

HÅLLBARHET



VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhet är en central del av vår vision och affärsmodell och vi arbetar systematiskt i enlighet med vår långsiktiga hållbarhetsstrategi.

Vår hållbarhetsstrategi, som ska säkerställa ett hållbart Neobo baseras på en väsentlighetsanalys och bygger på följande två perspektiv:

- Ansvarsfullt företagande – omtanke och respekt gentemot medbetare, hyresgäster, investerare och samhället vi verkar i.
- Hållbara bostadsmiljöer – attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.



Vi arbetar med en ambitiös plan för förflyttning av hela fastighetsportföljen. Vår fastighetsportfölj består av fastigheter med byggnader i varierande ålder. Vissa är från förra sekelskiftet och andra är nybyggda, men de flesta ligger någonstans mittemellan. Detta gör att det finns en förbättringspotential.

Vi vill bidra till det viktiga klimatarbetet genom att ta hand om och förädla det redan byggda beståndet. Det gynnar klimatet att inte bygga nytt utan utnyttja de bostäder och lokaler som redan finns. Vi prioriterar ständigt och lägger våra resurser på den del av verksamheten, på de specifika projekt och fastigheter där vi får störst effekt.

Fastighetsbolag har en betydande påverkan på vårt klimat – framför allt genom nyproduktion, ombyggnation, renoveringar och uppvärmning av byggnader. För Neobo är det därför av yttersta vikt att:

- minska energiförbrukningen
- minska klimatavtrycket

Här ser vi en stor möjlighet att påverka genom att utveckla våra fastigheter och effektivisera förvaltning och drift.

Neobos hållbarhetsstrategi och tio väsentliga aspekter

	Hållbara bostadsmiljöer					Ansvarsfullt företagande				
	Attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.					Omtanke och respekt gentemot medarbetare, hyresgäster, investerare och samhället vi verkar i.				
Övergripande mål										
	Trygga hem och områden Trygg bostadsmiljö med låg brottslighet där hyresgästerna är engagerade i närmiljön	Klimatanpassning Ett fastighetsbestånd anpassat för ett förändrat klimat	Energieffektivitet och förnybar energi Energieffektiva bostäder som försörjs med förnybar energi	Klimatutsläpp Minskade klimatutsläpp från hela värdekedjan med netto-noll utsläpp (Scope 1, 2 och 3) år 2045	Materialanvändning och avfall Effektiv materialanvändning och minskade avfallsmängder	Vattenanvändning Minska användningen av färskvatten i bostäderna	Arbetsvillkor En av de bästa arbetsgivarna i branschen sett till medarbetar-engagemang	Mångfald och jämlikhet En arbetsplats som präglas av mångfald och att alla har lika förutsättningar att utvecklas	Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan Mänskliga rättigheter respekteras och följs upp i värdekedjan	Korruptionsrisk och intressekonflikter En etisk och transparent företagskultur med noll-tolerans mot oegentligheter
Längsiktiga mål till 2030	Årlig hyresgäst-omsättning för bostäder under 20% år 2030	Kontinuerligt uppdaterad adaptionsplan för alla fastigheter	Minska energianvändningen med 20% (fastighets-energi) till år 2030 jämfört med 2023	50% lägre klimatutsläpp i Scope 1 och 2 år 2030 jämfört med 2023	Minska mängden avfall till år 2030 jämfört med 2025	Minska färskvattenanvändningen i bostäder med 15% till år 2030 jämfört med 2025	Medarbetarengagemang, eNPS > 20 år 2030	Upplevd inkludering 100% till år 2030	Mätning och uppföljning av mänskliga rättigheter i värdekedjan till år 2030	100% av medarbetarna genomför årligen utbildning i affärsetik
	Över branschsnittet i Serviceindex (AktivBo) år 2030		100% av inköpt energi från förnybara källor	Mäta, följa upp och minska klimatutsläpp i Scope 3 till år 2030 jämfört med 2023			Frisknärvaro över branschgenomsnittet	Medarbetarna speglar samhället i stort sett till könsfördelning och etnisk bakgrund 2030	100% av betydande leverantörer utvärderade utifrån uppförandekod för leverantörer år 2030	

Energi- och klimatfärdplan

Ett av våra viktigaste verktyg är vår Energi- och klimatfärdplan. Energifärdplanen är en åtgärdsplan för energieffektivisering som visar på de steg som vi behöver ta och en övergripande bedömning av de investeringar som behöver göras för att nå det långsiktiga målet att till 2030 minska energianvändningen med 20 procent. Klimatfärdplanen visar övergripande på de steg som bolaget behöver ta och de investeringar som behöver göras för att nå det långsiktiga målet att till 2030 minska klimatutsläppen i Scope 1 och 2 med 50 procent.

Under året har vi följt upp effekten av redan utförda åtgärder. Vi har arbetat vidare med att konkretisera och bedöma vilka åtgärder och investeringar som vi ska prioritera under de närmaste åren. Vid planering samt genomförande av energi- och klimatåtgärder prioriterar vi åtgärder i vår fokusgrupp, som för närvarande består av 42 fastigheter.

Hållbarhetslänkade lån och energilån

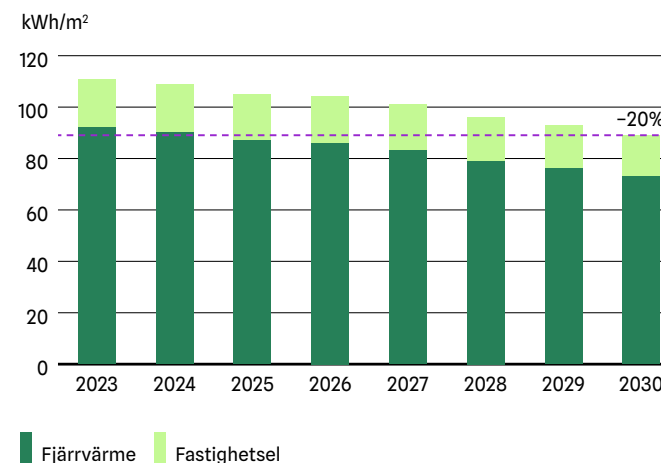
Vi har under året tecknat vårt första hållbarhetslänkade låneavtal. Det innebär att vår räntekostnad kopplas till våra långsiktiga hållbarhetsmål

och påverkas beroende på om vi lyckas följa vår energi- och klimatfärdplan eller ej. Hållbarhetslänken skapar ytterligare incitament att driva bolagets hållbarhetsagenda framåt och visar att vi menar allvar med den hållbara omställningen. Därutöver har vi ett gott samarbete med flera långivande banker som har beviljat utökade lån som ska användas för genomförande av energieffektiviserande åtgärder i fastigheterna.

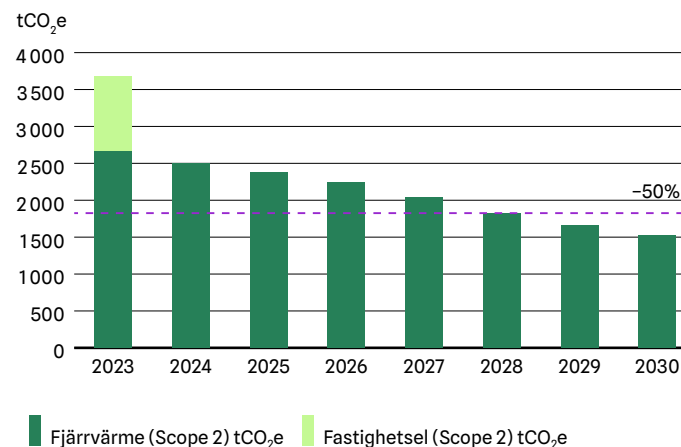
Rapportering

Under året har det klargjorts att vi inte kommer att omfattas av CSRD:s regelverk om hållbarhetsrapportering. Även om vår rapportering inte kommer behöva följa CSRD så ligger vår ambitionsnivå på hållbarhetsområdet fast och vi fortsätter arbetet att nå våra fastslagna hållbarhetsmål med oförminskad kraft. Vi följer utvecklingen av frivilliga rapporteringsstandarder och kommer att tillse att vår rapportering uppfyller förväntningarna från bolagets intressenter. Nu får vi mer tid och resurser att utföra det faktiska arbetet för att nå hållbarhetsmålen.

Energifärdplan



Klimatfärdplan



Färdplanerna ovan ger en övergripande bild av vägen mot målen. De är ej justerade för genomförda åtgärder eller förändringar i fastighetsbeståndet.



HÅLLBARHETS- STYRNING

Hållbarhetspolicy

Neobos styrelse har antagit en hållbarhetspolicy som är det övergripande styrdokumentet för bolagets hållbarhetsarbete. Hållbarhetspolicyen sammanfattar bolagets syn och ambitionsnivå inom hållbarhet. Hållbarhetspolicyen finns publicerad på Neobos webbplats.

För oss innebär hållbarhet att ta ett långsiktigt ansvar för utvecklingen och styrningen av både vårt bolag och vår fastighetsportfölj för att vår påverkan inte ska bli negativ för kommande generationer. Vi har ett holistiskt perspektiv i arbetet och vår definition av hållbarhet utgår ifrån miljömässiga, sociala och styrningsmässiga (ESG) aspekter i linje med internationella åtaganden och regelverk: ILO:s kärnkonventioner, Parisavtalet, FN:s globala mål (Agenda 2030) samt EU-direktiv.

Hållbarhetsmål

Inom hållbarhetsstrategins tio väsentliga områden har styrelsen fastställt bolagets övergripande och långsiktiga hållbarhetsmål, se sidan 27. Styrelsen fastställer därutöver kortsiktiga årliga aktivitetsmål. Samtliga kortsiktiga aktivitetsmål som sattes upp för 2025 har blivit uppfyllda.

Enligt bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska rörlig kontantersättning till ledningsgruppen bland annat syfta till att främja bolagets hållbarhetsintressen. Ledningsgruppens incitamentsprogram är därför delvis kopplat till uppfyllandet av bolagets hållbarhetsmål.

Löpande styrning och uppföljning

Det övergripande ansvaret för att koordinera hållbarhetsarbetet och följa upp hållbarhetsmålen har delegerats till hållbarhetschefen. Arbetet med att nå samtliga ettåriga aktivitetsbaserade hållbarhetsmål följs upp internt på kvartalsbasis, och de långsiktiga målen följs upp minst årsvis.

Förutom den övergripande hållbarhetspolicyn har Neobo antagit ett flertal policyer och riktlinjer för att styra hållbarhetsarbetet. Vår uppförandekod för medarbetare är det viktigaste dokumentet för styrningen av den dagliga verksamheten.

Hållbarhetsrisker

De hållbarhetsrelaterade riskerna identifieras, bedöms och hanteras inom bolagets generella riskarbete och process för hantering av bolagets risker, se beskrivning samt riskanalys på sidorna 58–61. Hållbarhetschefen ansvarar för löpande bedömning samt hantering av hållbarhetsriskerna.



Policyer och andra styrande dokument

Miljö och klimat	Sociala förhållanden	Medarbetare	Respekt för mänskliga rättigheter	Motverkande av korruption
Hållbarhetspolicy	Hållbarhetspolicy	Hållbarhetspolicy	Hållbarhetspolicy	Hållbarhetspolicy
Uppförandekod för medarbetare	Uppförandekod för medarbetare	Uppförandekod för medarbetare	Uppförandekod för medarbetare	Visselblåsarpolicy
Uppförandekod för leverantörer	Uppförandekod för leverantörer	Arbetsmiljöpolicy	Uppförandekod för leverantörer	Uppförandekod för medarbetare
Riktlinjer för energi och vatten	Riktlinjer för bostadsuthyrning	Jämställdhetspolicy		Uppförandekod för leverantörer
Riktlinjer för tjänsteresa		Pensionspolicy		Riktlinjer för inköp
Riktlinjer för tjänstebilar		Intern integritetspolicy		Besluts- och attestordning
Riktlinjer för inköp		Handlingsplan kränkande särbehandling		
Vatten- och energiledning		Medarbetarhandbok		

VÅRA FOKUSOMRÅDEN

Vi har ett extra stort fokus på hållbarhetsarbetet inom följande områden:

ENERGI

KLIMAT

**TRYGGA
BOSTADSOMRÅDEN**

MEDARBETARE

AFFÄRSETIK

Energi

Ett av våra viktigaste bidrag till det gemensamma hållbarhetsarbetet är att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. För Neobo är det ett övergripande mål att tillhandahålla energieffektiva bostäder som försörjs med förnybar energi. Inom detta område ser vi en stor möjlighet att påverka genom att utveckla våra fastigheter och effektivisera förvaltning och drift.

De hållbarhetsinvesteringar vi genomför bidrar även till att:

- sänka våra driftkostnader
- stärka avkastningen från våra fastigheter
- framtidssäkra våra fastigheter

Vi följer löpande utvecklingen inom relevant lagstiftning, däribland implementeringen i svensk rätt av EPBD (Energy Performance of Buildings Directive). Utifrån kommande lagkrav, vår energifärdplan samt möjligheter till lönsamma investeringar bedömer och kvantifierar vi kontinuerligt fastighetsportföljens investeringsbehov.

Löpande energieffektivisering i förvaltningen

Arbetet med att minska energianvändningen i våra fastigheter är en integrerad del av den dagliga driften och förvaltningen av våra fastigheter.

För att säkerställa ett strukturerat arbetssätt, med god styrning och uppföljning, följer vi ett energiledningssystem som beskriver hur Neobo internt ska arbeta med dessa frågor. Arbetet leds

av en energiansvarig teknisk förvaltare. Under 2025 har vi stärkt organisationen genom att även anställa drifttekniker, som har en nyckelroll i energieffektiviseringsarbetet. Under 2026 satsar vi på att ytterligare höja kompetensnivån internt genom att låta samtliga drifttekniker och fastighetstekniker genomföra Energimyndighetens utbildning om energieffektiv drift – Driftlyftet.

Den största delen av fastigheternas energiförbrukning härrör från uppvärmning av fastigheten samt uppvärmning av varmvatten. Ett sätt att minska energiförbrukningen är därför att minska förbrukningen av varmvatten. Under året har vi testat att installera Mimbox-lösningar i tvättstugorna i två fastigheter, en i Nynäshamn och en i Sundsvall. Mimbox-lösningen återvinner varmvatten från tvättmaskiner, vilket minskar energiförbrukningen, samtidigt som mikroplaster filtreras bort innan vattnet når avloppssystemet.

Pilotprojektet i Nynäshamn visade följande resultat:

- minskad vattenanvändning
- lägre utsläpp av mikroplaster
- minskad energianvändning och reducerad klimatpåverkan

Total vattenförbrukning i de fastigheter som Neobo ägt under hela året uppgick till 830 917 m³, vilket motsvarar 1,24 m³ per kvm uthyrningsbar area.



**ENERGIEFFEKTIVITET
OCH FÖRNYBAR ENERGI**





Energiförbrukning

Vi har som långsiktigt mål att till 2030 minska förbrukningen av fastighetsenergi med 20 procent jämfört med basåret 2023. Basåret 2023 uppgick den normalårskorrigerade förbrukningen till 113,8 kWh/kvm, i jämförbart bestånd uppgick förbrukningen till 114,1 kWh/kvm.

Under 2025 har vi genomfört energieffektiverande investeringar i ett 40-tal fastigheter. Investeringarna innefattar såväl ny teknik som förbättrat klimatskal och injustering för effektiv drift av befintlig utrustning. Ett stort fokus har legat på det dagliga arbetet med driftoptimering. Vi har också intensifierat uppföljningen av energiförbrukningen och genomfört en energispar-kampanj för våra bostadshyresgäster. Under året har vi installerat sju nya solcellsanläggningar. Vid utgången av året hade vi totalt 45 solcellsanläggningar som under 2025 totalt producerat drygt 1 GWh.

I Sundsvall har vi genomfört bergvärmeprojekt på tio fastigheter där vi har ersatt fjärrvär-

men med värmepumpar. Detta kommer att ge ett mer effektivt energiutnyttjande där vi dessutom använder el från förnybara källor istället för fjärrvärme från avfallskraftvärmeverk.

Dessa åtgärder, samt att tidigare års genomförda energiprojekt fått genomslag, har sammantaget bidragit till att Neobos förbrukning av fastighetsenergi 2025, med normalårskorrigerad värmeförbrukning, har minskat till 109,1 kWh/kvm. Det motsvarar en minskning om 3,5 procent sedan föregående år. I jämförbart bestånd motsvarar det en minskning med 4,5 procent.

Sedan basåret 2023 minskar energianvändningen från 113,8 kWh/kvm vilket motsvarar 4,2 procent. Vi ligger därmed i linje med vår energifärdplan.

Den totala inköpta energin, vilket även inkluderar inköpt el som vidarefaktureras, för fastigheter som ägts under hela året uppgick till 84,1 GWh. Med normalårskorrigerat motsvarar det 91,8 GWh.

Den el vi köper är 100 procent ursprungsmärkt från förnybara källor.

Fastighetsenergi	2025	2024	Basår 2023
Fastighetsenergi, Faktisk (GWh)	84,1	94,2	100,2
Fastighetsenergi, Normalårskorrigerad (GWh)	91,7	98,7	101,4
Fastighetsenergi, Faktisk (kWh/kvm Atemp)	100,0	107,9	112,5
Fastighetsenergi, Normalårskorrigerad, (kWh/kvm Atemp)	109,1	113,0	113,8

Fastighetsenergi, jämförbart bestånd	2025	2024	Basår 2023
Fastighetsenergi, Faktisk (GWh)	84,1	90,7	94,8
Fastighetsenergi, Normalårskorrigerad (GWh)	91,7	96,1	96,0
Fastighetsenergi, Faktisk (kWh/kvm Atemp)	100,0	107,9	112,7
Fastighetsenergi, Normalårskorrigerad, (kWh/kvm Atemp)	109,1	114,2	114,1

I den övre tabellen ingår, för respektive redovisat år, de fastigheter som Neobo ägde under hela respektive året. I tabell för jämförbart bestånd ingår, för respektive redovisat år, endast de 256 fastigheter som Neobo ägde under hela 2025.

Klimat

Ett av våra viktigaste bidrag till det gemensamma hållbarhetsarbetet är att minska våra klimatutsläpp. För Neobo är det ett övergripande mål att minska klimatutsläppen från hela värdekedjan och nå netto-noll utsläpp år 2045. Ett av våra viktigaste långsiktiga mål är att till år 2030 minska klimatutsläppen med 50 procent i Scope 1 och 2.

Klimatbokslut för 2025

Neobos samlade utsläpp av växthusgaser 2025 redovisas i ett klimatbokslut som följer GHG-protokollets principer.

I enlighet med branschpraxis delas utsläppen in i Scope 1, Scope 2 och Scope 3. De årliga klimatboksluten ger oss bättre möjligheter att:

- följa upp och mäta framdriften mot Neobos hållbarhetsmål
- jämföra våra utsläpp med liknande fastighetsbolag

För att säkerställa jämförbarhet mellan åren normalårskorrigeras mätvärdena för värmeförbrukning.

SCOPE 1

Direkta egna utsläpp

Exempel:

- Köldmedieutsläpp
- Egna bilar

SCOPE 2

Utsläpp från köpt energi

Exempel:

- Utsläpp i fjärrvärmeverken
- Utsläpp från köpt el

SCOPE 3

Indirekta utsläpp

Exempel uppströms:

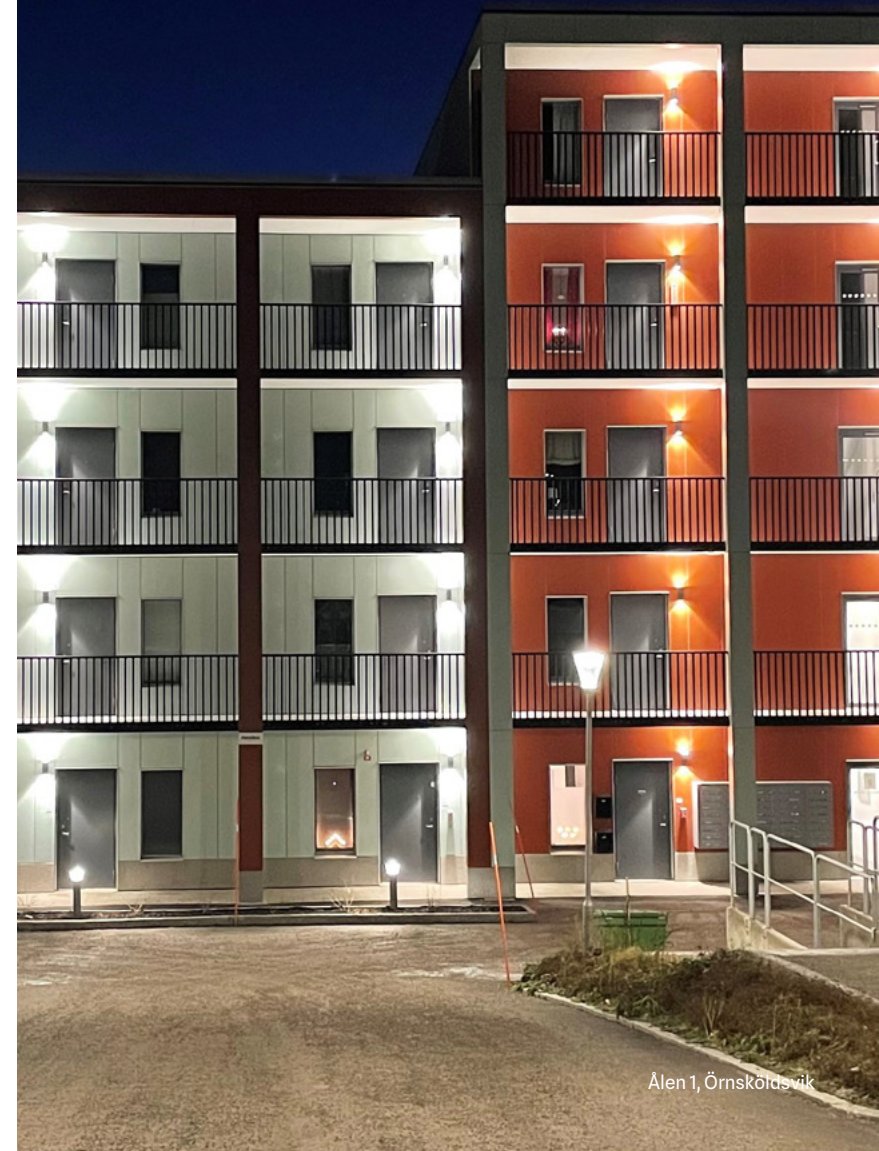
- Material vid renoveringar, hyresgästpassningar och underhållsåtgärder
- Anställdas pendling
- Tjänsteresor

Exempel nedströms:

- Hyresgästernas el
- Avfallshantering



KLIMATUTSLÄPP



Utsläpp Scope 1 och 2

Neobos totala klimatutsläpp i Scope 1 och 2 (marknadsbaserad metod) uppgick till 2 704 tCO₂e 2025. Det motsvarar 4,01 kgCO₂e per kvm uthyrningsbar area. Det innebär en minskning sedan föregående år med 3,1 procent och med 25,4 procent sedan basåret 2023.

Minskningen sedan 2023 förklaras framför allt av:

- övergång till 100 procent ursprungsmärkt el från förnybara källor från och med 2024
- minskad el- och fjärrvärmeförbrukning

Vi följer kontinuerligt upp hur våra utsläpp taktar på mot vår klimatfärdplan. Eftersom energiförbrukningen i fastigheterna utgör den absoluta merparten av våra utsläpp i Scope 1 och 2, och då energiförbrukningen minskat med 3,5 procent sedan 2024, så förväntade vi oss en betydande minskning av utsläpp i klimatbokslutet. Vi noterar dock att minskningen i Scope 2 är lägre än förväntat. Detta beror på att flera av de fjärrvärmebolag vi är mest beroende av har ökat sina emissionsfaktorer från år 2023 till 2024, vilket är de senast tillgängliga siffrorna och som därför

använts i vårt klimatbokslut. Vi har totalt 32 fjärrvärmeverantörer i våra 38 kommuner, och för 24 av våra kommuner har fjärrvärmebolagen rapporterat en höjning av emissionsfaktorn till 2024.

Enligt branschorganisationen Energiföretagen beror detta till stor del på stigande priser på biobränslen vilket har ökat inblandningen av fossila bränslen och avfall i fjärrvärmebolagens energiproduktion, vilket bidrar till högre utsläpp. Minskningen av klimatutsläpp är därför inte helt i linje med klimatfärdplanen, men vi bedömer att vi fortfarande kan nå målet om 50 procent minskning till 2030. Vi kommer fortsätta att noga följa fjärrvärmebolagens arbete med att minska sina utsläpp. Vi kommer även att fördjupa analysen av klimatbokslutet och beakta slutsatserna i det fortsatta arbetet med färdplanen samt vid prioriteringar av investeringar.

Utsläpp Scope 3

Vi har som långsiktigt mål att till 2030 mäta, följa upp och minska klimatutsläppen i Scope 3 jämfört med basåret 2023.

Neobos totala klimatutsläpp i Scope 3 uppgår till 8 036 tCO₂e. Vi noterar på totalen en liten ökning från föregående år. Detta beror främst på ökad investeringstakt som får direkt påverkan då vi till övervägande del använder kostnadsbaserad metod, men även genom lägre emissionsfaktor för hyresgästernas elförbrukning i Scope 3.13.

För att stärka kvalitet och jämförbarhet i rapporteringen arbetar vi långsiktigt med att utveckla våra mätmetoder genom att:

- minska användningen av kostnadsbaserade beräkningar i klimatbokslutet
- i högre grad använda utsläppsdata direkt från leverantörer

I årets klimatbokslut har vi förbättrat mätningen något av utsläpp i Scope 3 genom att inhämta faktisk utsläppsdata från ytterligare en betydande leverantör, vilket innebär en bättre datakvalitet för både inköpta varor i Scope 3.1 och för kapitalvaror i Scope 3.2.

Sammanfattning klimatbokslut, tCO ₂ e	2025	2024	Basår 2023*
Scope 1	75	98	106
Scope 2 Marknadsbaserad metod	2 629	2 789	3 729
Totala utsläpp scope 1 & 2 Marknadsbaserad metod	2 704	2 887	3 834
Scope 3	8 036	7 894	10 578
Totala utsläpp Scope 1,2 & 3 Marknadsbaserad metod	10 740	10 781	14 412
Utsläppsintensitet			
Scope 1 och 2 Marknadsbaserat kg CO ₂ e/uthyrningsbar area, kvm	4,01	4,14	5,37
Scope 1 och 2 Marknadsbaserat kg CO ₂ e/omsättning, tkr	2,89	3,18	4,32

* Basåret 2023 har räknats om, läs mer på s.36



Neobos klimatutsläpp 2025

	2025 tCO ₂ e	2024 tCO ₂ e	2023 tCO ₂ e ¹⁾	Beräkningsmetod och kommentar
Scope 1	75	98	106	
Köldmedieläckage	-	-	-	Köldmedierapporter
Utsläpp från tjänstebilar	75	98	106	Leverantörsstatistik
Scope 2 – Marknadsbaserad metod	2 629	2 789	3 729	
El	-	-	1 010	Köpt el (emissionsvärden leverantör)
Värme	2 629	2 789	2 719	Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät)
Kyla	-	-	-	Köpt kyla (emissionsvärden nät)
Scope 2 – Platsbaserad metod	3 366	4 034	4 059	
El	736	1 244	1 340	Köpt el (nordisk elmix)
Värme	2 629	2 789	2 719	Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät)
Kyla	-	-	-	Köpt kyla (emissionsvärden nät)
Totala utsläpp Scope 1 & 2 – Marknadsbaserad metod	2 704	2 887	3 834	
Totala utsläpp Scope 1 & 2 – Platsbaserad metod	3 441	4 132	4 164	
Scope 3	8 036	7 894	10 578	
1. Inköpta varor och tjänster	1 144	1 179	3 038	Hybrid (leverantörsstatistik och kostnadsbaserad)
2. Kapitalvaror	4 658	3 446	4 087	Hybrid (leverantörsstatistik och kostnadsbaserad)
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	586	609	812	Köpt energi (emissionsvärden nät)
5. Avfall (från kontor)	1	2	-	Leverantörsstatistik, beräknades ej år 2023
6. Tjänsteresor	3	5	5	Hybrid (avstånd, leverantörsstatistik)
7. Pendlingsresor	72	61	30	Enkätundersökning, beräknades med schablon år 2023
8. Hyrd tillgång uppströms	2	5	4	Hybrid (emissionsvärden nät och schablon)
13. Hyrd tillgång nedströms	1 568	2 585	2 601	Hybrid (emissionsvärden nät och schablon)
Totala utsläpp Scope 1,2 & 3 – Marknadsbaserad metod	10 740	10 781	14 412	
Totala utsläpp Scope 1,2 & 3 – Platsbaserad metod	11 477	12 025	14 742	

¹⁾ Under året har vi genomfört en översyn av klimatrapporteringen för basåret 2023. I samband med detta har basårsvärden för energiförbrukning och tillhörande klimatutsläpp korrigerats. Korrigeringen beror på två huvudsakliga faktorer. Dels justerad metodik där vi från och med 2024 använder normalårskorrigerad fjärrvärme istället för faktisk förbrukning. Korrigeringen beror även på sen inrapportering av fjärrvärmeförbrukningen från leverantörer, vilket har medfört att tidigare publicerade energisiffror inte fullt ut reflekterat faktisk förbrukning för 2023.

Fysiska klimatrisker

2024 genomförde vi en klimatriskkartläggning av alla våra fastigheter. Syftet är att förstå hur ett förändrat klimat kan påverka våra byggnader och vilka åtgärder och investeringar som kan bli nödvändiga.

Kartläggningen var en desktopanalys baserad på:

- fastigheternas geografiska läge
- olika klimatscenarier
- riskkartor
- data från nationella myndigheter

Resultatet visade att knappt hälften av fastigheterna är exponerade för någon form av klimatrisk, främst framtida värmeböljor.

För de tolv av våra fastigheter som hade hög risk för översvämning har vi under året fortsatt arbetet genom fördjupade sårbarhetsanalyser. Analyserna har resulterat i förslag på vissa förebyggande åtgärder och adaptionsplaner. Under 2026 kommer vi fortsätta arbetet och genomföra sårbarhetsanalyser och ta fram åtgärdsplaner för fler av våra fastigheter.

Våra externa fastighetsvärderare har beaktat klimatriskkartläggningen. Vi bedömer att exponeringen i nuläget inte är finansiellt väsentlig.



KLIMATANPASSNING

Tio klimatriskindikatorer

Riskindikatorerna är baserade på EU-taxonomin kriterier i Appendix A och vägledning från Byggföretagen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytt.

Temperatur			Vind	Vatten			Massa		
Värmebölja	Värmestress	Skogsbrand	Vind	Havsnivå	Sjö/vattendrag	Skyfall	Jordskred	Ras	Erosion
Risk för framtida kraftiga värmeböljor i regionen	Förekomst av/ risk för höga temperaturer i byggnaden	Risk för skogsbrand i fastighetens närområde	Förekomst av hög vindlast i regionen	Byggnadens utsatthet vid framtida havsvattenstånd	Byggnadens utsatthet vid höga flöden i vattendrag	Översvämningsrisk vid kraftigt regn	Om byggnad ligger inom riskområde för jordskred	Om byggnad ligger inom riskområde för ras	Utsatthet för erosion (kust eller vattendrag)

Trygga bostadsområden

Trygghet i boendet är en kärna i Neobos vision som går ut på att erbjuda attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Otrygga områden minskar trivselen och kan leda till högre omflyttning och vakans.

Genom kundundersökningar identifierar vi de områden där otryggheten upplevs som störst, för att kunna prioritera åtgärder i dessa områden. Neobo har fastigheter i tre av de 65 områden som polisen klassar som utsatta och ingen fastighet i särskilt utsatt område.

Så arbetar vi med trygghet i förvaltningen

Trygghetsarbetet är en integrerad del av vår förvaltning, med särskilt fokus på de bostadsområden där hyresgästerna upplever otrygghet. Det omfattar bland annat:

- förbättrade utemiljöer och belysning
- trygghetsvandringar med boende och lokala aktörer
- samverkan med polis, kommun, skolor, socialtjänst och andra fastighetsägare
- investeringar i exempelvis säkerhetsdörrar och digitala inpasseringssystem

Kunder som trivs och känner sig trygga

Vi genomför årliga kundundersökningar för att säkerställa att våra hyresgäster trivs och känner sig trygga. Trygghetsfrågor ingår i serviceindex, som är ett av våra centrala uppföljningsmått.

Vår utgångspunkt är att nöjda hyresgäster trivs bättre, bor kvar längre och bidrar till tryggare områden.

- Hyresgästomsättning: Målet är att den årliga omsättningen ligger under 20 procent när vi når 2030. År 2025 uppgick den till 27,6 procent (26,2). Den ökade omsättningshastigheten förklaras i huvudsak av högre omflyttning i vår fastighet i Skellefteå.
- Serviceindex: Målet är att 2030 ligga över branschsnittet. År 2025 uppgick vårt serviceindex till 75,5, jämfört med branschsnittet 81,9 (74,8 respektive 82).



TRYGGA HEM OCH OMRÅDEN



Medarbetare

Våra medarbetare är vår viktigaste tillgång och avgörande för att vi ska nå våra högt ställda mål. För att lyckas behöver vi kunna attrahera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens.

Engagerade medarbetare och en värderingsdriven organisation

Vi arbetar nära våra kunder med ett tydligt mål- och resultatfokus och vår värdegrund, som baseras på engagemang, omtanke och mod leder oss i allt vi gör.

Neobo arbetar löpande med värdegrundsfrågor där samtliga medarbetare medverkar. Detta omsätts i vårt arbete genom att:

- Alla medarbetare har årliga mål- och utvecklingssamtal
- Bolagets ledare träffas regelbundet i ett ledarforum för erfarenhetsutbyte, ledarutveckling och gemensamma organisationsfrågor
- Ledningen och cheferna refererar regelbundet till vår värdegrund i diskussioner med medarbetarna

För att bygga framgångsrika team och en välmående organisation följer vi kontinuerligt upp hur medarbetarna mår via veckovisa medarbetarundersökningar. Där mäter vi bland annat engagemang, upplevd stress och inkludering. Resultaten analyseras av cheferna och ligger till grund för fortsatt dialog och förbättringsåtgärder.

Medarbetarengagemang och frisknärvaro

Medarbetarengagemang mäts genom Employee Net Promoter Score (eNPS), som bygger på hur sannolikt det är att medarbetarna skulle rekommendera Neobo som arbetsgivare. Resultatet anges på en skala från -100 till 100, där 0-19 anses bra, 20-50 mycket bra och över 50 utmärkt.

- Medarbetarengagemang: Målet är att eNPS överstiger 20 när vi når 2030. År 2025 uppgick eNPS i genomsnitt till 10 (22). Det lägre resultatet under året bedöms bero på genomförda organisationsförändringar.

Vi följer även frisknärvaro, det vill säga andelen arbetstid då medarbetarna är i tjänst och inte frånvarande på grund av sjukdom. Hög frisknärvaro är en viktig indikator på en hållbar arbetsmiljö.

- Frisknärvaro: Målet är att frisknärvaron ska överstiga branschsnittet år 2030. År 2025 uppgick frisknärvaron till 97,8 procent (branschsnittet för Fastigos medlemmar 2024 var 95,7 procent).

Vårt fokus framåt är att öka medarbetarengagemanget, bibehålla god frisknärvaro och långsiktigt stärka både medarbetarengagemang och frisknärvaro.



ARBETSVILLKOR



Mångfald och inkludering

Vi ser ökad mångfald som en förutsättning för att driva bolaget effektivt, fatta välgrundade beslut och möta våra kunders behov. Att stärka mångfalden i Neobo är därför ett prioriterat område de kommande åren. Under 2025 har vi implementerat en rutin för rekrytering som ska hjälpa oss i arbetet mot vårt mångfaldsmål.

Neobo har två långsiktiga mål till 2030 inom mångfald och inkludering:

- att medarbetarnas upplevda inkludering ska vara 100 procent
- att medarbetarsammansättningen i stort ska spegla samhället avseende könsfördelning och etnisk bakgrund

Upplevd inkludering mäts löpande och följs upp i organisationen, med målet att alla medarbetare ska känna sig inkluderade.

I dag finns det fler män än kvinnor i bolaget, medan könsfördelningen i ledningsgruppen är balanserad, med lika många kvinnor som män. År 2025 hade 8 procent av våra medarbetare utländsk bakgrund, att jämföra med 5 procent 2024 och 27 procent av Sveriges befolkning i åldern 20–64 år. I mätningen används Statistiska centralbyråns definition av utländsk bakgrund (utrikesfödd eller med två utrikesfödda föräldrar). Vid jämförelse mot Sveriges befolkning används de senast publicerade siffrorna från Statistiska centralbyrån, vilket vid publicering av årsredovisningen var per 2024.

Könsfördelning
samtliga medarbetare



● Män 62%
● Kvinnor 38%

Könsfördelning
ledningsgruppen



● Män 50%
● Kvinnor 50%

Utländsk bakgrund
samtliga medarbetare



● Ej utländsk bakgrund 92%
● Utländsk bakgrund 8%



**MÅNGFALD OCH
JÄMLIKHET**



Affärsetik

God affärsetik och ett aktivt arbete med våra leverantörer i värdekedjan samt mot korruption är en central del av Neobos hållbarhetsarbete.

Uppförandekoder

Neobo har en uppförandekod för medarbetare som vägleder ett etiskt och hållbart agerande och även tydliggör våra principer mot korruption. Samtliga medarbetare har tagit del av och undertecknat koden. Vi har även en uppförandekod för leverantörer med motsvarande krav. Båda uppförandekoderna finns publicerade på vår webbplats.

Ansvarsfulla inköp och leverantörskedja

Våra riktlinjer för inköp hjälper oss att säkerställa att varor och tjänster upphandlas i linje med Neobos värdegrund och hållbarhetspolicy, med krav på kostnadseffektivitet, kvalitet och hållbarhet. Riktlinjerna är tillsammans med våra uppförandekoder våra viktigaste verktyg för att säkerställa god affärsetik.

Riktlinjerna anpassas löpande och innebär bland annat att vi ska:

- hantera upphandlingar strukturerat och vid behov konkurrensutsätta leverantörer
- identifiera och hantera jävssituationer
- tillåta underentreprenörer i högst två led, vilket begränsar långa underentreprenörskedjor och stärker vår möjlighet till kontroll och insyn
- arbeta enhetligt på ett sätt som stärker vårt antikorrupsionsarbete

För Neobo är det viktigt att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan.

Vårt arbete utgår från FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna.

Till 2030 har vi satt följande mål:

- att mäta och följa upp mänskliga rättigheter i värdekedjan
- att samtliga betydande leverantörer ska vara utvärderade utifrån vår uppförandekod för leverantörer

Under 2025 har vi genomfört en riskanalys rörande mänskliga rättigheter i leverantörskedjan. Resultatet från riskanalysen hjälper oss att prioritera det fortsatta arbetet.

Rapportering och utbildning

För att upptäcka och hantera eventuella missförhållanden uppmuntras medarbetare och leverantörer att anmäla misstänkta oegentligheter, antingen direkt till Neobo eller anonymt via vår visselblåsarfunktion på bolagets webbplats. Anmälningar hanteras av Neobos chefsjurist tillsammans med en ledamot i styrelsen.

Vårt långsiktiga mål är att alla medarbetare årligen ska genomföra en utbildning i affärsetik senast 2030. Under 2025 har vi infört en årlig medarbetarutbildning i affärsetik. Årets utbildning fokuserade på uppförandekoden för medarbetare samt dilemmadiskussioner rörande situationer med korrupsionsrisker.



**KORRUPTIONSRISK OCH
INTRESSEKONFLIKTER**



HÅLLBARHETSÅRET I SIFFROR

		Mål 2030	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
	Trygga hem och områden				
	Serviceindex (branschsnitt inom parantes)	Över branschsnittet i Serviceindex (AktivBo)	75,5 (82)	74,8 (82)	75 (81)
	Omsättningshastighet bostäder (%)	Omsättningshastighet bostäder <20%	27,6%	26,2%	27,5%
	Energieffektivitet och förnybar energi				
	Minskning av energianvändningen i procent, i förhållande till basår. Basår anges med faktiskt intensitetsmått kwh/kvm Atemp	Minska energianvändningen med 20% (fastighetsenergi) till år 2030 jämfört med 2023	-4,2%	-0,7%	113,8
	Andel inköpt energi från förnybara källor	100% av inköpt energi från förnybara källor	100%	100%	< 100%
	Klimatutsläpp				
	Minskning av klimatutsläpp i Scope 1 och 2 i procent i förhållande till basår 2023. Basår anges med faktiskt intensitetsmått kgCO ₂ e/kvm uthyrningsbar area.	50% lägre klimatutsläpp i Scope 1 och 2 år 2030 jämfört med 2023	-25,4%	-21,7%	5,37
	Arbetsvillkor				
	Medarbetarengagemang, eNPS ¹⁾	Medarbetarengagemang, eNPS >20 i genomsnitt över året	10	22	Mätning genomfördes ej
	Frisknärvaro i % (branschsnitt inom parantes)	Frisknärvaro över branschgenomsnittet	97,5% (95,7%)	97,8% (95,6%)	Mätning genomfördes ej
	Mångfald och jämlikhet				
	Andel kvinnor respektive män, medarbetare (%)	Medarbetarna speglar samhället i stort sett till könsfördelning	38%, 62%	36%, 64%	37%, 63%
	Andel utländsk bakgrund respektive ej utländsk bakgrund, medarbetare (%)	Medarbetarna speglar samhället i stort sett till etnisk bakgrund	8%, 92%	5%, 95%	Mätning genomfördes ej

¹⁾ Mätning av medarbetarengagemang har justerats till årsgenomsnitt istället för mätning vid årets slut.

HÅLLBARHETSNOTER

Neobo redovisar följande innehåll för 2025 års lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Innehåll	Sida
Allmän information	26-30
Risker och riskhantering	30, 37, 58-61
Styrning, uppföljning, resultat och nyckeltal	Sida
Miljö	29-30, 32-37
Sociala förhållanden	29-30, 38
Medarbetare	29-30, 39-40
Mänskliga rättigheter	29-30, 41
Anti-korruption	29-30, 41

Neobo är medlemmar i branschorganisationen European Public Real Estate Association (EPRA), varför följande nyckeltal redovisas.

EPRA Miljö		Sida
Energy-Int	Intensitet Fastighetsenergi	33
GHG- Dir-Abs	Totala växthusgasutsläpp, Scope 1	35-36
GHG-Indir-Abs	Totala växthusgasutsläpp, Scope 2 & 3	35-36
Water-Abs	Total vattenförbrukning	32
Water-Int	Intensitet vattenförbrukning	32
EPRA Social		Sida
Diversity Emp	Jämställdhet	40
Emp-Dev	Anställdas mål och utveckling	39
EPRA Styrning		Sida
Gov-Board	Sammansättning av högsta styrande organ	47, 51
Gov-Selec	Nominering och urval av högsta styrande organ	46
Gov-COI	Intressekonflikter	47, 51

REVISORNS YTTRANDE

Till bolagsstämman i Neobo Fastigheter AB, org nr
556580-2526

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 26-43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 26 mars 2026

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor