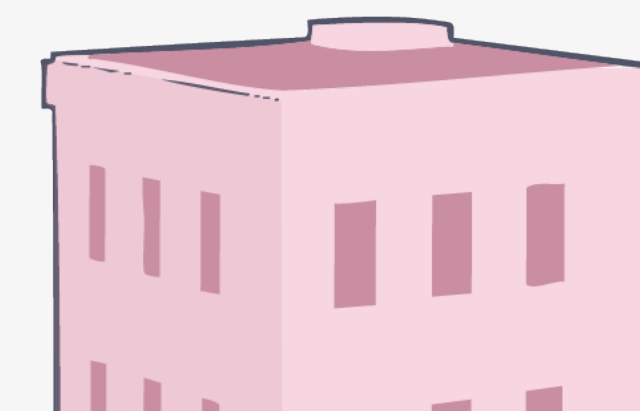
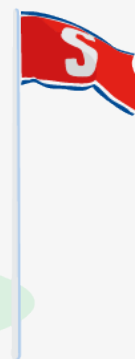
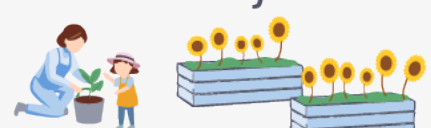
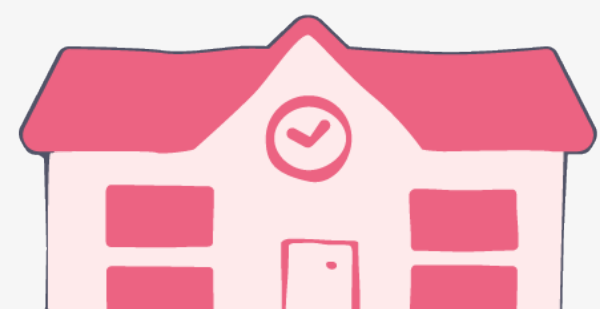
Stam- och badrumsrenovering för samtliga lägenheter\*.

Nya bostäder i blandade upplåtelseformer\*.

Nybyggd förskola\*.

Upprustning av gårdar och utemiljöer\*.

Ny aktivitetssyta / utegym\*.





# FISKSÄTRA, STOCKHOLM

## MED PLATS FÖR UNGAS FRAMTIDSTRO - FÖRÄNDRINGSTEORIN I PRAKTIKEN

Fisksätra är vårt största samlade bestånd med ca 2 600 lägenheter där vi nu planerar för ca 700 nya hem. 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 framtidsstro.

Vision: Ett ännu mer levande Fisksätra med närhet till allt och alla.  
Mål: Trygghetsindex 82% 2028 (AktivBo)



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

- ➔ Renoveringen och etableringen av Viktor Rydbergs skola stärker möjligheterna för bättre skolresultat
- ➔ Låxhjälp genom föreningen Drivkraft
- ➔ Trygghetsfrämjande planering genom centrumutveckling
- ➔ 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 37 anställda feriejobbare och en lokal karrärmässa som ledde till över 250 intervjuer, 17 anställningar och 6 förmedlade vidare via rekryteringsbolag
- ➔ 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\*.

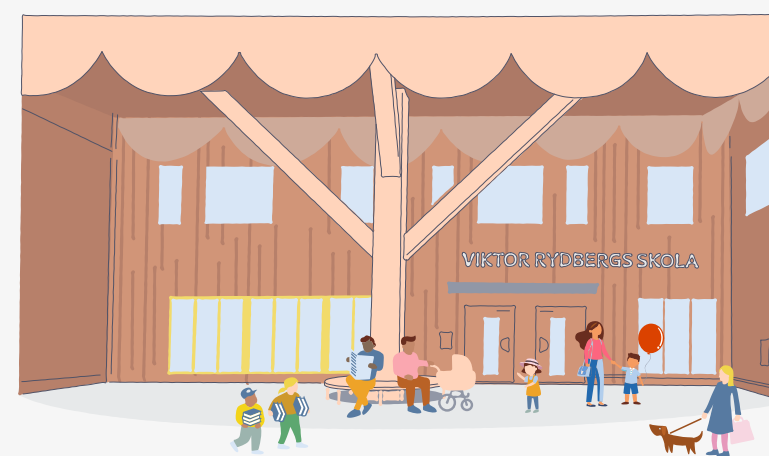
Ny förskola och äldreboende\*\*.

Folketshus\*.

Upprustning av gårdar  
och utemiljöer\*.

Garagerenoveringar\*\*.

Fönsterrenovering ca  
13 500 st\*\*.

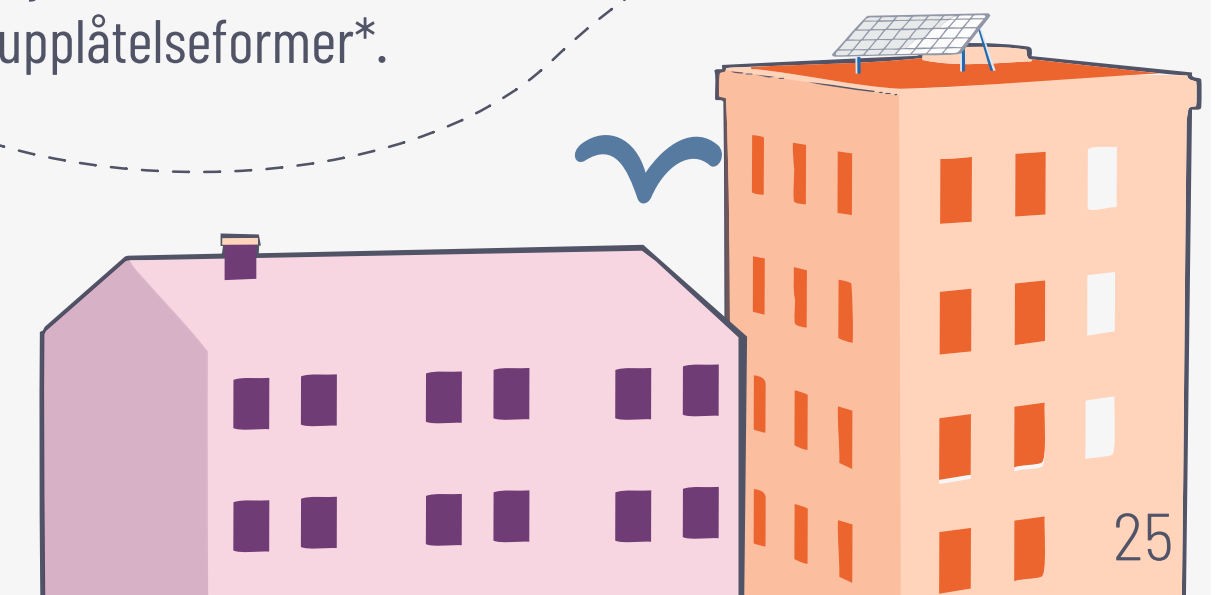


Solceller 249 000 kWh

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 området 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% 2028 (AktivBo)



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

- Verkar för bättre skolresultat genom läxhjälp, mentorskap och simning
- Nystartat 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
- Anställer boenden som gårdsvårdar
- 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\*.





# ÅTERBRUK I PRAKTIKEN

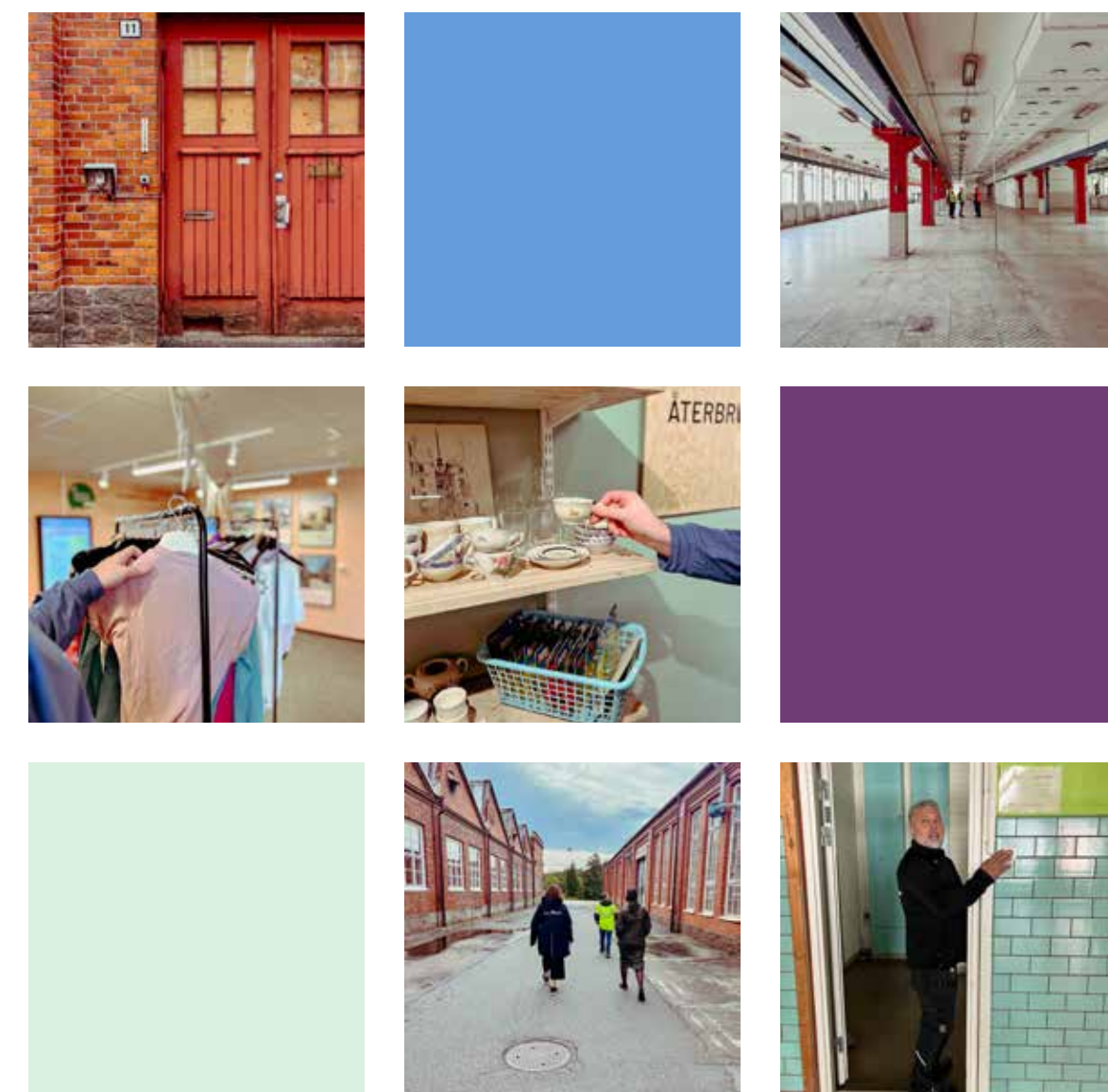
Återbruk är ett av de bästa sätten att bidra både till våra egna hållbarhetsmål och de globala målen för planeten. När material och produkter får nytt liv i våra projekt skapar det värde samtidigt som resursförbrukningen, klimatavtrycket och avfallsmängderna minskar.

För att få snurr på verksamheten har vi numera flera lager för återvunnet material. Vi jobbar datadrivet hela vägen: med egna behovsanalyser, logistikutveckling och prioriteringar efter klimattygnd. Med satsningarna lägger vi grunden för att integrera återbruk i hela vår verksamhet och skapar en hållbar framtid – ett projekt i taget.

I Malmö har vi ett digitaliserat återbrukslager som förenklar logistiken kring att söka och använda material och produkter.

I Stockholm har vi ett återbrukslager för bygg- och projektmaterial som vi sedan återanvänder när vi renoverar eller bygger nytt. I Fisksätra finns också HUB133, en mötesplats för dialog och utveckling med en pop up-butik som drivs av Youth & Care, där besökare kan handla second hand och lämna in saker för återbruk.

I Göteborg har alla medarbetare inventerat SKF:s gamla fabrikslokaler för att se vad som kan användas och återbrukas när denna slumrande del av staden ska få nytt liv. Följ utvecklingen av området på [www.kullagerfabrikerna.se](http://www.kullagerfabrikerna.se)



*“Att jobba datadrivet gör det möjligt att prioritera när vi skalar upp och omfattar alla projekt och hela förvaltningen. Så får vi fler retrolägenheter.”*

**Ulrica Altenborg,**  
Fastighetschef  
Stena Fastigheter i Malmö



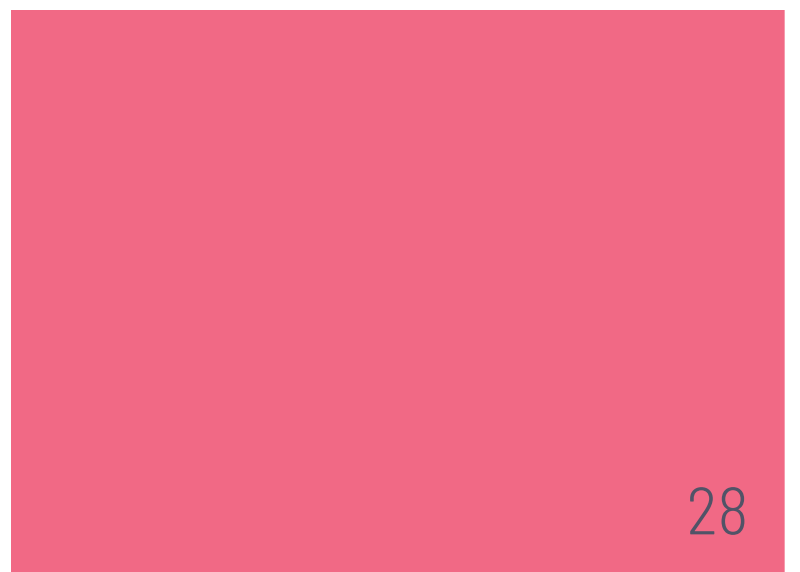
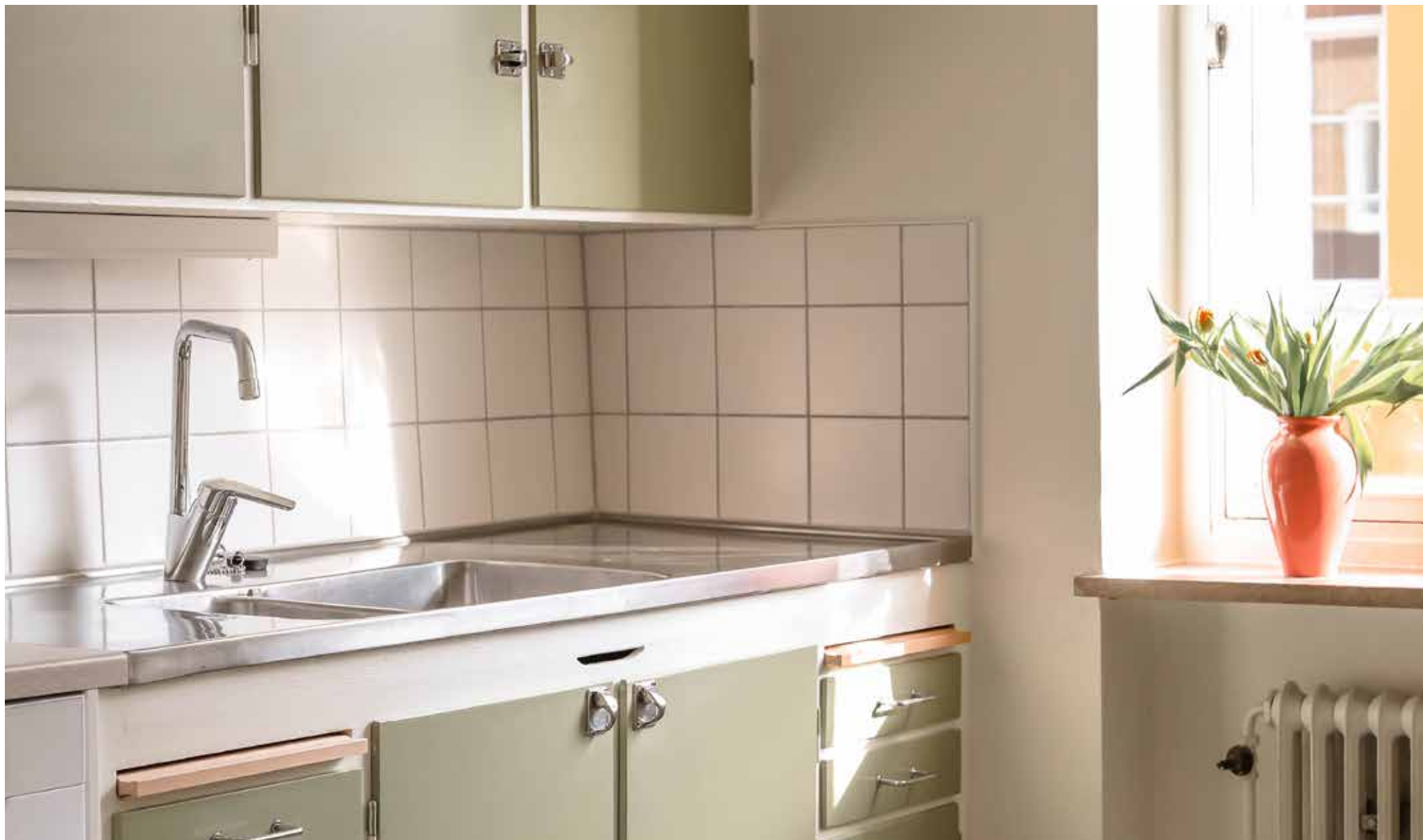
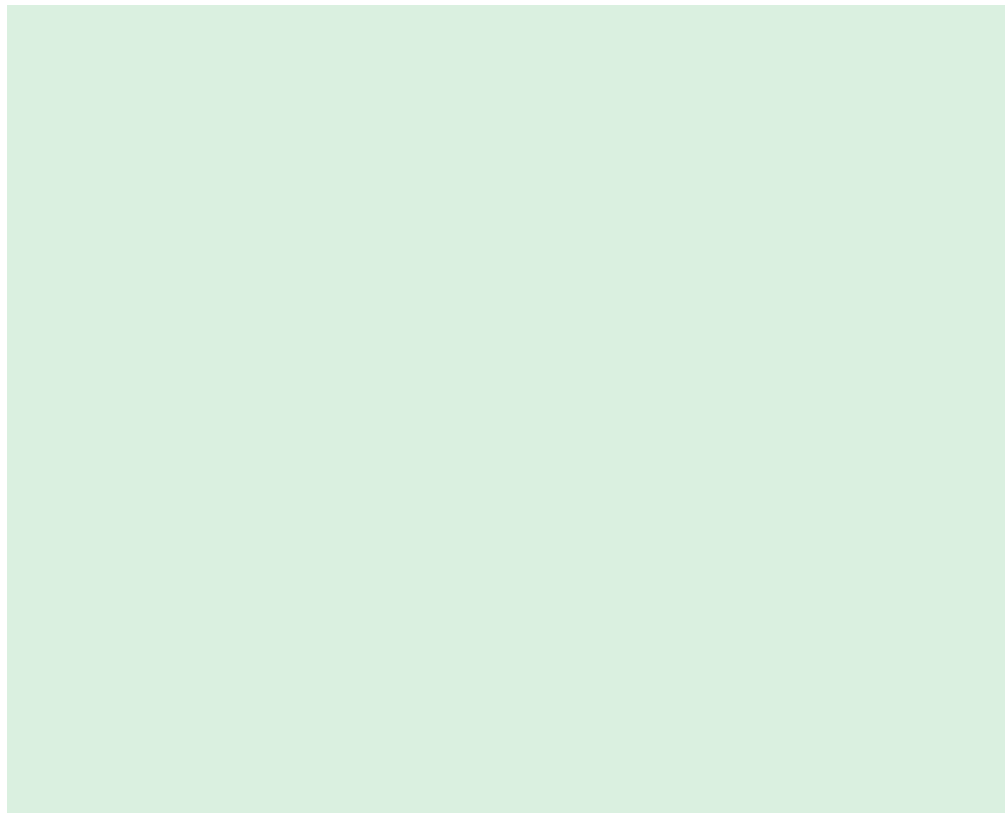
**BIDRAR TILL:**  
NETTO-NOLL 2045

**GLOBALA MÅL:**

11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN, 13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA











# -2%

vårt mål är att minska  
vattenanvändningen  
med två procent per år

## VATTEN ÄR LIVSVIKTIGT

Vattnet är livsviktigt och vi har bara det dricksvatten vi har. Det är samma vatten som cirkulerar och renas igen och igen. Att se sin egen förbrukning är viktigt om vi ska använda vattnet mer resurssmart. I Sverige är det en ganska ny fråga, då vatten inte brukar vara en bristvara – till skillnad från andra länder i Europa.

Sedan 2021 måste nybyggda flerbostadshus enligt lag ha individuell mätning och debitering (IMD). Vi omfattar alla hus i vårt arbete, både nyproduktion och befintligt bestånd. Med IMD betalar kunden för sin faktiska vattenförbrukning. Som hyresgäst ser man sin egen förbrukning, kan ändra sina vanor och påverka kostnaden direkt. Transparensen ökar medvetenheten så att det blir enklare att göra smarta val.

I Bredäng har vi installerat IMD på en stor del av lägenheterna i vårt befintliga bestånd och kan redan se att förbrukningen gått ner med 10%. Att se sin egen förbrukning påverkar den egna vattenanvändningen. Det ger ett mer rättvist utfall för kunden och lägre förbrukning totalt.

*”Att kunna följa sin egen förbrukning är viktigt om vi ska använda vattnet mer resurssmart.”*

Mattias Sikström,  
energi- och miljöchef Stockholm



GLOBALT MÅL: 6. RENT VATTEN OCH SANITET FÖR ALLA



# ÄNNU KLOKARE TILLSAMMANS

**Hållbara inköp.** Vi är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag och med det följer ett stort ansvar. Vi är också verksamma i en bransch som producerar mycket, konsumerar mycket och påverkar många människors liv.

Allt vi köper in omfattas av våra hållbarhetsmål och relationerna med våra leverantörer är en nyckel för att nå dem. Cirka 90 procent av vårt klimatavtryck omfattas av inköp, material och produkter till projekt och förvaltning

Kraven för hur vi arbetar sätts inte bara av oss själva – och rör inte bara oss själva. När det gäller miljöfrågor, mänskliga rättigheter och arbetsmiljövillkor finns det allt högre krav på transparens och spårbarhet genom hela värdekedjan.

Omställningen går snabbt och våra leverantörskedjor måste hålla hela vägen. För att få bättre effekt i hållbarhetsarbetet har vi engagerat våra entreprenörer och leverantörer. Vi gör det i arbetet med ramavtal, i alla projekt och genom tydliga mål vid anbud men vi bjuder också in dem till fysiska och digitala träffar.

Därför genomför vi utbildningar om hur man arbetar med mänskliga rättigheter och kommande lagkrav. Genom att vara tydliga med våra mål, prioriteringar och förväntningar kan våra entreprenörer och leverantörer verksamhetsutveckla sig tillsammans med oss.

Vi löser utmaningarna genom samarbete och det roliga är att vi ser att det funkar.



*Vi löser utmaningarna genom samarbete och det roliga är att vi ser att det funkar!*

Mer om vårt leverantörsled på nästa sida!

**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



# MED NYFIKNA ÖGON

**Nyproduktion.** I våra projekt är samverkan med entreprenören central, eftersom behoven är många och ambitionerna höga. I ett av våra största stadsutvecklingsprojekt, Kullagerfabrikerna i Göteborg, har vi höga ambitioner för kvarteret. Utveckling och bevarande av områdets kvaliteter är i fokus. Här har vi arbetat på ett annat sätt med att tydliggöra behov, förväntningar och målbilder genom dialog med olika entreprenörer. Det ger oss bättre förutsättningar för affärsupplägg och för att hitta drivkrafter för dessa.

*“Vi tvingar oss själva att titta på projektet med andra ögon än våra egna, vilket är oerhört nyttigt och stimulerande. Så här arbetar vi in kunskap tidigt, vilket gör både oss och projektet bättre. Och när vi väl ska börja samverka är alla startklara.”*

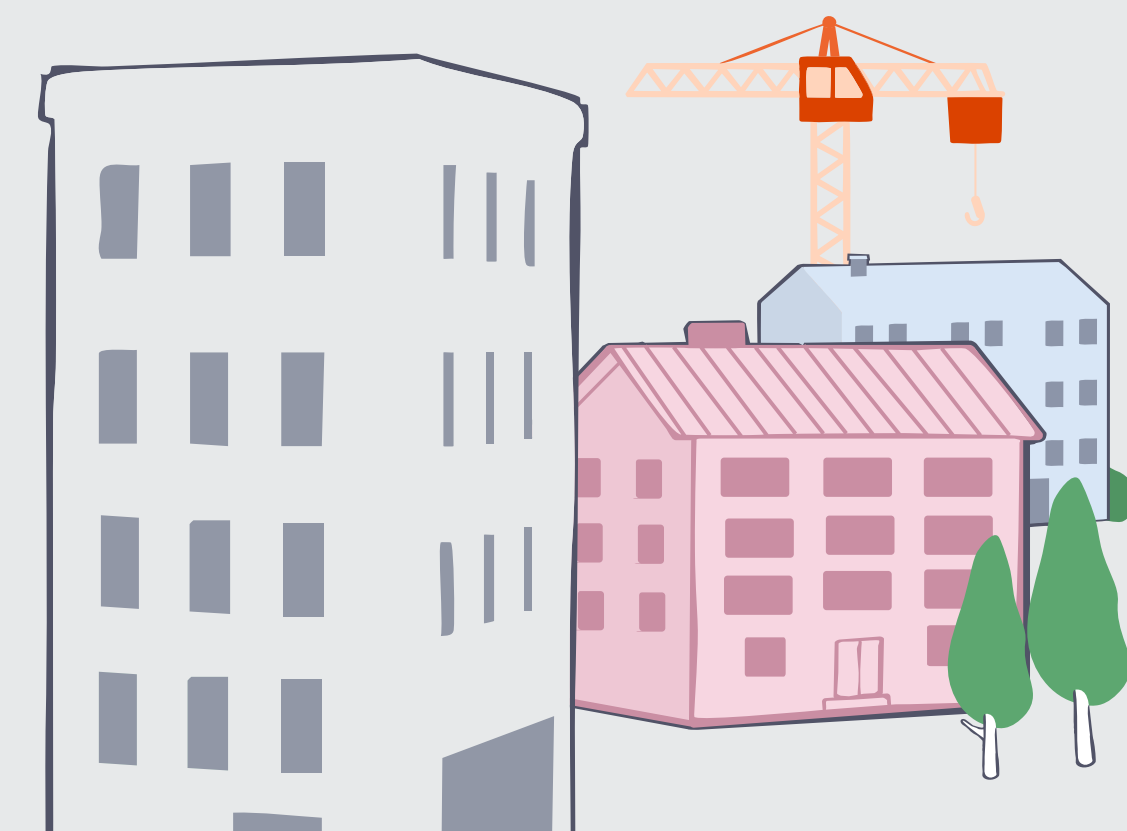
Jakob Deling,  
Projektchef stora projekt



# FÖLJA UPP FÖR ATT FÖREBYGGA

**Arbetsmiljö.** Under 2024 stärkte vi uppföljningen av arbetsmiljökrav 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 under hösten.





# Innovation som drivkraft för hållbar utveckling

Där omställning sker, sker också förnyelse. Det finns en stark kraft i den förändring vi är med om. Vår verksamhet är en del av samhället och vi har sedan länge valt att ta en aktiv roll för en positiv samhällsutveckling. Med tiden har också våra verktyg och metoder förfinats.

Med avstamp i vetenskapen har vi satt upp ambitiösa mål som sedan får styra både hur vi jobbar och vilka beslut vi fattar i vardagen. Samhällsnytta och affärsnytta går hand i hand för oss. Vårt uppdrag är att säkra att vår verksamhet är lönsam både under den stora omställning som krävs och på den marknad som följer.

Med vår entreprenöriella grund, stora engagemang och långsiktiga perspektiv driver vi utvecklingen framåt. Vi testar, gör nytt, skalar upp och gör om. Vi involverar hela bolaget och skapar en kultur där samarbete och gemensam utveckling är nyckeln till framgång. Att göra varandra bra är en god mylla för innovation och nya lösningar.

Se mer av vad vi förnyat och förbättrat under 2024 i detta kapitel.



# SJÄLVFÖRSÖRJANDE I STOR SKALA

**Energi.** De närmaste 20 åren uppskattas elbehovet i Sverige att fördubblas. Och alla vet att elen behövs. Men hur ska den produceras och levereras?

Vi har som mål att ha en fossilfri förvaltning 2028 och till 2030 ska vi vara självförsörjande på el från våra kvarter. Vi har också högt uppsatta energibesparingsmål som del av samma ambition.

Självförsörjningen är central för att säkra att våra kunder och kvarter får den energi som behövs idag och framåt. Därför satsar vi på solceller, batterilaget, lokala energilösningar

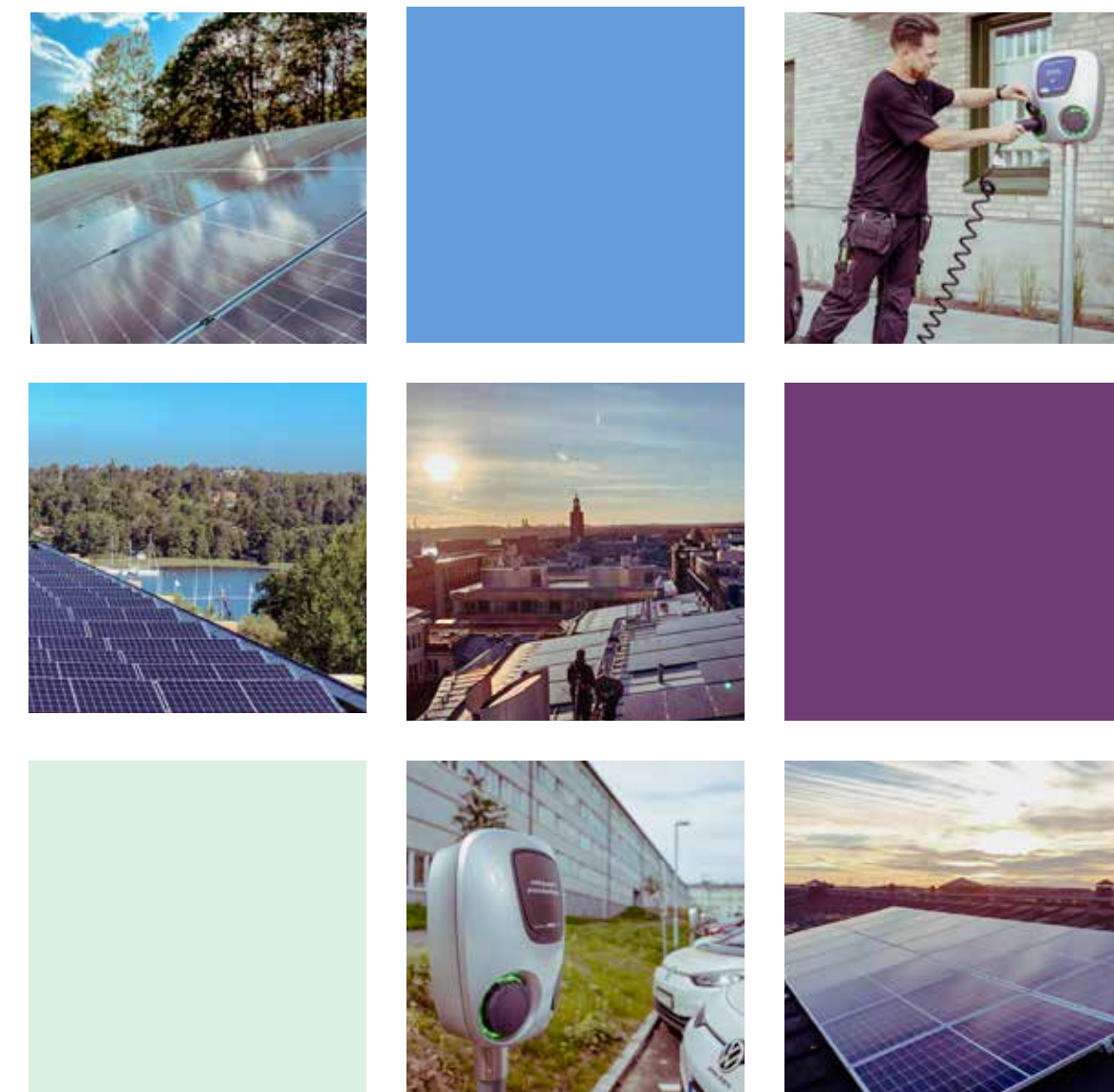
men också solparker. I all nyproduktion anlägger vi lokala hållbara energikällor som är en viktig bricka för energiförsörjningen för kvarteren som helhet. Under året har vi fortsatt att investera storskaligt och vi producerade vi 5 300 kWh solcellsenergi från våra egna anläggningar.

Vi har också en strategisk funktion i fungerande stadsnät, där vi både producerar och kan leverera överskott till andra.

Det gör också elnätet stabilare. För med mer förnybar el i systemen finns det utmaningar som vi behöver hantera. Gärna tillsammans med andra.

## DET HÄR SATSADE VI PÅ UNDER ÅRET:

- Batterilager:** Investerat i flera batterilager (bl.a. 5 st i Stockholm) för att balansera elnätet, lagra solel och minska effekttoppar.
- Solpark i Särö:** Bygger ny solpark (2 600 kW) på egen mark för att nyttja den tills vidare.
- Sparad energi:** Mindre energiförbrukning sänker säkringsbehovet och kostnaderna. Stena Fastigheter i Stockholm startade Eljakten för att justera säkringar efter effektivisering.
- Delad el:** På Lindängen i Malmö möjliggör vårt IKN-nät eldelning mellan husen.
- Elbilsaddning:** Fler fastighetsnära laddplatser gör det enklare för hyresgäster att ha elbil.
- Spillvattenvärme:** I Jakobsberg återvinner vi värmen från spillvatten för att spara energi och minska fjärrvärmebehovet.



**BIDRAR TILL:**  
NETTO-NOLL 2045

**GLOBALA MÅL:**

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





# FRAMTIDENS STJÄRNOR FINNS I ALLA KVARTER

I över 25 år har vi arbetat med att på olika sätt skapa bättre förutsättningar för unga i våra kvarter. Med tiden har vi lärt oss att långsiktighet är en nyckelfaktor. Därför väljer vi att gå in som huvudpartner till Nextar och skalar upp verksamheten på fler orter.

Gymnasiebehörighet är en viktig indikator för ett bra liv. I år lämnade 20 000 elever i Sverige skolan utan det. Och utan möjlighet att läsa vidare blir ungas framtidsdrömmar färre och svårare att nå. Nextars vision är att alla ungdomar ska ha en vuxen förebild som visar vilka vägar man kan gå för att nå sitt drömjobb. Tanken är att alla unga ska kunna nå sina mål – oavsett var de bor eller vilken bakgrund de har.

Men många elever saknar kontakter inom arbetslivet och ett bristande nätverk runt omkring sig. Det kan vara

svårt för dem att hitta sin egen potential. Vi tror att samarbetet mellan eleven, föräldern, skolan och mentorn är ett bra sätt att ge unga bättre förutsättningar. Nextar har en metodik som verkligen ger tydliga resultat. Genom deras mentorsprogram följer man samma grupp elever under tio år. Under den tiden har varje elev flera olika mentorer.

Det visar sig också att gymnasiebehörigheten ökar i hela klassen där eleven är med. Att programmet går över så lång tid är centralt. Det ger elever som till att börja med saknar motivation, möjligheter att skapa egna nätverk och en chans att läsa vidare.



[Se filmen!](#)



Isaac Hassén,  
VD Nextar

*Framtidens stjärnor  
behöver tid, någon  
som tror på dem och  
förmåga att se sin  
egen potential.*

**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





# TOPPBETYG FÖR TRÄGÅRDEN

Vi är så glada för att den andra etappen av Trädgården, Göteborg, är nominerades till Årets bygge 2025. Här finns både hyresrätter och bostadsrätter och hela kvarteret är miljöcertifierat enligt Svanen.

Husen har ett lågt klimatavtryck, 197 respektive 201 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA. De är energieffektiva hus med träfasader, hybridstommar av trä och klimatanpassad betong. Elen kommer från 100 procent förnybara källor, som vindkraft och solceller på taken.

Hybridstommen har flera fördelar. Under byggnationen blev arbetsmiljön bättre då antalet bullriga och dammiga arbetsmoment minskade och logistiken förenklades eftersom stommen inte har några bärande väggar förutom i trapphusen.

Och kunderna trivs bra i Trädgården. Trädgården har ett nyproduktionsindex på 91,2. Kundernas höga betyg för trygghet, kvalitet, gårdsmiljön och satsningen på hållbarhet visa att Trädgården är ett grönt kvarter att trivas i.



GOTT BETYG FRÅN VÅRA KUNDER

**91,2** nyproduktionsindex, 3% över branschgenomsnittet

**100%** nöjdhet för huset och allmänna utrymmen

**96,7%** för upplevd trygghet i fastigheten







# PÅ IVA:S TOPP 100 LISTA!

Kungliga Ingenjörsvetenskapssakademien (IVA) släpper varje år en topp 100-lista där man sätter ljuset på forskningsprojekt med stor samhällsnytta. Temat för 2024 var "Teknik i mänsklighetens tjänst – innovation genom tvärvetenskap."

– Vår forskargrupp har utvecklat en dialogtrappa specifikt för bostadsföretag. Med den kan företagen prioritera vilken typ av dialog de ska använda för att fördjupa kommunikationen och skapa ömsesidig förståelse och engagemang med de boende, säger Caroline Wigren-Kristoferson, professor vid Institutionen för urbana studier vid Malmö universitet.

Ett av projekten som lyftes var Dialogen – verktyg och process för fastighetsföretag, som drivits av forskare från Malmö universitet i samarbete med oss på Stena Fastigheter, HSB och Helsingborgshem och konsultföretaget YCAP.

Projektet har finansierats av KK-stiftelsen och deras program för samverkan mellan lärosäten och näringsliv.

Projektet handlar om hur dialogen kan skapa socialt hållbara bostadsområden och bygga levande samhällen där alla röster hörs.

Vill du veta mer: [Kan ökad dialog skapa socialt hållbara bostadsområden?](#)

**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





# Vi är motorn i områdes- utvecklingen

Stena Fastigheter har utvecklat städer och förvaltat med omtanke i över 40 år. Arbetssätten har vidareutvecklats och professionaliserats i takt med att vi vuxit, men vårt DNA är detsamma. Efter snart 25 år med vårt arbetssätt Relationsförvaltning ser vi resultat som lämnar avtryck i både relationer och forskning. Det gäller också miljöaspekterna. Vi håller i och driver på.

Ett starkt ägardirektiv, långsiktighet och en uttalad ambition om att ta ansvar för områdesutvecklingen gör att vi kan hålla tag i och driva aktiviteter, processer och stadsutveckling för hela kvarter. Vi gör det lätt för andra att hänga på och delar gärna med oss av det vi kan. Genom att alltid följa upp vet vi allt mer om vad som fungerar och kan göra mer av det som ger resultat. Här kommer några exempel på hur vi jobbar i praktiken.



# ETT SAMHÄLLE MED PLATS FÖR FLER

Stadsutveckling med omtanke är vår absoluta paradgren. Vi vill att fler ska få möjlighet att förverkliga sin framtidstro. Vårt arbete bygger på en kombination av att vilja förändra över tid, ha tydliga mål för verksamheten och utveckla arbetssätt som tar oss dit vi ska. Det är en viktig del av vår strävan att bidra till mer inkluderande och hållbara städer. Långsiktighet och framtidstro hänger ihop.

## Så här går det till i praktiken:

I våra strategiplaner finns en grundanalys för varje kvarter och vi följer noga de frågor som relaterar till utvecklingen. Det innebär att vi

utvärderar alla aktiviteter för att se vad som fungerar och vad vi behöver addera. Att vi finns på plats och att vi är kvar är stabiliserande i sig. Vi är en del i det dagliga livet och säger hej. Vår närvaro spelar roll.

Över åren har vi utvecklat vår systematik och kapacitet. Vi inte bara vill utan vi kan vara en motor för områdets utveckling och har förmågan att anpassa oss efter de behov vi ser. Vi tar vårt ansvar, tydliggör att vi är kuggar i maskinen och har kraften att driva utvecklingen framåt. Och med vad som händer nu, framför allt, så fortsätter vi att lyfta utmaningarna vi ser! Vi ser och agerar.

## Sarah Pettersson, Chef Social Hållbarhet och Relationsförvaltning Stena Fastigheter Stockholm:



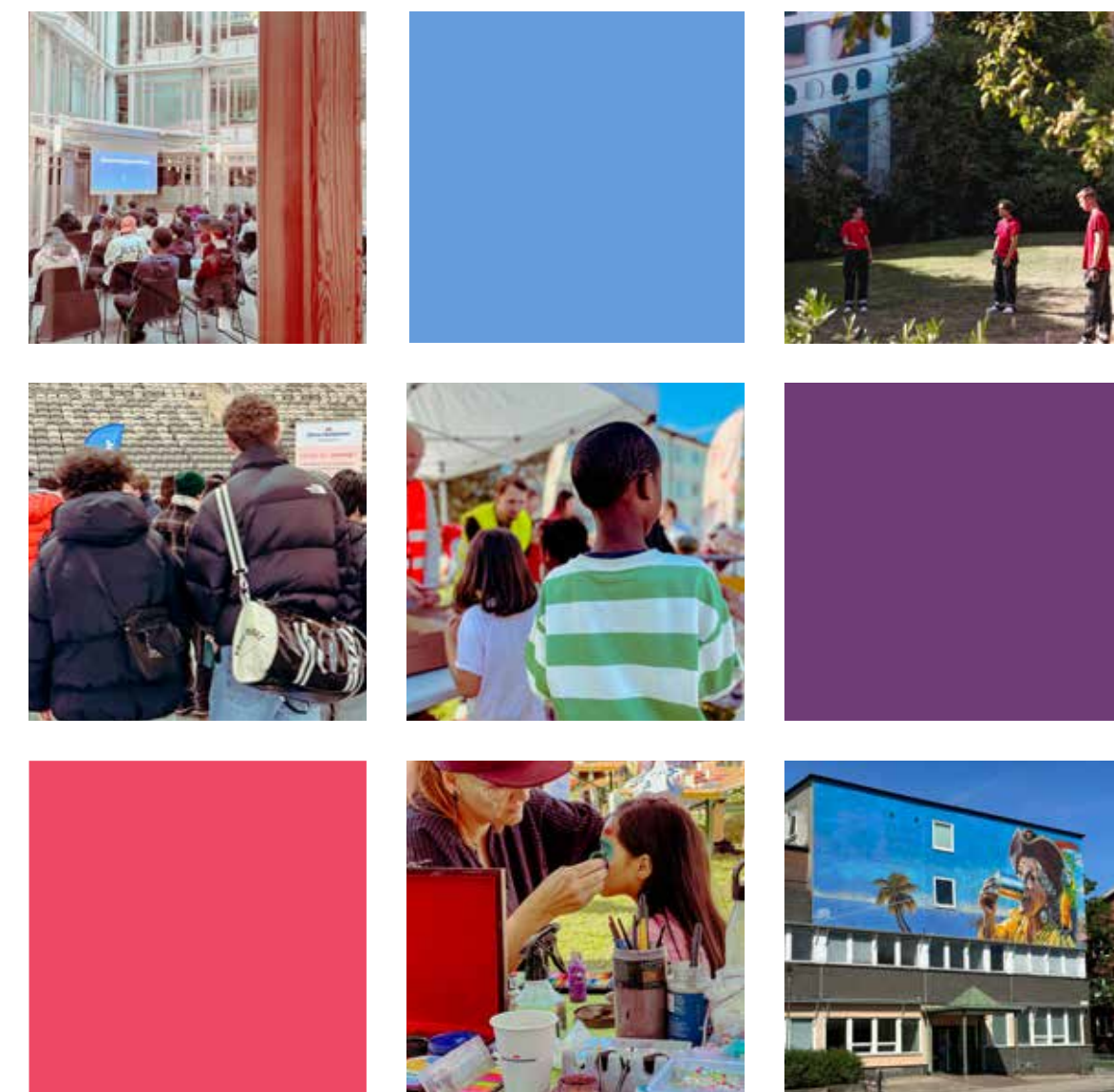
Behov av inkomst och feriejobb. Vi vet att jobb och inkomst spelar stor roll. Som en del av en arbetsmarknad nära de som bor i kvarteren är vi flexibla och öppna för att ge unga människor en extra inkomst under året, inte enbart under sommaren.



När omvärlden förändras snabbt behöver vi öka och utveckla kunskap och arbetssätt parallellt. 2023 tog vi fram ett koncept som vi kallar "livet mellan husen", en serie med föreläsningar och studiebesök tillsammans med våra samverkanspartners för att ge oss bättre förståelse för vår omvärld, samtidigt och vår roll. Alla medarbetare ska delta vid minst ett tillfälle.



Vi agerar proaktivt och direkt. När mina kollegor märkte av ett negativt häng på gemensamma platser i ett av kvarteren var det tydligt att det skulle skapa risker för de barn och ungdomar som vistades där och att övriga boende skulle känna sig otrygga. Vi kunde agera blixtnsabbt genom att prata med fältassistenter och skolan, berätta vad vi såg, så att de i sin tur tidigt kunde prata med föräldrarna. Vi måste stötta unga istället för att flytta på problemet. Vår ingång är: vad kan vi göra? Inte allt. Men vi kan göra ganska mycket och vi ger oss inte.



Sarah Pettersson, Chef Social  
Hållbarhet och Relationsförvaltning  
Stena Fastigheter Stockholm.



**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





# GODA VANOR FÅR MAN TILLSAMMANS

Sedan flera år har vi tillsammans med En Frisk Generation ordnat kostnadsfria träningsklasser och olika utomhusaktiviteter för barnfamiljer. Det stärker familjebanden att göra roliga och utmanande saker tillsammans. Och ger en bra grund för goda vanor med rörelse genom hela livet



# BOOTCAMP I ENTREPRENÖRSKAP

Under en helg i februari tog vi emot ett fyrtiotal högstadieelever från skolor i norra Stockholm på vårt kontor i centrala Stockholm. Här stod entreprenörskap i fokus och våra lokaler sprudlade av affärsidéer, pitchar och inspirerande föreläsningar. Det blev en helg som handlade om att skapa tro på sig själv och sin framtid.



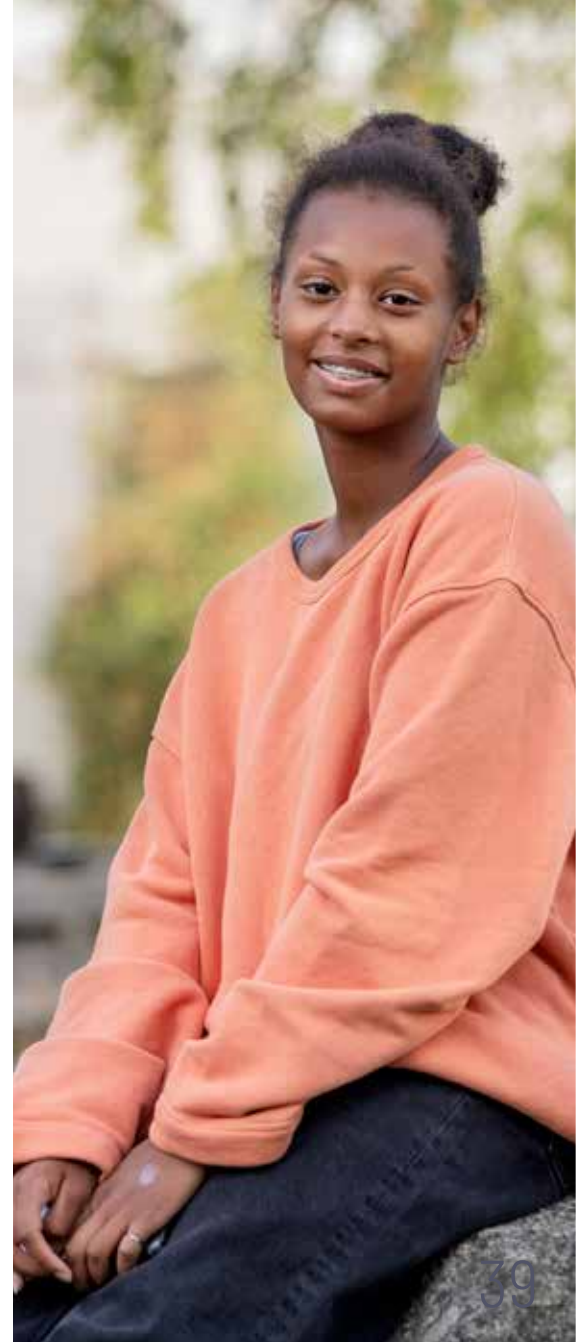
# NYFIKEN-VECKA MED PRAO

Tidig yrkeskontakt kan göra stor skillnad. Under 2024 har vi tillsammans med Göteborgsregionen bjudit in skolelever från våra fokusområden till en PRAO-vecka. Att visa vilka möjligheter som finns för unga idag är ett konkret sätt att öka framtidstron. Under veckan får ungdomarna utforska olika yrkesval och arbetsområden samtidigt som vi själva knyter kontakter för framtiden.



# ATT FORTSÄTTA MÖTAS

Kombinationen av sociala aktiviteter och kompetensutveckling skapar gemenskap och ökar tryggheten i Brunnsbo. Med Bostadsbolaget och Göteborg Stad har vi ordnat Mötesplatsen Community Center. Här finns bland annat språkkafé, IT-hjälp, träningsklasser och Mamma United – en utbildning för mammor inom områden som ekonomi, hälsa och arbetsliv.





# SÅHÄR KAN MAN OCKSÅ HITTA JOBB

Vad behövs för en riktigt lyckad festival? Bra musik så klart, skönt häng, god mat och trevliga människor, tänker kanske du. Den här septemberdagen i Tynnered hade allt det - plus tur med vädret. Och så klart en massa jobb att fundera över, prova på och prata om.

Det har hänt mycket bra i Tynnered de senaste åren. Som Jobbfestivalen till exempel. För andra året i rad fick vi och de andra aktörerna i Destination Tynnered, säga hej och välkomna till en jobbfestival med extra allt. Jobbfestivalen i Tynnered finns för att jobb är viktigt för oss alla. Det betyder pengar på fickan, möjligheter att utvecklas, gemenskap - till och med vänskap om man har tur.

Med festivalen vill testa ett annat sätt för företag och jobbsökande att mötas. Att få ta del av andra jobbstories kan vara ett sätt att hitta sin grej, att få hjälp att skriva ett cv eller få tips om hur man startar eget kan vara en nystart - oavsett om man knappt är klar med skolan eller mitt i livet.



*Vi vill inspirera och visa på olika vägar både till att hitta jobb och till att rekrytera. För det finns inte bara så många olika jobb, det finns också många olika vägar till dem.*

Mia Larsson, Kommunikationschef Stena Fastigheter Göteborg





# LÅNGSIKTIGT PÅ LINDÄNGEN

I tre år har vi och föreningen Hållbar Utveckling Skåne arbetat med Gröna Gården på Lindängen i Malmö för att stötta den biologiska mångfalden, gynna pollinatörer och öka trivselen på gårdarna.

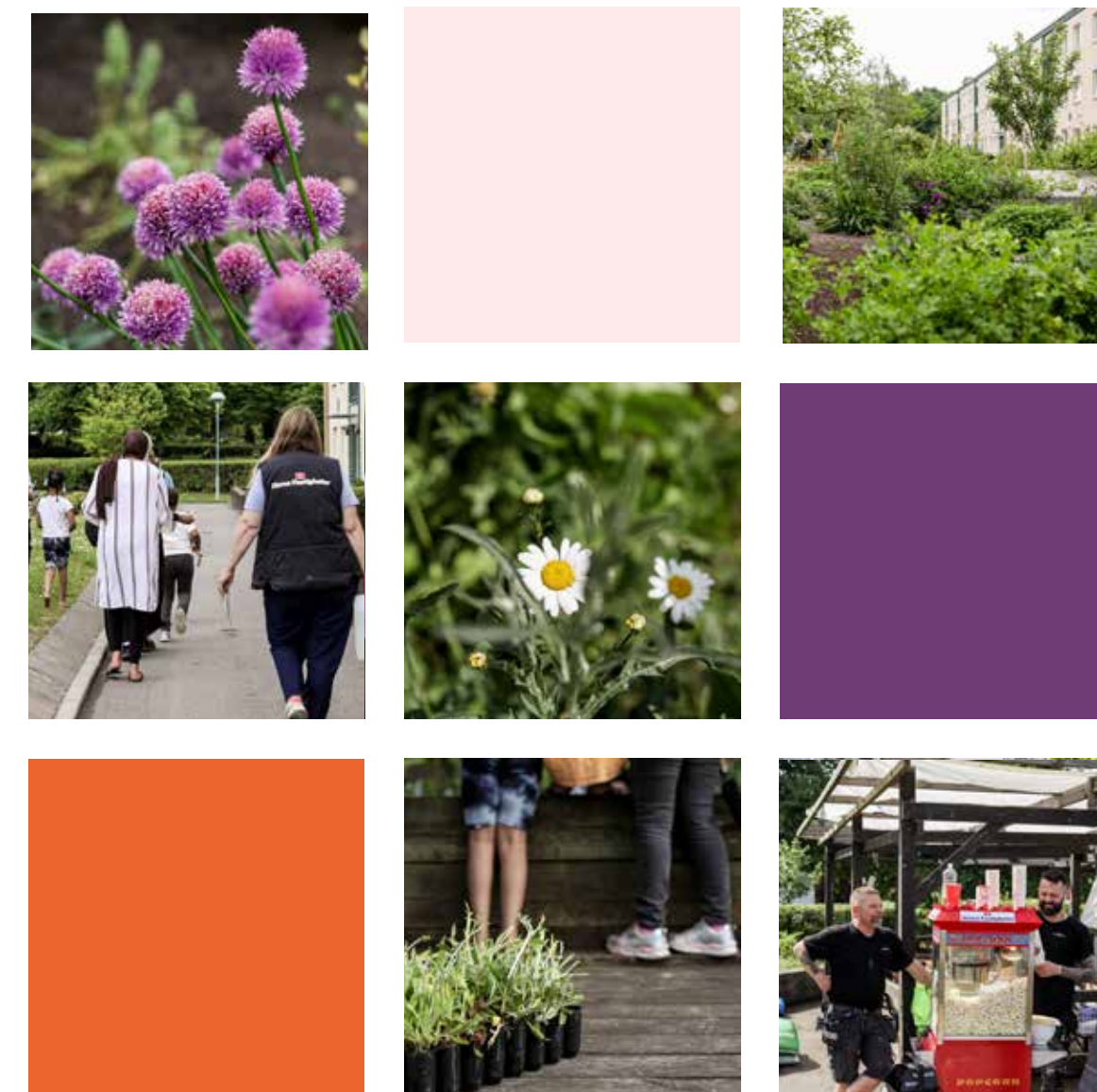
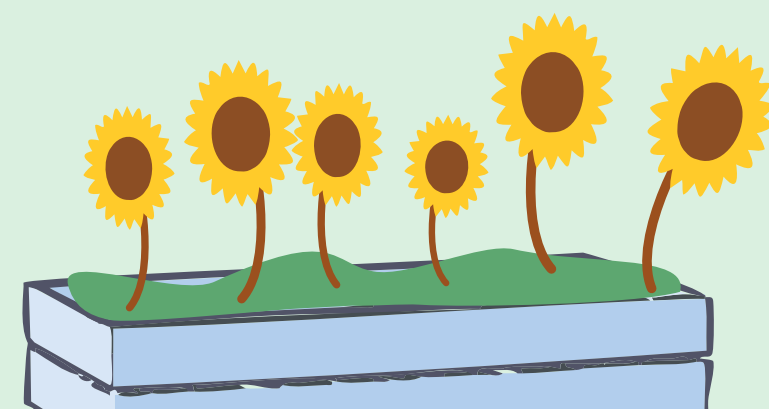
Under tiden har Gröna Gården fungerat som en plattform för lärande och utbyte av erfarenheter internt och externt. För att skala upp arbetet måste metoder och åtgärder kunna anpassas så att de fungerar på olika platser. Regelbundna samtal med kollegor och i flera nätverk ger nya idéer och leder till intressanta samtal om hur vi kan skapa fler gröna stadsdelar fulla av liv.

I januari 2024 lyfte Länsstyrelsen i Halland projektet som ett exempel på hur man kan främja biologisk

mångfald. I mars och september besökte kommunanställda från Helsingborg och Malmö stad våra gårdar för att få tips.

När klimatförändringar och urbanisering ställer nya krav på stadsplanering, är det viktigt att inte tänka kort-siktigt utan att planera för kommande generationer. Gröna Gården har gett oss en modell som andra kan använda, där hållbarhet och biologisk mångfald är en självklar del av det byggda och befolkade landskapet.

Målet är att införa tre åtgärder från projektet på alla våra gårdar i Skåne, vilket vi räknar med att nå 2025.



*“Att investera i biologisk mångfald är att investera i framtiden.”*

Michael Nevrin,  
Förvaltare i Malmö



BIDRAR TILL:  
NETTO-NOLL 2045



GLOBALA MÅL:  
11.7 SKAPA SÄKRA OCH INKLUDERANDE GRÖNOMRÅDEN FÖR ALLA 13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA 11.6 MINSKA STÄDERNAS MILJÖPÅVERKAN







# DIGITALT SNABBSPÅR

I samarbete med ReDI School erbjuder vi utbildningar som skapar bättre förutsättningar för arbete och ökad delaktighet. Under 2024 fick ett tjugotal kvinnor i områdena Lindängen och Hermodsdal lära sig att bli mer digitala. Ökad digital kompetens stärker kvinnors självständighet och bidrar till jämlikhet. Vardagen är full av digitala tjänster men det behövs en bra introduktion för att man ska kunna dra nytta av fördelarna – i arbetslivet, för bankärenden, i kontakter med vård och skola. Så att föräldrar kan vara just föräldrar och barn får lov att vara barn.



## DET BOR EN HJÄLTE I VAR OCH EN

När sommarlovet börjar är det inte alla barn som känner sig glada och trygga. Med vår sommarskola Sommarhjältarna ville vi ge fler mellanstadiebarn i Brunnsbo ett bra sommarlov och samtidigt stötta dem i grundämnena svenska, matte och idrott. Men först fick de rita sin egen sommarhjärte som fick följa med dem i skolan. Bad, bus och goda mellanmål blandades med utflykter, teckning, lite matte och läsning. Bäst enligt barnen – att få nya vänner och att känna sig stolta över allt man vågat.





# AV UNGA, FÖR UNGA

Skol-IF är en skolidrottsförening där barn och unga får vara aktiva på sina egna villkor. Bollsporter, hinderbanor, danslek – allt är möjligt och hela verksamheten leds och sköts av de barn och unga som är med i föreningen, med stöd av en vuxen föreningsutvecklare (PFU). Skol-IF:s verksamhet drivs i nära samarbete med skolan och aktiviteterna sker på raster, efter skoldagens slut eller på helger.

En viktig del i arbetet med att skapa trygga och trivsamma kvarter handlar om att öka delaktigheten och bidra till en mer aktiv fritid för unga i våra områden. Därför har vi bland annat valt att stödja etableringen och utvecklingen av Skol-IF på skolor i några av våra områden. Vi tror starkt på modellen att unga, genom att ta ansvar för att organisera fritids-

aktiviteter tillsammans. I Malmö har vi genomfört ett pilotprojekt där vi stärkt skolorna genom att finansiera en heltidstjänst som PFU.

Stena Fastigheter har haft ett samarbete med Skol-IF sedan 2022, med årliga verksamhetsbidrag, men gjorde tillsammans med Skol-IF en förstärkt satsning under höstterminen 2024. Satsningen finansierar en heltidstjänst som föreningsamordnare för läsåret 2024/2025, kopplad till Möllevångsskolan och Johannesskolan. Personen fungerar som stöd för de unga ledarna under aktiviteterna, följer med på läger och utbildningar och skapar trygghet för de unga ledarna.

**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



Bulltofta IF som blev Årets idrottsförening i Malmö startade utifrån modellen Skol-IF. I dag är Bulltofta IF en fristående förening med drygt 900 medlemmar som bland annat driver ungdomsverksamhet i vår lokal Hörnan på Kirsebergstorg.

*“Jag gillar att hålla aktiviteter hela tiden, men också att vi som ledare själva får göra något roligt tillsammans ibland.”*

**Veronica**, 12 år, ledare Skol-IF



# KORV BYGGER GEMENSKAP

När vi bjuder in till korvgrillning, fika och underhållning får vi en chans att vara på plats för dialog. Tillsammans med våra kollegor och dem som bor hos oss har vi under året arrangerat många gårdsfester. Närvaro och trevliga samtal över en korv underlättar också utvecklingsarbetet långsiktigt och bygger gemenskap på ett naturligt sätt.

Närvaro är faktiskt grunden för vårt relationsförvaltningsarbete. I år firar vi att vårt arbetssätt fyller 25 år. Om det är något som vi lärt oss är det just vikten av att vara på plats. Det stärker banden mellan oss och alla dem som lever sina liv i våra kvarter.

Gårdsfesterna är mer än bara en fest – de bidrar till att stärka trygghet och trivsel och gör att vi kan infria våra löften. Närvaron är en viktig utvecklingsfaktor för hela bolaget. Alla anställda ska – oavsett funktion eller roll – delta i minst två aktiviteter per år. Att träffas och vara på plats i vardagen fördjupar allas förståelse för dialog och närvaro. Det visar rent konkret både för oss och andra hur det känns att vara stadsutvecklare med omtanke. Vi lever det.





# BOENDEFORUM – DÄR SAMTALEN FÅR TA PLATS






**Dialog.** Eftersom vi jobbat så länge och mycket med relationsförvaltning vet vi att vi är ömsesidigt beroende av att människor känner sig delaktiga och känner tillit till samhället.

Engagemang och starkt ägandeskap bland boende ger energi och gemenskap. Det är en väldigt bra grund för oss som har i uppdrag att utveckla kvarteren. Men det sker inte av sig själv. Vi vet att en god dialog är en nyckel för all utveckling men det kräver långsiktighet, uthållighet och nyfikenhet. Den handlar om att testa nya former, att bygga relationer och att låta relationer och människor få

ta plats. Boendeforum på Södervärn i Malmö utvecklades under 2023. Det fanns ett behov av dialog och nya sätt att nå varandra. På ett öppet möte i november 2023, dök drygt 90 boende upp.

Utifrån den övergripande frågan om vad vi tillsammans kan göra för att skapa mer trygga och trivsamma kvarter, har vi under 2024 arrangerat träffar varje månad med olika teman, med olika aktörer som medverkat, för att lyssna på varandra, ställa frågor och få svar, lära känna varandra, knyta samman föreningar, grupper och boende.

## Några erfarenheter vi tar med oss:

-  Engagemang skapar engagemang. Genom att knacka dörr och söka upp människor blir det tydligt att vi bryr oss om.
-  Allt som sänker trösklarna är bra. Mat skapar gemenskap och gör det enklare att knyta kontakt.
-  Runt Södervärn och Möllan pratas det många språk. Genom att samverka med lokala föreningar blir det lättare att prata med varandra.
-  Låt engagemanget hitta sin form över tid. Många behöver börja med att prata av sig. Andra behöver konkret kunskap.
-  Allt behöver inte hanteras i storgrupp. Olika konstellationer kan jobba vidare på egen hand.



**BIDRAR TILL:**  
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER

**GLOBALA MÅL:**  
11 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING 16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN FÖR ALLA





# Att göra varandra bra. Som grannar och kollegor.

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 lite klokare. Vi testar mycket själva och skalar upp det som funkar. Sammantaget skapar vi en kultur av lärande och nyfikenhet internt och i vår samverkan. Tack alla kloka människor vi möter som är med och driver på.

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. Du träffar några av dem här.



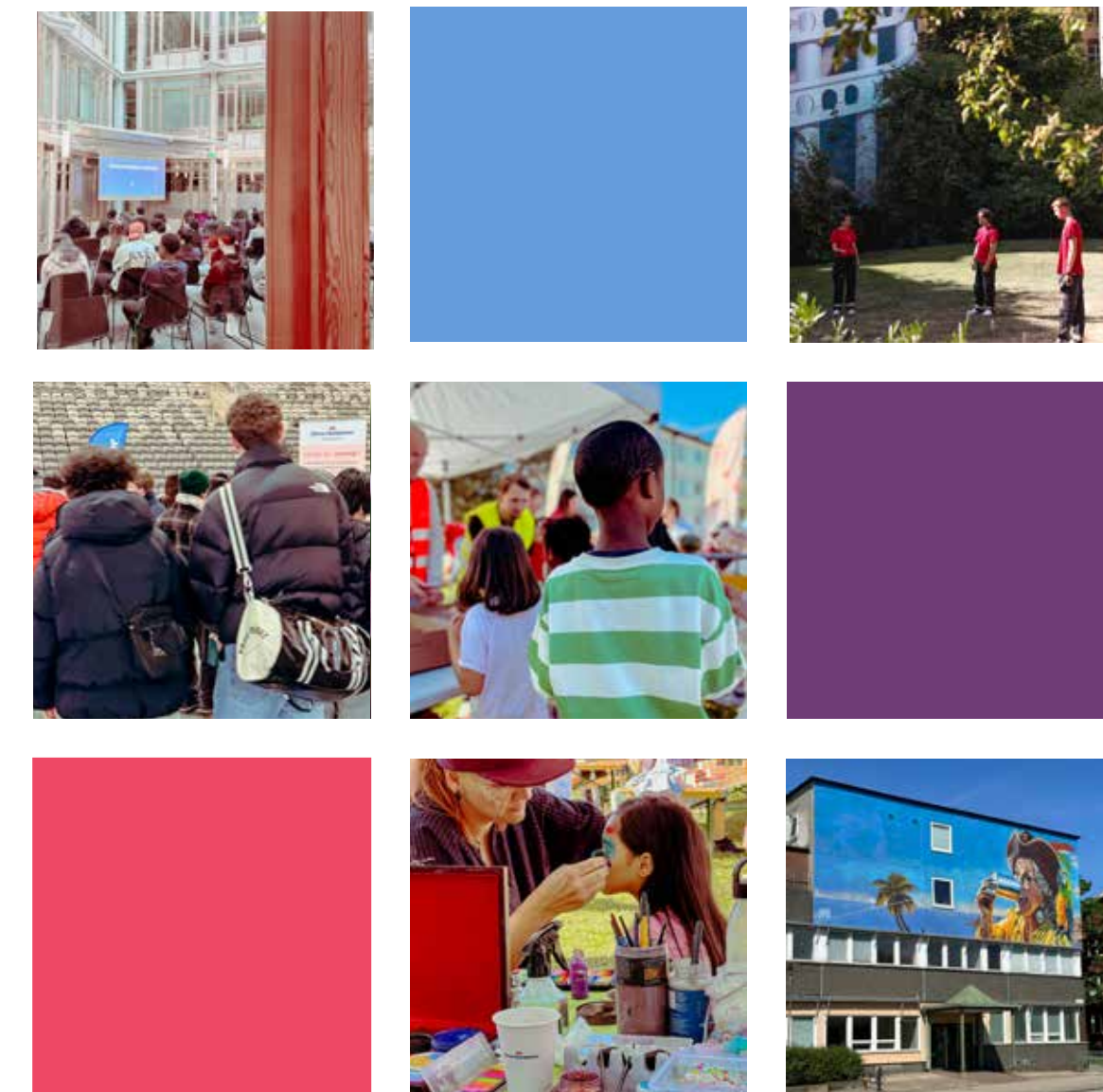
# UTVECKLINGSGLÄDJE ÄR BÄSTA BRÄNSLET

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 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, som är avgörande för långsiktig hållbarhet. Att många av våra medarbetare har en internationell bakgrund berikar vår företagskultur. 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. Därför arbetar vi strukturerat med inkludering, rekrytering, intern rörlighet och karriärväxling. Och alla våra medarbetare deltar i minst två relationsförvaltningssaktiviteter under året.

Vi har en ny lärplattform som gör det enkelt att skapa och hitta nya utbildningsinitiativ som bidrar till utvecklingsglädje. När det finns möjligheter för medarbetare att växa och utvecklas inom företaget minskar behovet av extern rekrytering. Att kunna utveckla sin talanger internt är stimulerande och ger oss en mer hållbar och stabil organisation.





# 13%

Andel medarbetare som har gjort en intern förflyttning och fått en ny roll inom Stena Fastigheter

# 93

av 100. Inkluderingsindex medarbetarundersökning Stena Pulse

# 96%

svarsfrekvens medarbetarundersökning Stena Pulse

# HR I SIFFROR

# 23%

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



# 89

av 100. Engagemangindex medarbetarundersökning Stena Pulse

# 365

antal medarbetare

# 407

feriejobbare i egen regi

# 560

feriejobbare i samverkan



“Jag gillar det tidiga skedet där man får börja på ett blankt papper, men också skedet precis innan kunderna tillträder när man får sätta alla sista detaljer.”

**Sofie Hammer,**  
Biträdande projektchef i Stockholm



“Det är en väldigt bred roll där jag stöttar och underlättar för alla förvaltare och fastighetschefen i olika administrativa uppgifter. Det kan vara allt från olika typer av förhandlingar till att ta hand om nyinflyttade kunder i våra nyproduktionsprojekt. Jag gjorde min praktik på Stena Fastigheter och under min LIA 2 så fick jag jobb här!”

**Ali Omran,**  
Förvaltningskoordinator i Stockholm



“Jag jobbar som fastighetsvärd i Nöbbelöv, sen 2019, ett omväxlande arbete, de ena dagen är verkligen inte den andra lik. Det gillar jag! Fastighetsvärd är en av de roller inom Stena Fastigheter som har absolut mest kontakt med våra kunder, alltså våra hyresgäster, så det är ju en viktig roll vi har.”

**Stefan Hilding,**  
Fastighetsvärd i Lund



“Vissa dagar är jobbet mer administrativt till att dagen därpå visa lägenheter för kommande hyresgäster eller prata med nöjda hyresgäster som bott hos oss i 40 år. Som uthyrare är det aldrig tråkigt.”

**Fatima Lidholm,**  
Uthyrare i Göteborg





# Alla anställda deltar i minst två RF\*- aktiviteter per år!

\*RF står för Relationsförvaltning







Tak över huvudet i våra kvarter. Den honung vi tar hand om delar vi gärna med oss av. När det blev dags för skörd i Sköndal och Haninge bjöd vi in hyresgästerna för att slunga honung från bikuporna tillsammans med oss. Som en liten gest av uppskattning och för att fira områdets natur.



Vi hakade på initiativet "Håll Sverige rent" och höll en egen skräp-plockardag. Totalt samlade vi in 563 kg skräp (när vi i stora grupper gick omkring i kvarteren. Det blev många nyfikna blickar och samtal med boende under dagen.





# Välkommen till våra kvarter

Att skapa värden för våra kunder i våra kvarter, i fastigheterna och deras hem är vårt sätt att praktisera stadsutveckling med omtanke. Vår ambition är att skapa goda förutsättningar för människor att utvecklas. Därför arbetar vi för att möta de som bor hos oss och deras egna ambitioner på hemmaplan: i boendet, rörelsen mellan husen och genom att samarbeta med andra. Vi är närvarande i vardagen och tar en aktiv roll i våra kvarter. Här lyfter vi några av dem och året som gått i Göteborg, Malmö och Stockholm.



# GÖTEBORG

Stena Fastigheter har nästan 9 000 hyreslägenheter och över 224 000 kvm kommersiella lokaler i och nära Göteborg. Staden växer och vi med den – just nu bygger vi flera hundra nya bostäder i regionen, med olika upplåtelseformer.

**9 000**

hyreslägenheter

**229 000**

kvm kommersiella lokaler

Hisingen

Lundby

Kville

Kortedala

Majorna

Göteborg

Högsbo

Tynnered

Västra  
Frölunda

Mölnadal

Kungsbacka

Askim



# GÖTEBORG

2024 har varit ett fantastiskt år. Vi har färdigställt Trägården i Askim och driver vidare stadsutvecklingsprojekten Masthuggskajen och Kullagerfabrikerna i Gamlestaden. Vårt arbete med solceller, elbilsaddning och AI-styrning av fastigheter tar stora kliv framåt. Samtidigt ser vi tydliga resultat av vår satsning på relationsförvaltning – ett fint exempel är sommarskolan, där mellanstadieelever stärks i svenska, matematik och idrott samtidigt som de engageras i kreativa aktiviteter.”

**Agneta Kores**  
VD Stena Fastigheter  
Göteborg AB



*“2024 har varit ett fantastiskt år”*



# ASKIM

**GÅRDARNA KOBBERGÅRDEN, PILEGÅRDEN, ASKEGÅRDEN, SISJÖDAL OCH TRÄGÅRDEN.**

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 1980

## ÅRET I SIFFROR

- 26** SOMMARJOBBARE
- 1** PRAKTIKANT
- 30** ADOPTERADE KRUKOR
- 16** PLUSLÄGENHETER
- 52** NYA SVANENMÄRKTA HYRESRÄTTER
- 3** GÅRDSFESTER OCH SOMMARAKTIVITETER

TRYGGHET I KVARTERET **81,8 %**

TRIVSEL I KVARTERET **83,3 %**

## BESTÅNDET

I Askim finns det fem bostadsområden Kobbegården, Pilegården, Nergården, Askegården och Trägården. Vi kallar dem för Askims gröna gårdar. Gårdarna i Askim är gröna och här kan grannar umgås och barn leka. Här bor allt från barnfamiljer till äldre. Många har bott länge i området.

I vårt arbete med den femte gården, Trägården, har vi höga klimatambitioner. Vi bygger Svanenmärkta trähus hus med klimatsmarta funktioner för de boende och under året har hyresgäster flyttat in i den tredje färdigbyggda fastigheten i Trägården. Totalt i Askim finns här 1 653 lägenheter, och till sommaren under 2025 kan vi addera 77 ytterligare nyproducerade lägenheter då den sista etappen i Trägården blir klart för inflyttning. Merparten är hyresrätter, men här finns också bostadsrätter. Pilegården och Nergården byggdes 1968-69, Kobbegården under 1970-talet, Askegården mellan 2019-2023 och 2021 byggstartade vi Trägården. Strax intill gårdarna ligger det nybyggda Sisjödalen, med 550 bostäder i form av hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Här har Stena Fastigheter tre hus med 159 hyresrätter.

## OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

MÅLBILD 2030

**Askims gröna gårdar har nära till det mesta och det bästa.  
Skog, hav, sjö, handel, kommunikationer och goa grannar**

I anslutning till Askims gröna gårdar och Sisjödalen ligger salta bad, grönområden, köpcentra som Frölunda torg och Sisjöns handelsområde, liksom skolor, förskolor och vårdcentral. Det finns en stark gemenskap och engagemang här, vilket är en styrka när vi utvecklar området tillsammans med de som bor i kvarteren.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Fokus ligger på att ständigt utveckla våra kvarter. För Nergården och Pilegården pågick under 2024 ett fortsatt arbete med fastigheternas klimatskal, för ett förbättrat inomhusklimat för hyresgästerna, minskad elförbrukning samt ökad trygghet genom bland annat nya entréer och elektroniska passersystem. Utemiljöerna och gårdarna i området har rustats upp senaste åren. För Kobbeslätten har man under 2024 monterat upp solceller på fastigheternas tak. Varje vår erbjuder vi hyresgästerna att adoptera en kruka. Det innebär att vi tillhandahåller krukor och blommor där krukorna sedan placeras ut vid portarna så alla får njuta av dem. Vi vill också främja den biologiska mångfalden genom att välja blommor som bin och andra insekter vill ha.

## TILLSAMMANS MED

Reningsborg, Göteborg Energi, Chalmers, Trafikkalendern, Förebildarna, Pilens fritidsgård, Socialförvaltningen Sydvest.



# PENNYGÅNGEN & EKEBÄCKSHÖJD

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2005

## ÅRET I SIFFROR

- 1 CYKELVERKSTAD
- 4 POOLBILAR VIA AMIO SHARE
- 2 ANLÄGGNINGAR MED HYBRIDPANEL
- 1 CYKELPOOL
- 1 FÖRSKOLA
- 1 GEMENSAM LOUNGE
- 11 SOMMARJOBBARE
- 48 PLUS-LÄGENHETER
- 87 NYA LADDPLATSER

TRYGGHET I KVARTERET **81,2 %**

TRIVSEL I KVARTERET **88,3 %**

## BESTÅNDET

Pennygången och det nya kvarteret Ekebackshöjd ligger i Högsbo. Här finns det 771 plus 760 lägenheter (361 nya lägenheter tillkom 2022-2023 och ca 400 tillkommer mellan 2025-2026) i olika boendeformer som hyresrätter, bostadsrätter, studentlägenheter och plus-lägenheter. Pennygången byggdes under 60-talet, och har en av nordens längsta huskroppar. I det nybyggda Ekebackshöjd finns förutom bostäder, ett äldreboende, matbutik, gym och flera olika lokaler för närservice.

## OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

Pennygången och Ekebackshöjd ligger nära mysiga Slottsskogen och utbudet av affärer och restauranger i Majorna. Här är det cykelavstånd till klippor och bad och det går snabbt att ta sig in till centrala Göteborg. De gröna gårdarna är kuperade, med plats för lek och möjlighet att umgås. Här finns en uppskattad linbana för barn och lekfulla vuxna. Med nybyggda lokaler, mötesplatser och restauranger är det nära till service. Vi vill göra det enkelt för våra boende att resa hållbart, och satsar därför på olika mobilitetslösningar som cykel- och bilpooler. Området har i år även fått en egen cykelverkstad.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Genom vår boendedialog har vi tillsammans med hyresgästerna kommit fram till hur vi ska renovera och utveckla området. Hyresgäster-

na önskade bland annat mataffär, gym, mötesplatser, cykelverkstad och äldreboende, något vi nu förverkligat i Ekebackshöjd. På Pennygången finns sedan tidigare en anläggning med solceller, solfångare och bergvärme som genererar energi till fastigheterna. Under 2024 har vi även installerat solceller på taken till tvättstugorna. Under slutet av 2024 tillkom även 18 nya laddplatser för elbilar, som en del av vårt arbete för att främja hållbarhet och underlätta för våra hyresgäster. Under året har vi fortsatt ha kontinuerliga mötesträffar med olika aktörer inom Högsbonätverket (Social Sydvest) med syftet att skapa en trygg och säker miljö för alla som bor och verkar i den sydvästra delen av staden. Vårt sociala hållbarhetsarbete har även inneburit att arrangera sommaraktiviteter och gårdsfester. Samtidigt har vi också bistått Reningsborg i deras arbete med att genomföra stadens sommaraktiviteter.

## TILLSAMMANS MED

Reningsborg, Göteborg Energi, Chalmers, Trafikkalendern, Förebildarna, Pilens fritidsgård, Socialförvaltningen Sydvest.

MÅLBILD 2030

## Ett hållbart och nära boende för alla



# FYRKLÖVERGATAN & KVILLERED

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2005

## ÅRET I SIFFROR

- 11 SOMMARJOBBARE
- 5 PLUS-LÄGENHETER
- 3 VECKOR SOMMARLOVSAKTIVITETER I SAMVERKAN MED GÖTEBORGS STAD
- 1 JOBBCOACH
- 1 SOMMARSKOLA, SOMMARHJÄLTARNA
- 10 TJEJKVÄLLAR MED HITTA DIN RÖST
- 50 000 KWH I ELPRODUKTION FRÅN SOLCELLER OCH ÅTERBRUKADE BATTERIER

TRYGGHET I KVARTERET **KVILLERED 84,7 %**  
**FYRKLÖVERSGATAN 77,6 %**

TRIVSEL I KVARTERET **KVILLERED 75 %**  
**FYRKLÖVERSGATAN 76,1 %**

## BESTÅNDET

På centrala Hisingen ligger kvarteren Fyrklöversgatan och Kvillered. Fyrklöversgatan består av 463 lägenheter byggda mellan 1959-1961. 2019 adderade vi 293 lägenheter i kvarteret Kvillered i form av bostadsrätter, hyresrätter och studentbostäder. Kvarteret består också av flera butiker, förskola och en gemensamhetslokal.

## OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

Fyrklöversgatan och Kvillered ligger i ett område med stadspuls och stort utbud av restauranger, caféer, träning och andra nöjen. Här är det nära till service, matbutiker, gym, bibliotek, stadsdelshus, förskola, skola, fritidsgård, sjukhus och vårdcentral med mera. Vi driver en dialogbaserad utveckling, både när vi bygger nytt och de aktiviteter vi erbjuder. Många av våra aktiviteter sker i kvarterets gemensamhetslokal Grindstugan.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

På Fyrklöversgatan finns en anläggning som återanvänder batterier från elbussar och ger dem ett andra produktivt liv som ett lager för solenergi. Vi ökar därmed andelen förnybar energi och minskar vår klimatpåverkan. Anläggningen driver områdets tvättstugor. Under 2024 installerat nya vägbommar och ett nytt passagesystem för alla portar med uppkoppling till hyresgästens mobiltelefon. Vi har i samma system nu även bokning av våra tvättstugor via Mina Sidor.

Tillsammans med Polisen har vi under året monterat upp 10 st trygghetskameror som bevakar all tomtmark dygnet runt. Dessa sitter synligt högt upp på våra fastigheter och är ett värdefullt tillskott i vårt trygghetsarbete. Fyrklöversgatan 2-118 genomgår från och med 2023 ett stambyte. Det innefattar nya avloppsstammar, badrum, elledningar, förberedelse för solceller på tak.

Grindstugan på Fyrklöversgatan är en gemensamhetslokal där olika sociala aktiviteter och möten arrangeras för att främja trivsel och trygghet i området. Här sker bland annat, sommaraktiviteter, sommarskolan, fritidsaktiviteter, tjejkvällar, öppna förskolan, jobbcoachning och kulturevenemang. Lokalen används också för firanden, möten och gemenskap.

## TILLSAMMANS MED

BatteryLoop, Volvo Bussar, FCH - Fastighetsägarna Centrala Hisingen (BID), Familjebostäder, Göteborgs stad, Socialförvaltningen Hisingen (stadsdelen), Opportunity day, Förebildarna och Bjurslättsskolan, Reebot, Kommunpolis Lundby, Demokrati och medborgarservice (invånarguider), Rörlig, Öppna förskolan, Förebildarna, Trafikkalendern, Forum skills, Kulturskolan.

## MÅLBILD 2030

**Med långsiktig förvaltning, sociala aktiviteter och dialogbaserad utveckling är Fyrklöversgatan och Kvillered ett område där hyresgästerna trivs och känner sig trygga**



# KORTEDALA

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2005

## ÅRET I SIFFROR

- 9 SOMMARJÖBBARE
- 1 MÖTESPLATS PLÄJSET
- 1 MÖTESPLATS HANTVERKSTUGAN  
MED VÄVSTOLAR
- 1 FRISBEEGOLFBANA
- 10 ADOPTERADE KRUKOR
- 30 JULKRANSAR
- 17 PLUS-LÄGENHETER
- 13 LADDPLATSER FÖR ELBILAR

TRYGGHET I  
KVARTERET **73,6 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **81,1 %**

### BESTÅNDET

Vårt kvarter i Kortedala byggdes 1954 till 1956 och består av 815 lägenheter. Kvarteret, som består av flera 3-4 våningshus och några höghus, är uppbyggt utifrån 50-talets idé om grannskapsplanering och har ett trivsamt läge med närhet till både grönområden och torg.

### OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

Gårdarna är utformade med tanke på att man ska kunna träffas och umgås utomhus. Här finns många lekplatser och en frisbeegolfbana som sprider ut sig mellan alla våra hus. De närliggande torgen förser de boende med olika typer av service. Kvarterets mötesplats Pläjsset som drivs av engagerade hyresgäster är ett socialt nav för vårt kvarter. Här finns också bytesbibliotek i tvättstugorna, där hyresgästerna kan lämna en läst bok och ta med sig en annan hem. Ett roligt och bra sätt att arbeta med cirkulär ekonomi.

### FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Mötesplatsen Pläjsset är ett initiativ av våra boende i området, och är en plats för alla barn i området att umgås på. En trygg plats där vänner från gården kan mötas och föräldrar kan ta hjälp av varandra. Här samarbetar initiativtagarna med oss, samt arbetar ihop med Göteborgs Stad med olika kurser. 2020 fick verksamheten större lokaler och 2021 adderades seniorträffar, öppen förskola och ABC-kurser. Vi har även ett samarbete med fastighetsägarna i Kortedala, där vi

tillsammans med polis arbetar med trygghetsfrågor och lämnar en rapport var sjätte vecka.

Under 2024 påbörjade vi etapp 1 av stam-, bad- och fasadrenoveringar på Julaftonsgatan 33-47, första etappen beräknas vara klar 2025. Under året som gått har vi även påbörjat byte av samtliga hissar på Januarigatan 14-18, beräknas vara klart under 2025.

### TILLSAMMANS MED

Göteborgs Stad, Socialförvaltningen Nordost, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Poseidon, My Dream Now, Opportunity Day och Förebylarna, Hyresgästföreningen.

MÅLBILD 2030

**Ett tryggt och trivsamt kvarter med plats för liv,  
lek och rekreation**



# MASTHUGGSKAJEN

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 1950-TALET

## ÅRET I SIFFROR

- 110** PANELER MED SOLCELLER
- 1** SEDUMTAK PÅ STUVERIET
- 1** HÅLLBART RESANDE
- 1** BYGGNATION AV NY HALVÖ STARTAD
- 8 200** KVM ÅTERVUNNEN ALUMINIUMFASAD
- 16** VÅNINGAR MED VARSITT KONSTVERK
- 1** LEED-PLATINUM CERTIFIERAD FASTIGHET
- 13** INFLYTTADE FÖRETAG I STUVERIET
- 1** TAKTERASS

TRYGGHET I  
KVARTERET - %

TRIVSEL I  
KVARTERET - %

## BESTÅNDET

Kontrasterna gör Masthuggskajen till Göteborgs mest spännande område. Här möts City, Linnéstaden och Långgatorna i ett område där olikheter samsas. Masthuggskajen är en del av Vision Älvstaden och utvecklas av Stena Fastigheter, NCC, Riksbyggen, Älvstranden Utveckling, Göteborgs Stad, Elof Hansson Fastigheter och Balder. I området byggs 1 300 bostäder, 6 000 arbetsplatser, restauranger, förskolor och hotell. Dessutom byggs en ny halvö ut i älven. Stena Fastigheter bygger 300 hyresrätter och 30 000 kvadratmeter kontor, handel, service och restauranger. Kontorshuset Stuveriet stod färdigt 2022, 16 våningar högt med 7 600 kvm uthyrningsbar yta, eget orangeri och takterrass samt café/restaurang i gatuplanet. Fasaden består av återvunnen aluminium och på taket finns både solceller och sedum. Stuveriet har uppnått certifieringen LEED Platinum, vilket är LEEDs högsta certifiering för miljöbyggnader. Hela Masthuggskajen är certifierat enligt City Lab Action och har belönats med vinst i Sweden Green Building Award i kategorin City Lab.

## OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

Masthuggskajen har varit vårt hem i 50 år. Här finns vårt hjärta. Nu när kajen blir alla göteborgares skrivs ny historia. Här ska den urbana göteborgaren kunna leva och verka på ett hållbart och smart sätt, mitt i hjärtat av den kulturella och kreativa delen av stan. Masthuggskajen får ett brett utbud av hållbart resande, bland annat genom

lånecyklar, effektiv kollektivtrafik och bilpooler. All bebyggelse och samtliga energisystem ska ha en låg miljöpåverkan vad gäller dagvattenhantering, energianvändning och kretslopp. Två nya parker förvandlar området till en grönare plats med många möjligheter till umgänge och aktivitet.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Efter år av planering, beslut och förberedelser är bygget av Masthuggskajens nya halvö igång. Halvön byggs i vattnet vid förlängningen av Rosenlundskanalen, norr om Järntorget. Ytan som anläggs är två hektar. Grundläggningen av halvön som nu påbörjats planeras att vara klar hösten 2025.

## TILLSAMMANS MED

Göteborgs stad, Socialförvaltningen centrum, Älvstranden Utveckling, Trafikkontoret, Riksbyggen, Elof Hansson Fastigheter, NCC, Balder och Sharing City.

MÅLBILD 2030

## En tillåtande plats full av kontraster



# TYNNERED

BRILJANT- OCH SMARAGDGATAN, SMYCKEPARKEN OCH SAFIRGATAN

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2005

## ÅRET I SIFFROR

- 300** FERIEJOBBARE GENOM DESTINATION TYNNERED
- 19** SOMMARJOBBARE
- 1** TRYGGHETSVÄRD SOM HÅLLER I AKTIVITETER FÖR ÄLDRE
- 1** SVANENMÄRKT NYBYGGD FÖRSKOLA
- 1 800** ELEVER SOM FÅTT LÄXHJÄLP
- 3 500** FRUKOSTAR PÅ TVÅ SKOLOR
- 1** SPRÅKCAFÉ

TRYGGHET I  
KVARTERET **80,9 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **86,8 %**

## BESTÅNDET

Våra tre områden i Tynnered finns på Brillant- och Smaragd-gatan, Smyckeparken och Safirgatan. Fastigheterna byggdes i mitten av 60-talet och har totalt tillsammans 1 506 lägenheter. För första gången på 40 år har det byggts nytt i kvarteren när vi nu utvecklat området med ett äldreboende och ett hus anpassad för en äldre målgrupp. Området har nu även en nybyggd förskola helt i trä. Kvarteren har välplanerade grönytor utformade av landskapsarkitekten Walter Bauer.

## OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

Tynnered är ett grönt, lummigt område med närhet till hav, handel och kultur. Området har en bred socioekonomisk variation, med allt från havsnära villaområden till ett av polisen särskilt utsatta områden. Stena Fastigheter har under lång tid arbetat med en aktiv relationsförvaltning, moderniserat lägenheterna, byggt om gårdar och utemiljöer samt rustat upp fastigheterna. Allt arbete sker i dialog med de boende. Området hamnade 2017 på polisens lista över utsatta områden. Stena Fastigheter har tillsammans med andra aktörer hela tiden haft som mål att området inte skulle klassas som särskilt utsatt, och i november 2021 flyttade polisen ned Tynnered ett steg, till ett riskområde. Arbetet med att göra Tynnered till en tryggare plats fortsätter, tillsammans med andra aktörer och med fortsatt god förvaltning, utveckling och dialog med boende.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

För att stärka tryggheten samarbetar vi med andra fastighetsägare, stadsdelen, polisen och olika aktörer. Genom gemensamma insatser

i bostadsområdet på Brillant- och Smaragd-gatan har vi lyckats höja tryggheten i alla våra områden i Tynnered till samma nivå som övriga områden i Göteborg. År 2021 inledde vi tillsammans med Volvo Cars och Framtiden-koncernen initiativet Destination Tynnered, ett samarbete för social hållbarhet med målet att skapa ett tryggt och attraktivt Tynnered präglad av framtidstro och entreprenörskap.

Vi deltar i Göteborgs stads projekt Skolan som Arena, där skolor öppnas på kvällarna för att erbjuda barn en meningsfull fritid och ett tryggt sammanhang. Ett annat samarbete är Lagarbetet, ett initiativ från Önnereds HK, som syftar till att öka välmående och minska utanförskapet bland barn och unga genom aktiviteter som frukost i skolan och möjligheten att prova på olika sporter.

Under året har vi arrangerat flera aktiviteter för våra hyresgäster för att främja trygghet och gemenskap. Vi har även en anställd trygghetsvärd som arbetar med våra 130 trygghetsbostäder insekter vill ha.

## TILLSAMMANS MED

Göteborgs stad, Socialförvaltningen sydväst, Önnereds HK, Volvo Cars, Framtiden-koncernen, Chalmers, Räddningsmissionen, Reningsborg, My dream now, Nextar, Opportunity day, Röda korset, Tynnereds Kyrka, polisen, Bilda studieförbund, IM språkcafé, Förebildarna, Orka, Hyresgästföreningen, Kulturskolan.

MÅLBILD 2030

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



# MÖLNDAL

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 1982, BERGHEMSGATAN SEDAN 2015

## ÅRET I SIFFROR

- 5 SOMMARJÖBBARE
- 1 PRAKTIKANT
- 12 PLUS-LÄGENHETER
- 2 SOMMARAKTIVITETER
- 7 ADOPTERA KRUKA

TRYGGHET I  
KVARTERET **79,8 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **93 %**

### BESTÅNDET

De två områdena i Mölndal innehåller sammanlagt 368 lägenheter där cirka hälften av dem ligger i Åby och den andra hälften på Berghemsgatan, i närheten av Krokslätts fabriker. Husen är byggda på 70-talet och här finns gårdar med lekplatser, närhet till naturreservat och centrum. Vi planerar också för ett nytt kvarter i Pedagogen Park. Kvarteret Koltrasten byggs längs med Bifrostgatan och byggs helt i trä, blir Svanenmärkt och uppmuntrar till gemenskap och återbruk.

### OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

Våra kvarter i Mölndal ligger i områden där det händer väldigt mycket. Med nya bostäder, service, sporthallar och handel samt nära kommunikationer är Mölndal ett spännande område att bo i. Mölndals kommun har expansiva planer för områdena omkring våra fastigheter och tillför bostäder, service och nöjen i områdena, vilket påverkar positivt. Lägena är centrala och har nära till kommunikationer och skolor.

### FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

På hygien- och hälsobolaget Essitys affärscenter i Mölndal finns ett världsledande system där ett batterilager laddas av solpaneler som sen ger el till 78 laddplatser för bilar och 24 för cyklar. Systemet från BatteryLoop bygger på återbruk av gamla uttjänta fordonsbatterier och passar väl in i Stena Fastigheters hållbarhetstänk. Solcellerna genererar cirka 165 000 kWh per år.

Under sommaren har flera ungdomar sommarjobbat i Mölndal. Ungdomarna som anställs är hyresgäster hos oss och får i och med jobbet en första rad på cv:t samtidigt som de lär sig om arbetslivet. Vi har också genomfört ett antal aktivitetskvällar där vi bjuder på mat och fika och träffar våra hyresgäster för att skapa starka relationer, samla in idéer och höra hur de resonerar kring sitt boende.

### TILLSAMMANS MED

BatteryLoop, Volvo Cars, Essity, Förebildarna, Socialförvaltningen.

MÅLBILD 2030

**I Mölndal trivs ung och gammal, i en trygg och trivsamt miljö, med mycket plats för grannar att umgås på de gemensamma gårdarna**



# KUNGSBACKA

## SYRÉNGATAN OCH TÖLÖ

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2017 OCH 2019

### ÅRET I SIFFROR

- 3** PLUS-LÄGENHETER
- 15** ADOPTERADE KRUKOR
- 2** SOMMARAKTIVITETER

TRYGGHET I  
KVARTERET **85,3 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **96,2 %**

### BESTÅNDET

I Kungsbacka har vi 132 lägenheter i två olika områden. Fastigheterna på Syrégatan förvärvades 2019 och är byggda på 60-talet. Husen har 68 lägenheter i tre huskroppar. I området bor många barnfamiljer med yngre barn. Den andra hälften av beståndet ligger i Tölö och består av hus byggda 2015, som vi förvärvade kort efter att de byggdes.

### OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

I Kungsbacka, som ligger ca 2 mil söder om Göteborg, händer det mycket. Halva beståndet ligger i populära Tölö, med stora grönområden, mysiga villa- och bostadskvarter med skola och matbutiker i närheten. Andra halvan av beståndet ligger på Syrégatan, nära centrum med gångavstånd till innerstaden, shoppingcentret Kungsmässan och idrottsanläggningarna i Aranäs. Vi har genomfört ett antal förbättringar löpande i området, som mer belysning på gårdarna och rörelsestyrd belysning i trapphus, källargångar och cykelrum.

### FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Under året har vi placerat ut pallkragar som hyresgäster tar hand om. Varje vår erbjuder vi hyresgästerna att adoptera en kruka. Det innebär att vi tillhandahåller krukor och blommor där krukorna sedan placeras ut vid portarna så alla får njuta av dem. Vi vill också främja den biologiska mångfalden genom att välja blommor som bin och andra insekter tycker om. Under året har vi även placerat ut pallkragar som hyresgäster odlar i och ansvarar för.

Takbyten och renovering har skett av tre fastigheters tak, samt att vi börjat montera solceller.

Under sommaren hade vi en relationsaktivitet tillsammans med de boende. Vi har fortsatt med aktivitetskvällar tillsammans med hyresgästerna för att umgås och lyssna in hur de vill utveckla sitt område. Att finnas på plats och träffa de boende bygger förtroende och skapar goda relationer.

MÅLBILD 2030

**Hållbara och trygga kvarter med närhet till city,  
kommunikationer och hav**



// Stockholm



# STOCKHOLM

I Stockholmsregionen finns vi i flera kommuner och vårt bestånd är blandat. Vi har 10 200 hyreslägenheter mellan Uppsala i norr och Haninge i söder. Vi växer med lägenheter i blandade upplåtelseformer, främst i Vega och Fisksätra där vi bygger helt nya kvarter.

**10 300** hyreslägenheter  
**152 000** kvm kommersiella lokaler



# STOCKHOLM

Mest stolt är jag över att vi håller tag i en god utveckling och vågar agera snabbt för att stärka kvarteren socialt genom relationsförvaltningen. Vi behövs som motor för våra kvarter och vi kan axla den rollen. I Vega och i Fisksätra har nya kunder flyttat in i nybyggda fastigheter som blir viktiga tillgångar för kvarteren och för en fortsatt stark framåtanda.

**PG Sabel**

VD Stena Fastigheter Stockholm AB



*“Vi behövs som motor för våra kvarter och vi kan axla den rollen”*



# EKEBO

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2007

## ÅRET I SIFFROR

**1** FERIEJOBBARE

**CA 21** AKTIVERADE FAMILJER MED EN FRISK  
GENERATION

**49 500** KWH/ÅR FRÅN SOLCELLER VILKET MOTSVARAR  
FÖRBRUKNINGEN AV CIRKA 20 LGH

**1** FAMIJEEDAG MED LOPPIS

**CA 120** BARN OCH VUXNA DELTOG I FAMILJELOPPET

**1** ENERGILAGER

**34** PLUSLÄGENHETER

TRYGGHET I  
KVARTERET **78,5 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **74,7 %**

## BESTÅNDET

Ekebo, som ligger i Upplands Väsby, består av 734 lägenheter och byggdes mellan 1972-1976. Byggnaderna består av låghus med två våningar. Fasaderna är kulturminnesmärkta och mellan husen är det härliga grönytor och gårdar. I kvarteret bor många barnfamiljer med yngre barn.

## OMRÅDET – NULÄGESBESKRIVNING

Ekebo ligger nära både stad och natur. Inom promenadavstånd till kvarteret finns butiker, förskolor, elbelyst motionsspår, stora naturområden och även fornminnen. Utvecklingen i Ekebo är positiv och 2019 togs området bort från polisens lista över utsatta områden. Detta är bland annat ett resultat av ett långsiktigt samverkansarbete mellan fastighetsägare, kommun, polis och idéburna aktörer. Vi arbetar aktivt med olika trygghetsfrämjande aktiviteter tillsammans med lokala aktörer som delar vår vision och våra värderingar.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Ekebo är fortsatt ett lugnt och trivsamt område. Genom stiftelsen Genom En Frisk Generation har vi gett flera familjer i kvarteret möjligheten att prova på ett aktivt och rörelserikt liv, bland annat genom att vi tillsammans med Väsbyhem samarrangerade Familjeloppet. En Frisk Generation hjälpte oss även att handleda de ungdomar som vi tillsammans med Väsbyhem anställde under sport- och höstlovet,

med uppdrag att arrangera aktiviteter i Ekebo och andra delar av Upplands Väsby.

Under sommaren var vi även med på Smedbydagen där vi bjöd på mjukglass och sockervadd tillsammans med Väsbyhem.

För att öka den biologiska mångfalden i Ekebo har vi, i samarbete med vår markentreprenör Lövhagen Mark och Trädgård, skapat ängsytor, boplatser för vilda pollinatörer, planerat växter som gynnar den biologiska mångfalden och minskat hårdgjorda ytor. Dessutom bidrar detta till ett mer levande, trivsamt område.

Vi har solceller på två byggnader som producerar cirka 49 500 kWh, vilket motsvarar vad cirka 20 lägenheter förbrukar på ett helt år. Under året har ett energilager hittat sin placering i området för att stödja det lokala elnätet med en effekt om 150 kW.

## TILLSAMMANS MED

En Frisk Generation, Tryggare Väsby, Lövhagen mark och trädgård, Väsbyhem och Upplands Väsby kommun.

VISION/MÅLBILD 2030

**Ekebo – där dåtid möter framtid mellan stad och natur**



# FISKSÄTRA

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 1996

## ÅRET I SIFFROR

|         |  |
|---------|--|
| 37      | FERIE- OCH EXTRAJOBBARE  |
| 6       | PRAKTIKANTER   |
| 3       | DAGARS FESTIVAL  |
| 1       | FAMILJEDAG MED LOPPIS  |
| 47      | DELTAGANDE MAMMOR I MAMMA<br>UNITEDPROGRAMET                           |
| 700     | BESÖK PÅ LÄXHJÄLPEN I VIKTOR RYDBERGS<br>SKOLA                         |
| 110     | SERVADE CYKLAR   |
| 130     | PLUSLÄGENHETER   |
| 451     | BESÖKARE PÅ JOBBMÄSSA  |
| 250 000 | KWH/ÅR FRÅN SOLCELLER VILKET<br>MOTSVARAR FÖRBRUKNINGEN FÖR CA 100 LGH |

TRYGGHET I  
KVARTERET **70,8 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **72,7 %**

## BESTÅNDET

Fisksätra ligger i Nacka kommun, precis vid Östersjöns inlopp. Här finns ca 2 600 lägenheter som byggdes under 1970-talet. Samtliga hyresrätter i Fisksätra, och även Fisksätra Centrum, ingår i Stena Fastigheters bestånd. Området stärks nu ytterligare genom ca 380 nyproducerade hyresrätter och bostadsrätter inom Fisksätra Entré, där även ett äldreboende och en förskola ingår. Under 2019 köpte Stena Fastigheter den nedlagda skolan som renoverats och återöppnats med Viktor Rydbergs skolor som skoloperatör.

## OMRÅDET – NULÄGESBESKRIVNING

Fisksätra är ett av våra största stadutvecklingsprojekt. Här har det prisbelönade Folkets Hus, som är ritat av arkitekten Thomas Sandell, fått en central och viktigt samlingsplats i Fisksätra. Även skolan har vunnit pris och är en viktig pusselbit för utvecklingen i Fisksätra. Under 2024 pågick byggnationen av de första kvarteren inom Fisksätra Entré, som vid färdigställande kommer att omfatta både lägenheter, förskola och äldreboende. De första bostäderna, både bostads- och hyresrätter, stod klara under året och har börjat fyllas med nya boende. Fisksätra Centrum, som är en viktig knutpunkt, färdigställdes under 2024 efter en om- och tillbyggnad. Vi utvecklar kvarteren i dialog med kommunen, våra hyresgäster, lokala föreningar och organisationer. Att stärka ett attraktivt kvarter görs bäst med relationsförvaltning.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Under både vår- och höstterminen 2024 har vi fortsatt vårt samarbete med organisationen Drivkraft och erbjudit på Viktor Rydbergs skola i Nacka. Vi har även fortsatt att stödja mammorna

i Fisksätra genom vårt samarbete med Mamma United, där 47 deltagare har fått kunskap och lärdomar inom flera olika ämnen.

Årets lokala jobbmässa besöktes av 451 personer som gavs möjlighet till att möta företag med anställningsbehov. Samtidigt har vi aktivt erbjudit flera ungdomar arbete under skolloven, exempelvis 5 st höstlovsjobbare som hjälpte oss att skapa Halloweenaktiteter i området.

Vår hållbara mötesplats HUB133, invigdes i januari. En mötesplats med fokus på att kommunicera och föra dialog för mer hållbara kvarter. HUB133 är även en samverkansyta där Youth and Care bedriver återbruksverksamhet två dagar i veckan.

Under sommaren arrangerade vi för tredje året i rad Fisksättras egna festival, MITT 133. I år anställdes en projektgrupp av ungdomar som under våren fick planera och skapa festivalen för att sedan genomföra den. Det bjöds på mat, hoppborgar, musikaktiviteter och mycket mer.

Ett samarbete med Håll Sverige Rent, Stadsmissionen och Folkets Hus för att minska nedskräpning och för att förbättra miljön där vi bland annat anställt miljövärdar som både genomfört fimpmätning och hjälpt till när den nya sopsugsanläggningen driftsattes.

## TILLSAMMANS MED

Samhällsmatchen, Samhällsmatchen, Drivkraft Fisksätra, Fisksätra Folkets Hus, Guds Hus råd- och stödcenter, Darra musik och dans, Järla orientering, Stockholms-karnevalen, Fryshuset fritidsgård, Hyresgästföreningen, Håll Sverige Rent och Stadsmissionen.

VISION/MÅLBILD 2030

## Ett ännu mer levande Fisksätra med närhet till allt – och alla



# SKÄRHOLMEN

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2001 I BREDÄNG, 2008 I SÄTRA OCH VÅRBERG

## ÅRET I SIFFROR

|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 16  | FERIE- OCH EXTRAJOBBARE           |
| 1   | PRAKTIKANTER                      |
| 100 | KARVADE HALLOWEENPUMPOR           |
| 1   | NY ÅTERVINNINGSTATION             |
| 44  | MAMMOR I MAMMA UNITED-PROGRAMMET  |
| 38  | PLUSLÄGENHETER                    |
| 72  | KWH/ÅR LAGRAS I BATTERI I BREDÄNG |

TRYGGHET I KVARTERET **73,4 %**

TRIVSEL I KVARTERET **67,9 %**

## BESTÅNDET

I Skärholmen har vi fastigheter i tre områden: Vårberg, Bredäng och Sättra. I Vårberg finns 171 lägenheter och 1 970 kvm lokaler, byggda mellan 1965 och 1971. I Bredäng har vi 721 lägenheter, varav 425st är från 1960-talet, cirka 100st från tidigt 90-tal, och resterande 202 har tillkommit efter 2014. I Sättra består beståndet av 338 lägenheter, även de byggda mellan 1965 och 1971.

## OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

I direkt anslutning till våra områden i Skärholmen finns gott om service som butiker, skolor och restauranger. Kvarteren har en stark social gemenskap med ett positivt flöde av boende som rör sig på gårdarna och mellan husen. Att stärka det flödet, och göra så fler vill vistas på gårdarna, är centralt för en positiv utveckling av kvarteren i stort. Vi satsar aktivt på dialog och delaktighet för ökad trygghet och trivsel i kvarteren genom att samarbeta med fastighetsägare och andra lokala aktörer.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Under 2024 fortsätter förvaltningen att ta så gott som alla tillfällen att sprida glädje och omtanke med aktiviteter i kvarteren. Förutom att pynta med svenska flaggor till nationaldagen och skapa spöklika halloweenaktiviteter som bjöd på både pumpakarvning och spökvandringar så har vi bidragit till festivaler och familjedagar under sommaren. Till Sättraveckorna, som arrangerades under hela 3 veckor och skapade meningsfulla aktiviteter för Sättraborna, bidrog

vi med anställda arbetsledare. Under sensommaren bjöd vi in till en gemensam familjedag i Sättra som vi arrangerade tillsammans med Stockholmshem. Våra egna sommarjobbare bjöd i vanlig ordning in till vattenlek på en av våra gårdar i Sättra, fullt med glada barn som åkte waterslide, lekte dansstopp, spelade fotboll, åt kakor och drack saft i härlig sommarvärme.

Vi har under året startat upp mammagrupper i Vårberg tillsammans med Mamma United där deltagare har fått kunskap och lärdomar inom flera olika ämnen.

I år har vi även fått tre nya bisamhällen vilket betyder nästan 150 000 nyinflyttade bin som bidrar till den biologiska mångfalden i våra kvarter. I Skärholmen har vi sammanlagt 5 bikupor som tillsammans under året levererat 105 kg honung. Honungen har vi slungat och självklart delat med oss av till våra hyresgäster.

Under året inleddes ett projekt för att förbättra avfalls- och återvinningen i Bredäng. En ny plats för återvinning byggdes och nästa år ska det bli fler.

## TILLSAMMANS MED

Mamma United, Samhällsmatchen, Fritidsgårdarna, Värmeverket, Stockholm stad, stadsdelsförvaltningen, IFK Stockholm och Hyresgästföreningen.

VISION/MÅLBILD 2030

**Hållbar hemmakänsla i kvarter där det ska kännas tryggt och trivsamt – här bor man inte bara, utan här lever man!**



# SKÖNDAL

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2005

## ÅRET I SIFFROR

- 13** FERIE- OCH EXTRAJOBBARE
- 22** PLUS-LÄGENHETER
- 2** LOPPISAR
- 1** BIKUPA
- 4 600** PLANTOR TILL VÅRA HYREGÄSTER UNDER PLANTERINGDAGAR
- 218** KWH/ÅR LAGRAS I BATTERI I SKÖNDAL CENTRUM

TRYGGHET I  
KVARTERET **76,9 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **94,1 %**

## BESTÅNDET

I Sköndal, som ligger strax söder om Stockholm, äger vi 739 lägenheter samt Sköndal Centrum - ett lokalcentrum om ca 9 300 kvm med ca 155 verksamheter. Bostadshusen byggdes under 1960-talet, förutom kvarteret Kaksmulan som med sina 77 lägenheter stod klart under sommaren 2021. Centrumet invigdes i november 1969.

## OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

Sköndal utgör en egen oas söder om söder med närhet till stadens utbud, skogens lugn och vattnets blänk. Runt hörnet ligger Drevvikens naturområden som erbjuder friluftsliv, badplatser och skridskoåkning. I Sköndal Centrum finns såväl service som mataffär och mötesplatser. Med direktbuss till och från Gullmarsplan är det lätt att resa med kollektivtrafik. I maj 2021 beslutade Stockholm stad att inleda ett detaljplanearbete i

Sköndal. Syftet med planförslaget är bland att möjliggöra för nya bostäder, förskola samt att se över infrastruktur och utveckling av centrum. En stor del av utvecklingen är en förtätning bland våra befintliga fastigheter. För att fånga upp de boendes idéer och synpunkter på utvecklingen, och för att ta tillvara på de kvaliteter som uppskattas i Sköndal, har flera olika former av boendedialog genomförts. I höstas var förslaget ute på samråd.

VISION/MÅLBILD 2030

**Med känsla av småskalighet och omtanke skapa en levande oas mitt i en storstad**

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Vi fortsätter vårt mångåriga samarbete med Sköndalsgården, som är ett allaktivitetshus i Sköndals centrum. Här ryms ett flertal olika föreningar och aktiviteter under ett och samma tak. En förutsättning för att det ska finnas ett allaktivitetshus är de rymliga lokalerna i Stena Fastigheters bestånd som föreningarna får vistas i med en hundra procentig hyresrabatt.

Även i år hjälpte vi till att arrangera både vår- och höstloppis tillsammans med de boende som vill sälja av och återbruka sina saker.

Under våren flyttade tusentals nya surrande hyresgäster in. Bina har bidragit till ett levande område och pollinerat flitigt under sommarhalvåret. På hösten bjöds hyresgästerna in att delta på honungsslungning för att tillsammans med BeeUrban ta tillvara på årets skörd.

Precis som tidigare år höll vi även våra årliga planteringsdagar under 2024, och delade ut cirka 4 600 plantor till våra boende. Tillsammans gjorde vi våra gårdar och hela Sköndal ännu finare.

## TILLSAMMANS MED

Samhällsmatchen, Sköndalsgården, BeeUrban och Sköndals IK.



# VEGA

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2005

## ÅRET I SIFFROR

**252** SOMMARJOBBARE VIA  
SAMVERKANSAVTAL MED HANINGE KOMMUN

**1** LOPPIS

**76** NYA LÄGENHETER UNDER 2024

**100%** NYPRODUCERADE BYGGNADER  
MILJÖCERTIFIERADE ENLIGT SVANEN ELLER  
MILJÖBYGGNAD SILVER

TRYGGHET I  
KVARTERET **84,5 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **87,2 %**

## BESTÅNDET

I Haninge kommun, söder om Stockholm, växer en helt ny stadsdel fram - Vega. Här bygger vi hyres- och bostadsrätter både i flerfamiljshus och radhus. Vi utvecklar även gårdar, torg och kommersiella lokaler. Av de totalt ca 3 500 bostäderna i Vega står Stena Fastigheter för ungefär hälften, i dag står cirka 930 bostäder klara.

## OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

I framväxten av en helt ny stadsdel, och de kvarter som vi ansvarar för, är närhet och omtanke viktiga ledord. Här står det hållbara livet i centrum med omtanke om både människa och miljö. Närheten till varandra ger gemenskap, och närheten till naturen ger plats för både lek och lugn. Vega ligger intill friluftsområdet Rudan, Tyresta nationalpark och Stockholms skärgård. Närheten till service, butiker och kommunikationer underlättar vardagspusslet. I dag finns en ny pendeltågsstation, skola, butiker och restauranger på plats och i Haninge centrum, på cirka 10 minuters cykelavstånd, finns all tänkbar service. Under 2023 öppnades Vega skola och allaktivitetshus. Huset rymmer både grundskola, idrottshall, bibliotek, kulturskola och öppen ungdomsverksamhet. Här finns också ett rörelserum, café och rum för möten, aktiviteter och evenemang.

I vårt projekt Supernova har vi lyft det hållbara genom att tillsammans med Stena Recycling skapa en hållbar fasad utav 500 kvm återvunna tryckplåtar.

Stockholm Stadsmission öppnade 2022 sitt första delningsboende hos oss. Sex månader senare gjordes en undersökning bland de

boende som visar fina resultat och en ökad känsla av egenmakt, framtidstro och trygghet.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

I Vega byggs nu nästan alla projekt med sikte på Svanenmärkning, och vi ställer fortsatt krav på social hänsyn i våra upphandlingar på våra byggentreprenörer. Tillsammans med dem möjliggör vi exempelvis praktikplatser och andra arbetsmarknadsinsatser samt trygghetsskapande aktiviteter runt bygget.

Samverkan Haninge innebär att vi tillsammans med Haninge kommun och andra aktörer under 2024 erbjöd 252 ungdomar sommarjobb i sitt eget närområde, vilket bidrar till ökad trivsel och trygghet i närmiljön, och Vega i stort. Samverkan Haninge är en överenskommelse tillsammans med flera olika fastighetsbolag och lokala företag.

Under våren arrangerade vi vår andra loppis i Vega där cirka 25 utställare sålde sina bättre begagnade ting och bidrog till en mer hållbar shopping. Vi var även med och bidrog till den nu återkommande julmarknaden.

Precis som tidigare år höll vi även våra årliga planteringsdagar under 2024, och delade ut cirka 4 600 plantor till våra boende. Tillsammans gjorde vi våra gårdar och hela Sköndal ännu finare.

## TILLSAMMANS MED

Samhällsmatchen, Haninge Kommun och Stockholm Stadsmission.

VISION/MÅLBILD 2030

## En levande stadsdel för det nära, enkla och sköna livet



# MALMÖ

**Stena Fastigheter Malmö** finns också i **Lund, Lomma** och **Landskrona**.

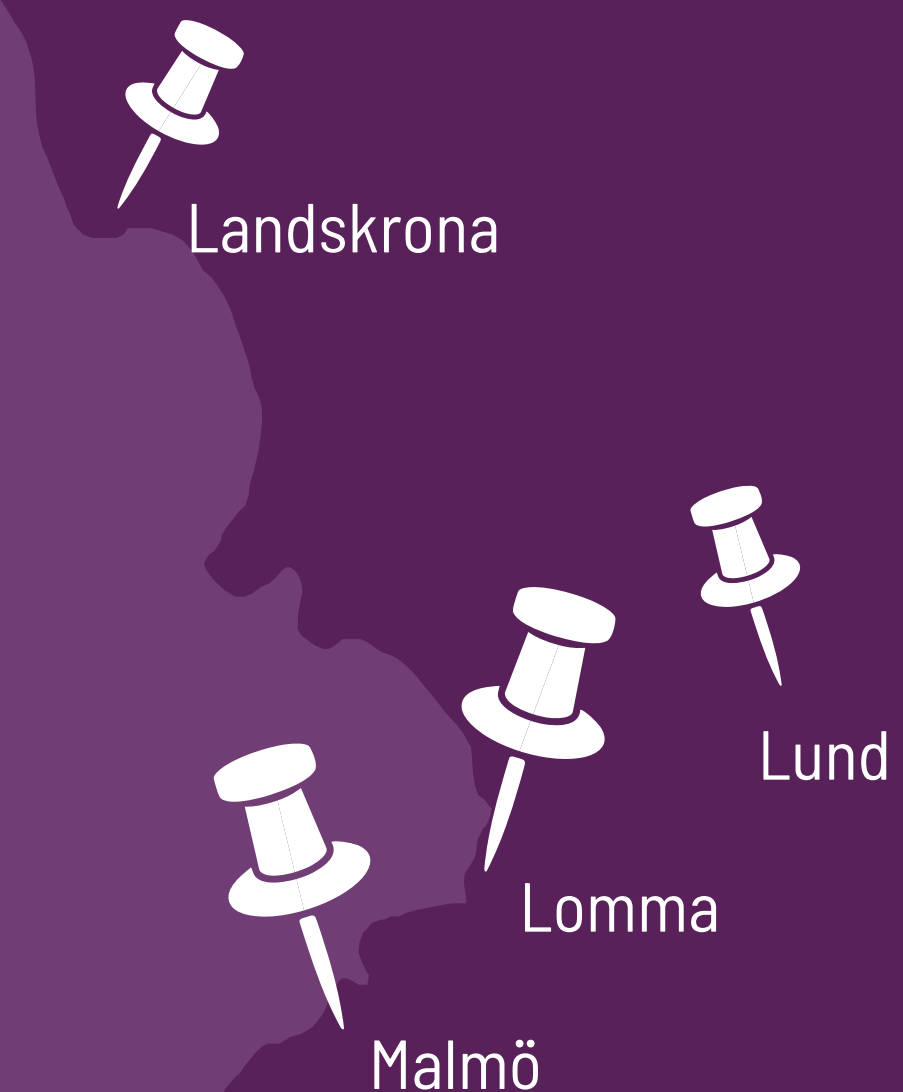
Totalt har vi 8 000 hyreslägenheter och 167 000 kvm kommersiella lokaler i Skåne.

**8 000**

hyreslägenheter

**168 000**

kvm kommersiella lokaler





# MALMÖ

2024 har varit ett år av firande. Vi utökade vårt fastighetsbestånd i Lund i juni och i slutet av sommaren firade vi Bellevuegårdens 50-årsjubileum samt 30 år som fastighetsägare i Lindängen - en långsiktig satsning som lett till både ökad trivsel och trygghet! Trots en utmanande marknad har vi uppnått ett starkt resultat och lyckats med flera fina kommersiella uthyrningar. Vi fortsätter att satsa på material med lång livslängd, där vårt PLUS-koncept Retro kunnat skalas upp och vårt nystartade återbrukslager använts flitigt. Ett steg i rätt riktning för en mer hållbar affär.

**Unni Sollbe**

VD Stena Fastigheter Malmö AB



*“2024 har varit ett år av firande”*



# HERMODSDAL

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 1997

## ÅRET I SIFFROR

- 17 KVINNOR HAR DELTAGIT I DATORKURS
- 4 SÅNG- OCH DANSSTUNDER FÖR BARN
- 5 GÅRDSAKTIVITETER UNDER SOMMAREN
- 9 ELEVER HAR MENTORSKAP VIA DRIVKRAFT
- 63 ELEVER HAR FÅTT LÄXHJÄLP
- 147 UNGDOMAR HAR FÅTT SIMSTÖD
- 148 ELEVER DELTAGIT I HÅLLBARHETSPROJEKT
- 3 BELYSNINGSRONDER MED ÅTGÄRDER
- 2 TRYGGHETSVANDRINGAR
- 33 PLUS-LÄGENHETER
- 42 NYA POSTBOXAR

TRYGGHET I  
KVARTERET **78,5 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **75,5 %**

## BESTÅNDET

Hermodsdal ligger mellan Nydala och Lindängen i Malmö. Kvarteret har 667 lägenheter i ett mindre område kring Docentgatan och Professorgatan. Stena Fastigheter har det största beståndet i kvarteret. Under 2019 började ett större renoveringsarbete med stambyte och badrumsrenoveringar för samtliga lägenheter. Alla badrum var färdigrenoverade i december 2021.

## OMRÅDET – NULÄGESBESKRIVNING

Hermodsdal är som helhet ganska litet med Hermodsdalsskolan som naturligt centrum. Här finns också Houda församling, Hermodsdals ungdomsförening och Röda Korset som driver sina verksamheter i våra lokaler. Allaktivitetshuset hittar man på skolan. Hermodsdal är ett av polisens prioriterade områden vad gäller otrygghet. Därför satsar vi aktivt på dialog och delaktighet med de boende för att öka trygghet och trivsel i kvarteren. Vi samarbetar också med skolan för att öka gemenskapen och tryggheten. I Hermodsdal finns det få idéburna aktörer så vi bedriver arbetet genom andra kanaler. Bl a har vi ett väl utvecklat samarbete med föreningen Drivkraft Malmö som driver läxhjälp och mentorskap på Hermodsdals- och Gullviksskolan. Hermodsdals ungdomsförening erbjuder läxhjälp, pysselaktiviteter och samtalsgrupper för barn och unga i området via vår lokal på Docentgatan. Vi har också samarbetat med Flamman Socialt Förebyggande Centrum som arbetar med trygghetsskapande åtgärder.

I samarbete med Malmö Kappsimningsklubb, MKB, Skanska, Hermodsdalsskolan, Gullviksskolan och Nydalaskolan arbetar vi för att ge alla elever i årskurs 6 förutsättningar att klara av simundervisningen under skoltid. Målet är att hjälpa dem att uppnå godkänt betyg i ämnet idrott och hälsa. Samarbetet inkluderar även ett omfattande hållbarhetsprojekt med årskurs 5, där eleverna engageras i att stödja de boende i att sortera avfall korrekt i miljöhusen.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

I Hermodsdal och Lindängen startade vår relationsförvaltning för 24 år sedan. Ett av de första projekten vi drev här var Lilla växthuset, som vi återöppnat som Nya växthuset. Röda Korset är kostnadsfri hyresgäst i lokalen och driver sin verksamhet där. Men de öppnar också lokalen för andra föreningar i området. Tillsammans med Röda Korset och ReDI School erbjuder vi en datorkurs för kvinnor, där deltagarna får möjlighet att lära sig grundläggande datoranvändning och hantera digitala verktyg för att underlätta vardagen. Under året har vi haft flera aktiviteter på gårdarna samt sång- och dansstunder för barn.

## TILLSAMMANS MED

Allaktivitetshuset Hermodsdal, Victoria Hem, Malmö Kappsimningsklubb, Flamman, Drivkraft Malmö, Malmö Fotbollförening (MFF), Hermodsdalsungdomsförening, Röda Korset, Hermodsdalsskolan, Gullviksskolan, Nydalaskolan, Skolidrottsförbundet, Redl School och MKB Fastighets AB och Skanska.

VISION/MÅLBILD 2030

## Hermodsdals gröna gårdar utgör navet i det sociala livet



# VÄSTRA BELLEVUEGÅRDEN

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 1997

## ÅRET I SIFFROR

|    |                                 |
|----|---------------------------------|
| 13 | SOMMARJOBBARE                   |
| 20 | SOMMARAKTIVITETER               |
| 26 | ODLINGSLÅDOR                    |
| 2  | GÅRDSKALAS                      |
| 3  | FISKETILLFÄLLEN                 |
| 1  | OMRÅDESVANDRING                 |
| 2  | JULFIKA                         |
| 1  | 50 ÅRS-JUBILEUM                 |
| 1  | MALMÖ FF:S EVENT LAGET FÖR ALLA |
| 2  | POP-UP KONSTUTSTÄLLNING         |
| 3  | ANLAGDA ÄNGSRABATTER            |
| 26 | PLUS-LÄGENHETER                 |

TRYGGHET I KVARTERET **86 %**

TRIVSEL I KVARTERET **85,7 %**

## BESTÅNDET

Västra Bellevuegården karaktäriseras av gröna gårdar och rekreationsområden som ger möjlighet till ett naturnära och lugnt boende nära city. I området finns också ett väl utbyggt centrum med kommersiell och kommunal service. Västra Bellevuegården har 1 060 lägenheter fördelade på två fastigheter. Kvarteret byggdes under 1970-talet som ett av de sista miljonprograms-områdena och arkitekturen präglas därför av så kallad rationell modernism som är tidstypisk. I området finns ett varierat utbud av lägenheter och boenden: olika storlekar, plusmöjligheter och lägenhetstyper. 2020 påbörjades en nyproduktion om 135 lägenheter, fördelade på fyra byggnader, med inflyttning 2022 och 2023. Det breddar utbudet och skapar nytt underlag för ökad service i området. Det finns fortsatta utvecklingsplaner för Lorensborg och Bellevuegården. Ett nytt planprogram godkändes av stadsbyggnadsnämnden våren 2022 och arbetet med detaljplanerna har påbörjats.

Vi har utvecklat en effektivare och klimatsmart energilösning för området, där vi kombinerar lokalproducerad el med bergvärmelagring och förnyelsebar fjärrvärme. De omtyckta gårdarna har under åren utvecklats tillsammans med de boende för att stärka kvarterets grönytor och skapa ökad trivsel och gemenskap. Området har nu en mängd odlingslådor, sittplatser, motionsslingor och träningsredskap för att ge förutsättningar för rörelse och gemenskap.

VISION/MÅLBILD 2030

**En förebild för hållbar utveckling av ett miljonprogramsområde.  
På gröna Bellevuegården bor man naturnära, tryggt och trivsamt**

## OMRÅDET – NULÄGESBESKRIVNING

Västra Bellevuegården består av gårdarna Svansjön och Hålsjön. I anslutning till kvarteret finns Bellevueparken, stadionområdet med idrottsanläggningar och parker. Havet ligger på cykelavstånd. Här finns skolor, fritidsgårdar och ytterligare service. Västra Bellevuegården har en stabil utveckling, som både gynnar vårt kvarter och har en lugnande effekt på omgivande områden. Vi samverkar brett och aktivt för att stärka kvarteret som helhet.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Under 2024 har vi fortsatt att aktivera gårdarna för mer gemenskap, bl a genom sommarlovsaktiviteter och julfika med ponnyridning. Vi har anordnat 50-årskalans tillsammans med MKB och Hemmaplan. Sommar- och ferieaktiviteter och gårdskalans med Hemmaplan, liksom fisketurer med Sportfiskarna. För att stärka tryggheten i området har Flammans fältteam varit i kvarteren varje vecka och arbetat förebyggande, samtalat med boende och ordnat med utomhuslek och skattjakt. Tillsammans med MKB, Malmö FF och övriga lokala aktörer arrangerades evenemanget Laget för Alla. Syftet med evenemanget är att skapa en plattform för att lyfta fram och visa upp området, dess föreningar samt erbjuda en mångfald av aktiviteter för de boende.

## TILLSAMMANS MED

Hemmaplan, Flamman, Lokala Hyresgästföreningen, MKB Fastighets AB, Framtidsfabriken och Malmö FF.



# LANDSKRONA

## SANDVÅNGEN OCH PILÄNGEN

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2017

### ÅRET I SIFFROR

|    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| 13 | SOMMARJOBBARE                       |
| 2  | LÄSAMBASSADÖR                       |
| 1  | ELEVKAMPANJ FÖR BÄTTRE SOPSORTERING |
| 1  | SOMMARFEST                          |
| 1  | GÅRDSMINGEL                         |
| 1  | LÄSAMBASSADÖRER                     |
| 46 | ELEVER HAR FÅTT LÄXHJÄLP            |
| 1  | ODLINGSGRUPP SANDVÅNGEN             |
| 9  | NYUTRUSTADE TVÄTTSTUGOR             |
| 9  | BIKUPOR                             |
| 1  | UPPFÖLJNING MED TRYGGARE SVERIGE    |
| 1  | SAMARBETE MED KNUT                  |
| 1  | LUSSEFIRANDE MED ÖPPEN VISNING      |
| 31 | PLUS-LÄGENHETER                     |

TRYGGHET I  
KVARTERET **75,8 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **90,1 %**

### BESTÅNDET

I Landskrona ligger våra kvarter Sandvången och Pilängen alldeles intill varandra. Sandvången har 811 lägenheter och karakteriseras av tidstypiska hus och uppvuxen grönska i ett trevligt område. Husen byggdes under 1950-talet. Enligt SCB bor det många äldre på Sandvången. Pilängens 401 rymliga och välplanerade lägenheter byggdes 1967 under miljonprogrammet. Landskapsarkitekteten Walther Bauer har satt sin prägel på gårdarna och området. Här finns ett positivt flöde av människor och många barnfamiljer. Pilängen och Sandvången har tillsammans ett bra och varierat utbud av lägenheter och boenden: olika storlekar, plusmöjligheter och lägenhetstyper. Kvarteren har välplanerade grönytor, är byggda för möten och rörelse och uppskattas mycket av såväl våra boende som besökare.

### OMRÅDET – NULÄGESBESKRIVNING

I anslutning till våra områden finns stora parker och fritidsområden, som Karlslundsparken, Karlslundsbadet och Landskrona BolS:s arena. Här ligger också skolor och fritidsgårdar. I Karlslund har Landskrona stad sedan några år en större satsning för att modernisera och öka attraktiviteten i området. Pilängen ingår i Karlslund som är ett av polisens prioriterade områden vad gäller otrygghet. Vi satsar aktivt på dialog och delaktighet för ökad trygghet och trivsel i kvarteren. Vi samarbetar med samtliga fastighetsägare och flera intressenter i området. Tillsammans har vi utfört trygghetsanalys med "Tryggare Sverige". Vi samarbetar också med flera föreningar: HELA Ideella Landskrona – En förening för alla! och även med Flamman Socialt Förebyggande Centrum. Deras trygghetsteam rör sig varje vecka i våra kvarter och söker aktivt upp ungdomar för att erbjuda hjälp och stöttning.

VISION/MÅLBILD 2030

## Liv och rörelse tillsammans

### FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Under 2024 har vi fortsatt utveckla vårt samarbete med externa aktörer för trivsamma och givande bostadsområden. Somarfesten tog sig utanför fastighetsgränserna och välkomnade alla från Karlslund och utanför. Härlig repris på med Läsambassadörer och Kampanj för bättre sopsortering med Pilängsskolan följt av en uppföljning med TRyggare Sverige. Ett nytt kapitel inleddes med KNUT (Kunskap Närligsliv Utbildning Tillsammans). Utöver våra samarbeten har vi deltagit i den årliga Yrkesmässan för högstaideelever i Landskrona, bidragit till initiativet "Håll Sverige Rent" samt genomfört ett energiprojekt som innefattade inventering av samtliga tvättstugor och nyinstallation av vitvaror i totalt 13 stycken stugor.

### TILLSAMMANS MED

Hemmaplan, Flamman, Lokala Hyresgästföreningen, MKB Fastighets AB, Framtidsfabriken och Malmö FF.



# LINDÄNGEN

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 1994

## ÅRET I SIFFROR

|     |  |
|-----|--|
| 13  | SOMMARJOBBARE                                      |
| 1   | 30-ÅRSJUBILEUM                                     |
| 4   | SÅNG- OCH DANSSTUNDER FÖR BARN                     |
| 5   | GÅRDSAKTIVITETER UNDER SOMMAREN                    |
| 1   | NY FÖRENING PÅ PLATS - PHOENIX ACADEMY CENTER      |
| 4   | STORA ÄNGAR PÅ GULAGÅRDEN                          |
| 1   | NY FESTLOKAL FÖR HYRESGÄSTERNA                     |
| 1   | LINDÄNGEFEST- MED SAMTLIGA AKTÖRER I OMRÅDET       |
| 55  | UNGDOMAR DELTAGIT I HÅLLBARHETSPROJEKT             |
| 53  | UNGDOMAR HAR FÅTT SIMSTÖD                          |
| 1   | WORLD BEE DAY                                      |
| 3   | NYA ARBETSTILLFÄLLEN GENOM APCOA                   |
| 12  | ANSTÄLLNINGAR SOM PUBLIKVÄRDAR HOS MFF             |
| 600 | LGH BRANDSÄKRADE I SAMARBETE MED RÄDDNINGSTJÄNSTEN |
| 33  | PLUS-LÄGENHETER                                    |

TRYGGHET I  
KVARTERET **76,0 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **72,8 %**

## BESTÅNDET

Kvarteren ligger lummigt mellan parken och Fosie kyrka. Här finns 645 lägenheter fördelade runt fyra innergårdar: gula, gröna, röda och blå gården. Kvarteret byggdes under 1970-talet. Lindängen har ett varierat boendebud, och gårdarna stärker både kvarterskänslan och det sociala kittet.

## OMRÅDET – NULÄGESBESKRIVNING

Lindängen har ett bra läge mellan centrala Malmö och Köpenhamn, med ett mindre centrum med ett varierat serviceutbud i direkt anslutning till kvarteret. I området ligger flera skolor, bibliotek, Lindängsbadet, ett populärt allaktivitetshus och flera grönområden. Vid Lindängen centrum finns Framtidens hus samt en barn- och mödravårdsmottagning. I Lindängen har idéburna organisationer, de lokala fastighetsägarna och Malmö stad sedan flera år arbetat aktivt för att utveckla och stärka attraktiviteten i området. Det finns en stark gemenskap och nybyggaranda med flera stora satsningar på nyproduktion och förvaltningsinvesteringar. Lindängen är ett av polisens prioriterade områden vad gäller otrygghet. Vi satsar aktivt på dialog och delaktighet för ökad trygghet och trivsel i kvarteren. Det var på Lindängen som relationsförvaltningen tog form för nästan 25 år sedan.

Förvaltningen arbetar aktivt med att öka trivsel och trygghet i området. Tillsammans med nyetablerade Phoenix Academy Center har vi kunnat erbjuda våra boenden ett brett utbud av aktiviteter under året, såsom taekwondo, Zumba och läxhjälp. Dessutom arrangerades en stor familjefest på en av våra gårdar, som alla aktörer på Lindängen var med och planerade och deltog i, i syfte att skapa en mötesplats i området.

VISION/MÅLBILD 2030

## Lindängens gröna gårdar utgör navet i det sociala livet

I samarbete med Malmö Kappsimmingsklubb, MKB, Skanska, och Lindängeskolan arbetar vi för att ge alla elever i årskurs 6 förutsättningar att klara av simundervisningen under skoltid. Målet är att hjälpa dem att uppnå godkänt betyg i ämnet idrott och hälsa. Samarbetet inkluderar även ett omfattande hållbarhetsprojekt med årskurs 5, där eleverna engageras i att stödja de boende i att sortera avfall korrekt i miljöhusen.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Vi firade 30 år som fastighetsägare i Lindängen med en stor cirkusfest – en viktig milstolpe som speglar vårt långsiktiga engagemang för området och dess utveckling. I maj uppmärksammade vi den internationella World Bee Day och bjöd in till gårdsfest på Gröna gården. Sedan 2020 har vi drivit ett projekt här för att gynna vilda pollinatörer och uppmuntra till odling. 2023 släpptes en rapport som visade en ökning av vilda pollinatörer med 54 %.

## TILLSAMMANS MED

Malmö Kappsimmingsklubb, Flamman, Lokala hyresgästföreningen, Allaktivitetshuset Lindängen, Polis Syd, Phoenix Academy Center, Malmö FF, Hållbar utveckling Skåne, Malmö stad, Lindängeskolan, Röda korset, Skolidrottsförbundet, Biblioteket, Victoria hem, MKB Fastighets AB och Skanska.



# NÖBBELÖV

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2004

## ÅRET I SIFFROR

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 13 | SOMMARJÖBBARE            |
| 12 | ODLINGSLÅDOR             |
| 1  | ODLINGSWORKSHOP          |
| 1  | NÖBBELÖVSDAG             |
| 1  | ULLAREDSRESA             |
| 1  | LUSSEFIKA                |
| 7  | UPPRUSTADE TVÄTTSTUGOR   |
| 4  | NYA SOLCELLSANLÄGGNINGAR |
| 2  | BELYSNINGSPROJEKT        |
| 1  | OMLAGT TAK PÅ HÖGHUSET   |
| 13 | PLUS-LÄGENHETER          |

TRYGGHET I  
KVARTERET **83,3 %**

TRIVSEL I  
KVARTERET **85,1 %**

## BESTÅNDET

I norra Lund ligger Nöbbelöv med 360 lägenheter och ett centrum. Kvarteret byggdes 1974, byggdes ut under 1980- och 1990-talet och stärktes 2016 med fyra fastigheter. I kvarteret finns det nu ett varierat utbud av lägenheter och boenden: nyproduktion, bostadsrätter, plusmöjligheter och olika lägenhetstyper. Den gröna omgivningen och närheten till centrala Lund uppskattas av dem som bor här. Vid nyproduktionen blev också behoven av sociala möten och en ökad rörelse tydliga. I dialog med boende rustades torgmiljön och den yttre miljön upp för att skapa gröna ytor för lek och rekreation. Det finns fortsatta utvecklingsplaner för Nöbbelöv. 2018 fastställde Lunds kommun ett planprogram för Östra Nöbbelöv som visar hur området ska utvecklas på lång sikt med ny blandad bebyggelse. Därefter utställdes planprogrammet för samråd och 2021 fattade kommunen ett inriktningsbeslut. Nu har arbetet med detaljplanerna påbörjats.

## OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

Nöbbelöv ligger nära centrum och det utbud som Lund erbjuder i stort. Lund är en cykelstad med god infrastruktur så det finns ett stort utbud med vårdinrättningar, skolor, barnomsorg och arbetstillfällen på cykelavstånd från bostadsområdet. I Nöbbelöv finns förskola, matbutik, vårdcentral, folktandvård och annan närservice. Vi samarbetar med kommunen, fastighetsägare och flera intressenter i området.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Under 2024 har fokus varit att stärka den positiva utvecklingen kvarteret har haft sedan nyproduktionen och upprustningen. Vi har fortsatt att satsa på aktiviteter för att stärka den sociala gemenskapen som Ullaredsresa, odlingsworkshop samt Nöbbelövsdagen med korvgrillning, hoppborg, ansiktsmålning, ponnyridning, tipspromenad, loppis och popcorn tillsammans med Vårdcentralen, SKPF, Nöbbelövs bibliotek, lokala föreningslivet och Lunds renhållningsverk. Vid torget finns odlingslådor för hyresgästerna.

## TILLSAMMANS MED

Nöbbelövs Fire, KFUM Lundagård, Nöbbelövs bibliotek, Vårdscentralen, Skåne Distriktets Pensionärs Förening och Lunds renhållningsverk.

VISION/MÅLBILD 2030

## Gröna Nöbbelöv



# SÖDERVÄRN & MÖLLEVÅNGEN

STENA FASTIGHETER ÄGARE SEDAN 2000

## ÅRET I SIFFROR

- 12 SOMMARJOBBARE
- 1 SATSNING PÅ SOMMARGATAN
- 9 HYRESGÄSTAKTIVITETER
- 8 BOENDETRÄFFAR
- 2 FÖRÄLDRARKURSER
- 10 TRYGGHETSTRÄFFAR
- 2 AKTIVITETER PÅ SOFIELUNDSVÄGEN
- 38 ELEVER HAR FÅTT LÄXHJÄLP
- 25 PLUS-LÄGENHETER

TRYGGHET I KVARTERET **73,9 %**

TRIVSEL I KVARTERET **76,3 %**

## BESTÅNDET

Vårt kvarter består av 6 fastigheter fördelade på totalt 845 lägenheter och 29 771 kvm kommersiell yta. Husen är uppförda mellan slutet av 1800-talet och 1900-talet. Flerparten är byggda under 1970-talet. I kvarteret finns ett bra utbud av lägenheter och boenden: olika storlekar, plusmöjligheter och lägenhetstyper. Tre av fastigheterna ligger tillsammans och har olika kommersiella lokaler i bottenvåningen, bland annat Mitt Möllan.

## OMRÅDET - NULÄGESBESKRIVNING

På Möllevången är Stena Fastigheter den enskilt största fastighetsägaren. Området ligger centralt och attraherar många, både boende och besökare. Tillsammans med polisen, näringsidkarna, idéburna organisationer och staden arbetat vi för en ökad positiv rörelse och minskad drogförsäljning i området. Sedan 2019 samarbetar vi med Flamman Socialt Förebyggande Centrum. Deras trygghetsteam rör sig varje vecka i våra kvarter och söker aktivt upp ungdomar för att ge hjälp och stöttning. Vi har också ett mycket bra samarbete med föreningen Drivkraft Malmö som driver läxhjälp på Möllevångsskolan för elever i årskurs 9.

## FÖRÄNDRINGSARBETE 2024 /AKTIVITETER

Sommar på Claesgatan gjorde sitt sjunde år för att aktivera sommargatan – som i år förlängdes ner till Ystadsgatan – och fylla den med uttryck för kreativitet och lek. Vi har fortsatt vårt

engagemang i Malmö stads trygghetsinitiativ: BID Möllevången och Samverkan Möllan. Utöver det har vi under året, i samarbete med Flamman, etablerat Boendeforum Södervärn – ett initiativ med stående boendeträffar för att mobilisera boende och stadens olika aktörer kring trygghet- och trivselfrågor. Detta har resulterat i närmare dialog mellan hyresgäster, kommun, civilsamhälle och myndigheter samt ökat närvaron av aktiviteter för boendeengagemang och vuxennärvaro i området. Ur detta arbete har vi även etablerat ett Boenderåd som tillsammans med oss anordnat hyresgästaktiviteter och iordningsställt en gemensamhetslokal som länge efterfrågats i området. Vi driver även ett samarbete med Skolidrottsförbundet som stöttar ungdomar på Möllevångsskolan och Johannesskolan att starta egna idrottsföreningar, där vi läsåret 24/25 finansierat en Pedagogisk Föreningsutvecklare (PFU) på heltid som stärker skolidrottsföreningarnas arbete mot att erbjuda fler aktiviteter för fler barn. Under året har vi även stöttat Tillsammans i Förening för att etablera läscirklar för lågstadieelever på Möllevångsskolan för att främja läsglädje.

## TILLSAMMANS MED

Drivkraft Malmö, Flamman, Socialtjänsten Malmö Stad, Internationella Kvinnoföreningen Skolidrottsförbundet, Tillsammans i Förening, BID Möllevången och Polisen.

VISION/MÅLBILD 2030

**Södervärn präglas av starkt engagemang från boende och stadens aktörer som används som resurs för att tillsammans arbeta för ett tryggt och trivsamt kvarter**





# STENA REAL ESTATE

Stena Fastigheter äger och förvaltar fastigheter utomlands via bolaget Stena Real Estate. I beståndet ingår fyra nyproducerade fastigheter i Polen, fyra fastigheter med kommersiella ytor i Houston, USA, samt ett mindre fondinnehav i Nederländerna.

Stena Real Estate omfattas av Stena Fastigheters övergripande hållbarhetsmål med fokus på

energi och klimat men ingår inte i Stena Fastigheters klimatbokslut. Bolaget redovisas separat enligt följande:

SCOPE 1: 0 ton CO<sub>2</sub>e

SCOPE 2: 10 042 ton CO<sub>2</sub>e

SCOPE 3: 5 814 ton CO<sub>2</sub>

Energiintensitet 169 kWh / kvm LOA

---

## POLEN

77 000 Kvm kommersiell yta

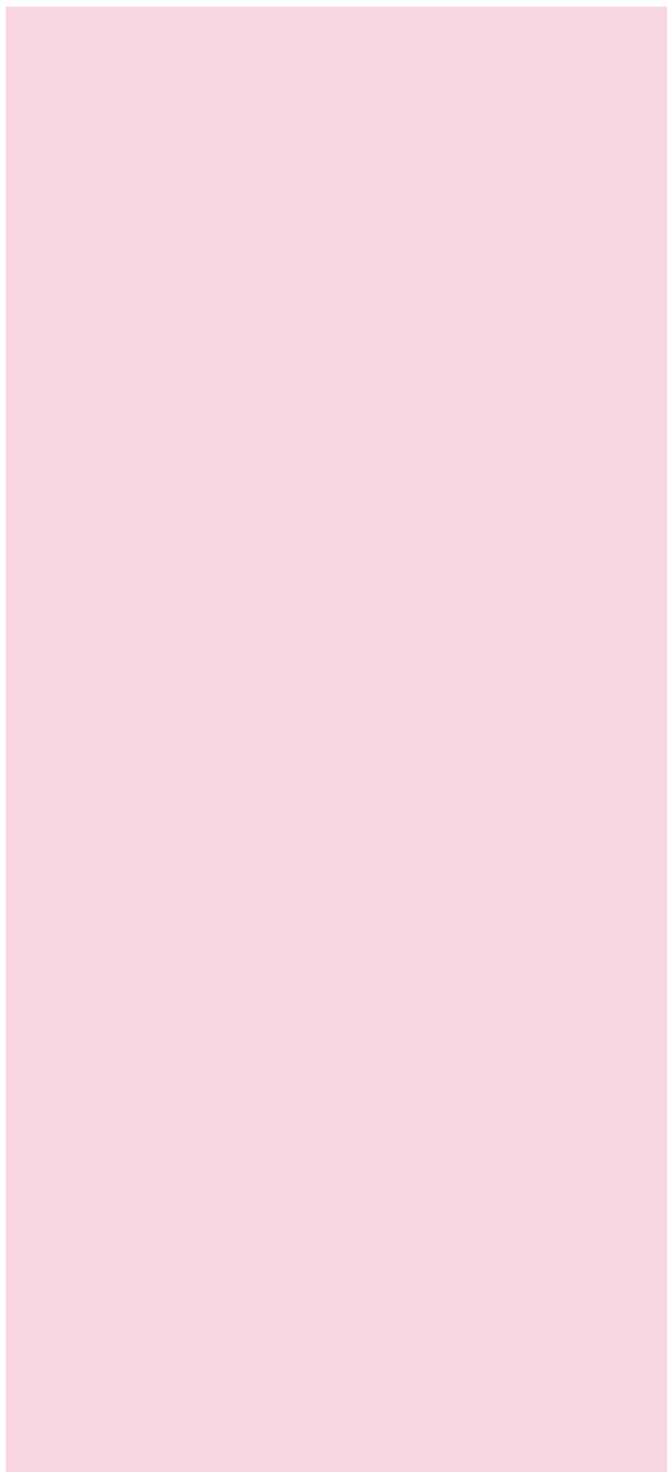
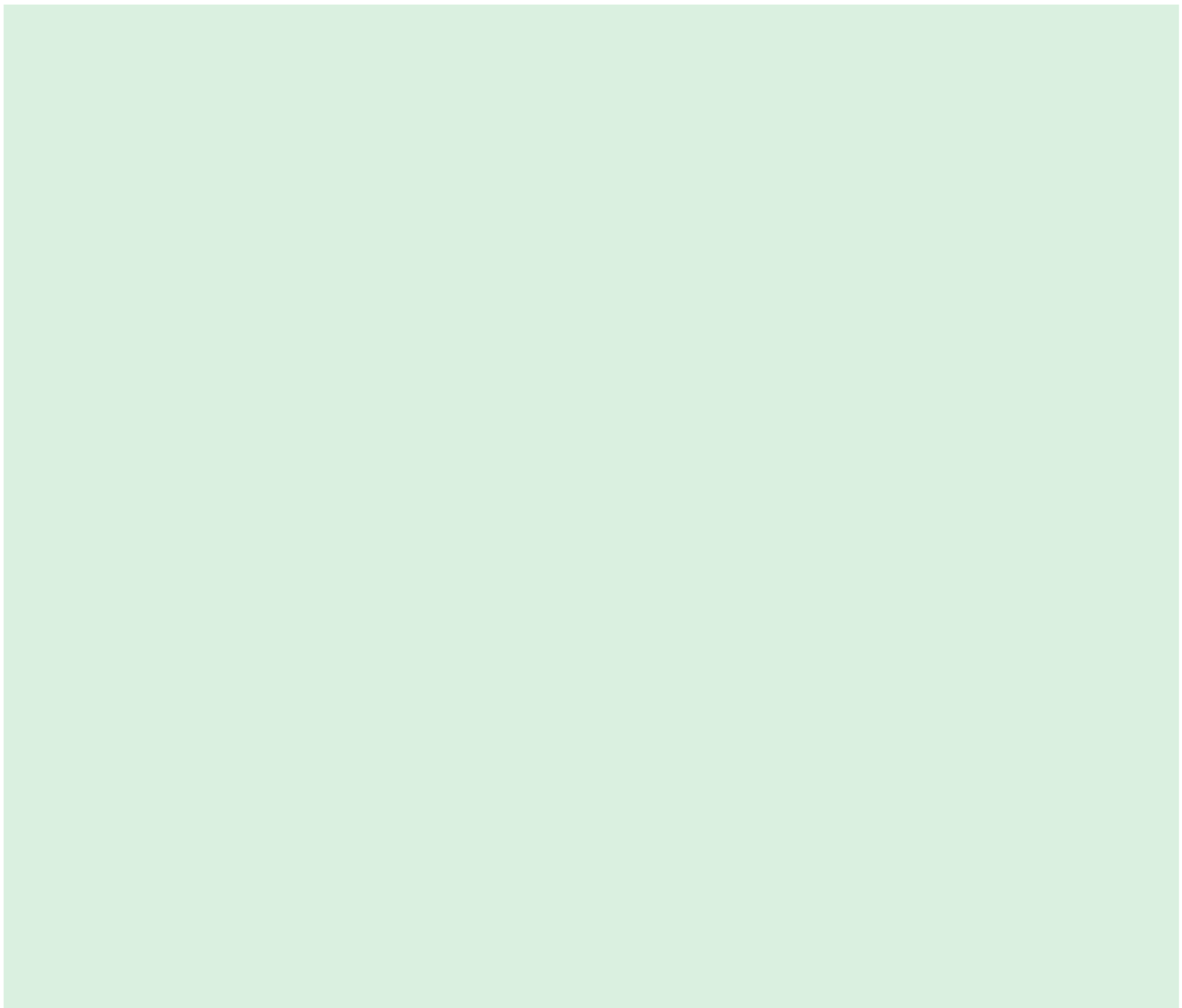
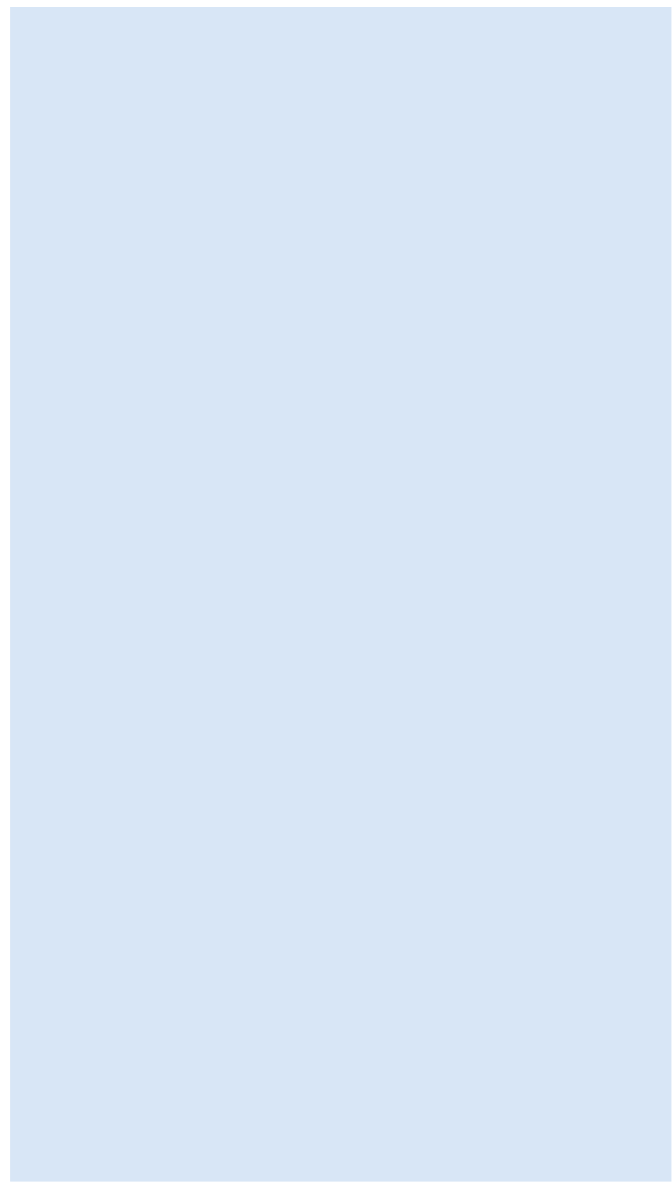
4 av 4 Miljöcertifierade fastigheter

## USA

54 000 Kvm kommersiell yta

1 av 3 Miljöcertifierade fastigheter





  
**Stena Fastigheter**