

HÅLLBARHETS- REDOVISNING

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande



HÅLLBARHET

Vi har under året fortsatt vår viktiga hållbarhetsresa. Hållbarhetsfrågor är en central del av vår vision och affärsmodell och vi arbetar systematiskt i enlighet med vår långsiktiga hållbarhetsstrategi.

Årets hållbarhetsrapport finns på sidorna 22–34 och följer Årsredovisningslagens krav på rapportering. Enligt nu gällande lagstiftning kommer Neobo från och med räkenskapsåret 2025 att omfattas av kraven på rapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD, som är EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering. Neobo omfattas inte av rapporteringskrav enligt EU:s taxonomiförordning, men kommer enligt nu gällande regelverk från och med räkenskapsåret 2025 att omfattas indirekt via CSRD. EU-kommisionen har i februari 2025 genom Omnibus I föreslagit ändringar i regelverken, bland annat avseende tillämpningen av CSRD. Dessa ändringar är ännu inte beslutade och har inte införts i svensk lagstiftning, men om de införs enligt förslaget skulle Neobo inte längre omfattas av CSRD:s

regelverk om hållbarhetsrapportering.

Neobo bildades för två år sedan och vi kunde från start anpassa vårt hållbarhetsarbete inför de nya krav som redan har införts och de som förväntas, inom både hållbarhetsrapportering, byggnaders energieffektivitet och enligt övriga hållbarhetsregelverk. 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 prio-

riterar ständigt och lägger våra resurser på den del av verksamheten, på de specifika projekt och fastigheter där vi får störst effekt.

Hållbarhetsstrategi och dubbel väsentlighetsanalys

Redan under 2023, som var Neobos första verksamhetsår, genomförde vi en intressentanalys, som låg till grund för den inledande dubbla väsentlighetsanalys som genomfördes samma år. Under 2024 har ledningen sett över och slutfört den dubbla väsentlighetsanalysen baserat på CSRD:s regelverk och de ytterligare branschspecifika standarder som publicerats sedan den första inledande analysen. Neobos medarbetare har givits möjlighet att framföra synpunkter på resultatet av väsentlighetsanalysen. Resultatet

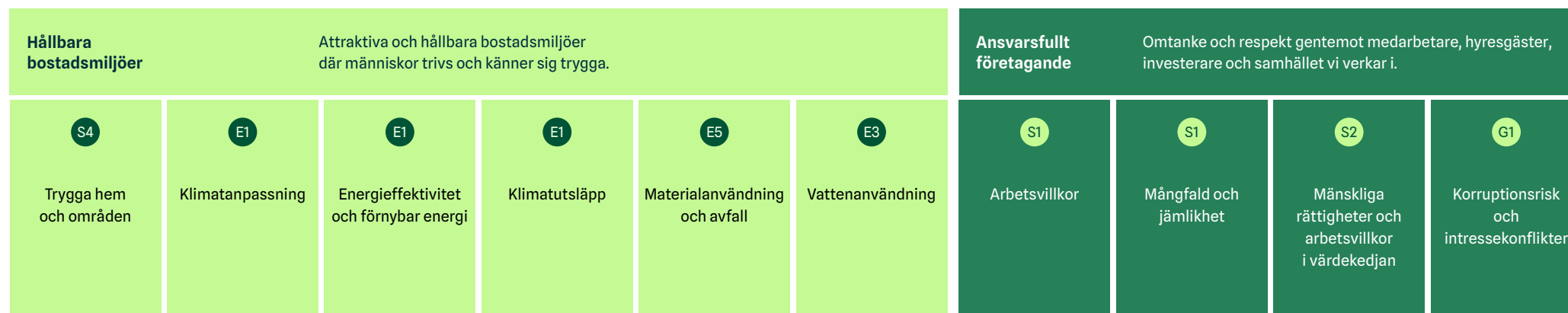
av den dubbla väsentlighetsanalysen har godkänts och fastställts av styrelsen men har inte granskats av våra revisorer. Utfallet av väsentlighetsanalysen är att det är tio hållbarhetsaspekter som bedömts väsentliga. Dessa aspekter har målsatts och måluppfyllnaden följs upp löpande.

Vår hållbarhetsstrategi, som ska säkerställa ett hållbart Neobo, bygger på följande två perspektiv:

Hållbara bostadsmiljöer – attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.

Ansvarsfullt företagande – omtanke och respekt gentemot medarbetare, hyresgäster, investerare och samhället vi verkar i.

Neobos hållbarhetsstrategi och tio väsentliga aspekter



Hållbarhet

- Inledning
- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorns yttrande

Hållbarhetspolicy

Neobos styrelse antog 2023 en hållbarhetspolicy som sammanfattar bolagets syn och ambitionsnivå i övergripande hållbarhetsfrågor. 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 miljö-, sociala och styrningsmässiga perspektiv i enlighet med internationella konventioner som: ILO:s kärnkonventioner, Parisavtalet, FN:s Globala mål (Agenda 2030) och EU-direktiv så som CSR.

UN Global Compact

Neobo har under 2024 anslutit sig till UN Global Compact som är världens största hållbarhetsnätverk inom det privata näringslivet. Genom vårt medlemskap har vi åtagit oss att följa de tio principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och anti-korruption. Den årliga rapporteringen av framstegen inom vårt hållbarhetsarbete, Communication on Progress, utgörs av denna hållbarhetsrapport.

Hållbarhetsmål

För vart och ett av de väsentliga hållbarhetsaspekterna har styrelsen fastställt ett övergripande mål, som kompletteras med minst ett långsiktigt mål till 2030 samt flera kortsiktiga mål som ska nås under de närmsta åren. I samband med färdigställandet av den dubbla väsentlighetsanalysen har styrelsen i slutet av 2024 återigen sett över och fastställt samtliga hållbarhetsmål inklusive kortsiktiga mål för 2025. Samtliga kortsiktiga mål som sattes upp för 2024 har blivit uppfyllda under året.
Enligt bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs av års-

stämman 2024 ska rörlig kontantersättning till ledningsgruppen syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. Kriterierna för rörlig ersättning ska vara utformade så att de främjar dessa intressen. Redan under 2024 var ledningsgruppens incitamentsprogram delvis kopplat till uppfyllandet av bolagets hållbarhetsmål. I enlighet med riktlinjerna för ersättning och för att säkerställa ett fokuserat arbete för att uppfylla målen har styrelsen även kopplat delar av ledningsgruppens incitamentsprogram för 2025 till uppfyllandet av årets hållbarhetsmål.

Neobos övergripande och långsiktiga hållbarhetsmål till 2030

	<p>Hållbara bostadsmiljöer Attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.</p>						<p>Ansvarsfullt företagande Omtanke och respekt gentemot medarbetare, hyresgäster, investerare och samhället vi verkar i.</p>			
Övergripande mål	S4 Trygga hem och områden Trygg bostadsmiljö med låg brottslighet där hyresgästerna är engagerade i närmiljön	E1 Klimatanpassning Ett fastighetsbestånd anpassat för ett förändrat klimat	E1 Energieffektivitet och förnybar energi Energieffektiva bostäder som försörjs med förnybar energi	E1 Klimatutsläpp Minskade klimatutsläpp från hela värdekedjan med netto-noll utsläpp (Scope 1, 2 och 3) år 2045	E5 Materialanvändning och avfall Effektiv materialanvändning och minskade avfallsmängder	E3 Vattenanvändning Minska användningen av färskvatten i bostäderna	S1 Arbetsvillkor En av de bästa arbetsgivarna i branschen sett till medarbetar-engagemang	S1 Mångfald och jämlikhet En arbetsplats som präglas av mångfald och att alla har lika förutsättningar att utvecklas	S2 Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan Mänskliga rättigheter respekteras och följs upp i värdekedjan	G1 Korruptionsrisk och intressekonflikter En etisk och transparent företagskultur med nolltolerans mot oegentligheter
	Årlig hyresgäst-omsättning för bostäder under 20% år 2030	Kontinuerligt uppdaterad adaptationsplan för alla fastigheter	Minska energianvändningen med 20% (fastighetsenergi) 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	Medarbetar-engagemang, 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
Långsiktiga mål till 2030	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		

Hållbarhet

- Inledning
- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorns yttrande

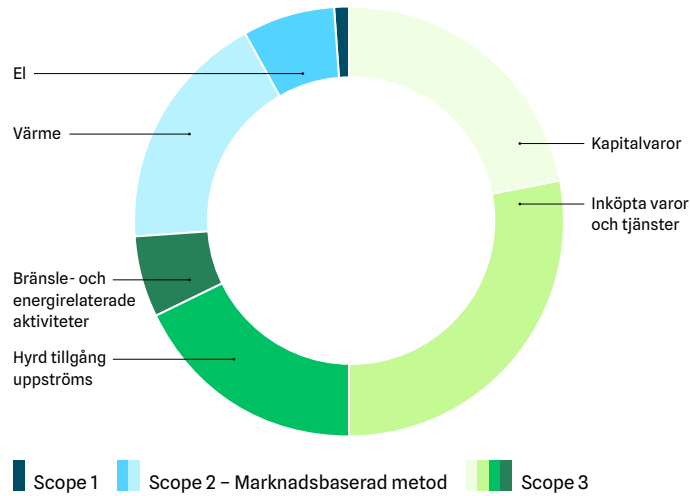
Hur ska vi nå målen?

Energi- och klimatfärdplan

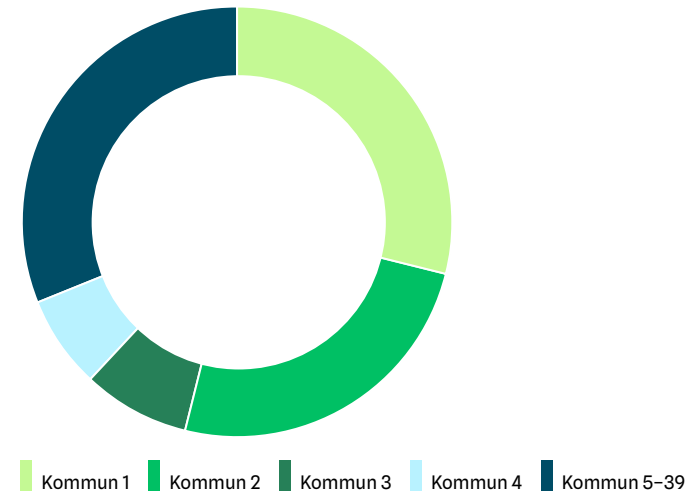
Ett av de viktigaste arbeten inom hållbarhetsområdet som utförts under 2024 har varit att ta fram en Energi- och klimatfärdplan. Energifärdplanen innefattar en åtgärdsplan för energieffektivisering som visar på de steg som vi behöver ta och en övergripande bedömning av de investeringar som behöver göras 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 2025 kommer arbetet fortskrida med att ytterligare konkretisera och bedöma vilka åtgärder och investeringar som vi ska prioritera fram till år 2030. Vi har genom en sammanvägning av olika kriterier valt ut en fokusgrupp, som för närvarande omfattar 44 fastigheter, som vi prioriterar vid planering samt genomförande av energi- och klimatåtgärder.

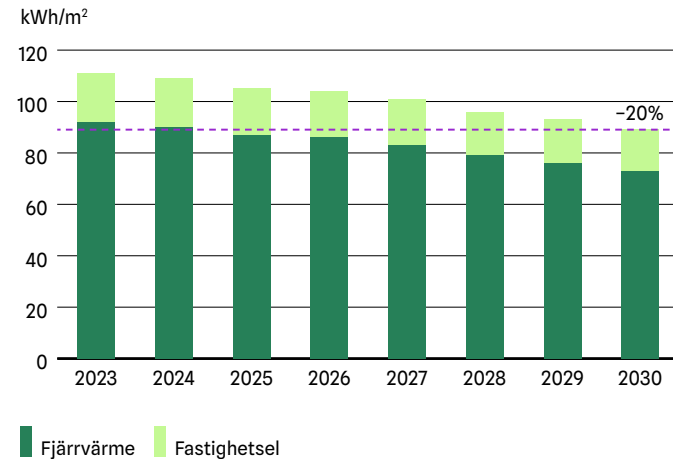
Klimatbokslutet 2023 utgör basår för våra klimatmål



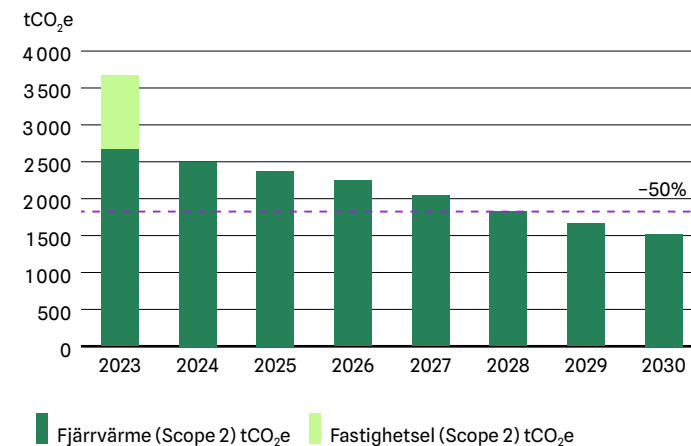
Fjärrvärmebolagen i olika kommuner bidrar i olika hög grad till våra utsläpp från fjärrvärmes i Scope 2



Energifärdplan



Klimatfärdplan



Hållbarhet

- Inledning
- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorns yttrande

Styrning och uppföljning

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

Neobo har antagit ett flertal policyer och riktlinjer för att styra hållbarhetsarbetet. Det övergripande styrdokumentet är vår hållbarhets-

policy. Under året har samtliga medarbetare undertecknat vår uppförandekod för medarbetare, som är en viktig pusselbit för styrningen av den dagliga verksamheten. Under 2024 har vi även tagit fram en uppförandekod för leverantörer som implementerats gentemot våra största leverantörer. Under första halvåret 2025 fortsätter implementeringen gentemot de mindre leverantörerna.

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 48–51. Hållbarhetschefen ansvarar för hanteringen av hållbarhetsriskerna. De risker inom hållbarhetsområdet som har ett riskvärde om åtta eller däröver har ansetts väsentliga och specificeras inom respektive delområde.

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	Visselblåspolicy
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		

**Hållbarhet**

- Inledning
- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorns yttrande

MILJÖ OCH KLIMAT

Fastighetsbolag bidrar generellt till stor klimatpåverkan huvudsakligen genom nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar av byggnader, samt vid uppvärmning av byggnader. Arbetet med att minska energiförbrukningen samt minska klimatavtrycket vid renoveringar och underhåll är av yttersta vikt för Neobo. Inom detta område har vi stor möjlighet att påverka genom att förbättra vår fastighetsportfölj och driften därav.

Inom miljö och klimatområdet har vi identifierat två väsentliga risker; klimatrisker samt risk för ökade kostnader för grön omställning, se beskrivning i bolagets riskanalys på sid. 48.

Klimatrisker

Vi har under året genomfört en klimatriskkartläggning av samtliga våra 260 fastigheter som visar deras utsatthet för olika typer av klimatrisker. Kartläggningen är en desktoptanalys som har genomförts baserat på fastigheternas geogra-

fiska läge och med användande av klimatscenarioer, riskkartor och data från nationella myndigheter såsom SMHI och SGU.

Kartläggningen utvisar vilka av våra fastigheter som har en hög utsatthet för klimatrisker baserat enbart på fastigheternas geografiska placering och med klimatscenario RCP 4,5. Analysen har gjorts för de riskindikatorer som krävs enligt det kommande regelverket i CSRD och EU-taxonomi. Resultatet är att knappt hälften av våra fastigheter är utsatta för någon klimatrisk. Den mest förekommande risken är utsatthet för framtida värmebölja på lång sikt.

Det är viktigt för oss att bedöma klimatriskernas inverkan på vårt fastighetsbestånd och behovet av eventuella åtgärder och investeringar för att minska dessa risker. Vi har som ett första steg låtit våra externa fastighetsvärderare ta del av den sammanställda kartläggningen av utsatthet för klimatrisker, varvid de har beaktat denna

vid värderingen av fastigheterna. Bolaget har för närvarande gjort bedömningen att effekterna av utsattheten för klimatrisker inte är väsentliga för bolagets finansiella ställning.

Under 2025 kommer vi i nästa steg att genomföra en fördjupad sårbarhetsanalys för de fastigheter som identifierats med hög utsatthet för risk. Sårbarhetsanalysen kommer att baseras på respektive byggnads specifika förutsättningar och ta hänsyn till den verksamhet som bedrivs i byggnaderna. Mest fokus kommer att ägnas de 13 fastigheter som har hög utsatthet för översvämning vid höga flöden i vattendrag alternativt vid skyfall. För byggnader med hög risk och hög sårbarhet kommer vi därefter att identifiera förebyggande åtgärder och upprätta adaptationsplaner för att hantera klimatriskerna. I samband därmed kommer vi att bedöma omfattningen av eventuella nödvändiga investeringar.

Tio klimatriskindikatorer

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	Översvämningensrisk vid kraftigt regn	Om byggnad ligger inom riskområde för jordskred	Om byggnad ligger inom riskområde för ras	Utsatthet för erosion (kust eller vattendrag)

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

Hållbarhet

Inledning

- Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Mål till 2030

E1

Klimatanpassning

Mål

Kontinuerligt uppdaterad
adaptionsplan för alla
fastigheter

Hur har det gått?

Klimatriskkartläggning
genomförd 2024 för
alla fastigheter.

Risk för ökade kostnader för grön omställning

Neobo har bedömt att ökade krav på grön omställning kan komma att leda till högre kostnader till följd av ändrade lagkrav och eventuell beskattning av utsläpp. Samtidigt ser vi att de hållbarhetsinvesteringar som vi genomför sänker våra driftkostnader och ökar avkastningen från våra fastigheter. Vi följer pågående lagstiftningsarbete, däribland implementeringen i svensk rätt av EPBD (Energy Performance of Buildings Directive). Vi arbetar kontinuerligt med att bedöma och kvantifiera fastighetsportföljens investeringsbehov utifrån dessa aspekter.

Löpande hållbarhetsarbete i förvaltningen

Förvaltningsorganisationen arbetar löpande med olika hållbarhetsfrågor som en integrerad del i driften och förvaltningen av fastigheterna. Inom miljö och klimatområdet är arbetet med att minska energi- och vattenförbrukningen i fastigheterna av stor vikt. För att säkerställa ett systematiskt arbetssätt med god styrning och uppföljning följer vi ett vatten- och energiledningssystem som beskriver hur Neobo internt ska arbeta med dessa frågor. Arbetet leds av en energi-ansvarig teknisk förvaltare.

Vi använder analysverktyget Mestro för att få överblick över energi- och vattenförbrukningen. Under bolagets två första år har det praktiska arbetet varit fokuserat på att uppnå en god

nulägesanalys vad avser energiförbrukningen i våra fastigheter, vilket resulterat i att vi nu har möjlighet att månadsvis följa upp energiförbrukningen.

För att möjliggöra löpande övervakning och styrning av mediaförbrukningen och fastigheters driftsystem är det av stor vikt att fastigheterna är uppkopplade. Vi har under 2024 kopplat upp ett trettiotal av våra fastigheter och hade vid årets slut 136 uppkopplade fastigheter. Vi fortsätter detta arbete under året med målsättningen att två tredjedelar av våra fastigheter ska vara uppkopplade i slutet av 2025. Vi arbetar också kontinuerligt med att automatisera vattenavläsningen i fastigheterna för att få högre datatäckning och kunna följa upp vattenförbrukningen löpande. Vi har under året installerat smarta vattenmätare i flera fastigheter för att tidigt kunna upptäcka vattenläckor.

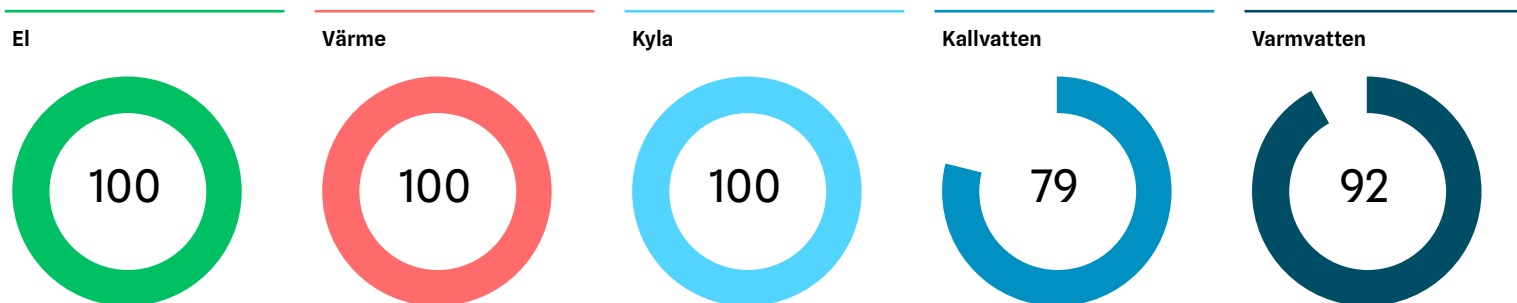
Under året har vi fortsatt arbetet med energieffektivisering och genomfört många åtgärder för att minska energiåtgången i våra fastigheter, såväl investeringar i ny teknik som injustering för effektiv drift av befintlig utrustning. Vi har under 2024 genomfört energieffektiviserande investeringar i ett fyrtiotal fastigheter.

Neobos förbrukning av fastighetsenergi 2024, med normalårskorrigerad värmeförbrukning, var 113,0 kWh/kvm. 2024 var ett varmare år än genomsnittligt på de 39 orter där vi äger fastigheter.

För att kunna jämföra energiförbrukningen och även klimatutsläppen mellan åren gör vi därför normalårskorrigerad av siffrorna. Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att minska förbrukningen av fastighetsenergi med 20 procent jämfört med vårt basår 2023. Under basåret 2023 var förbrukningen 111,4 kWh/kvm, vilket i jämförbart bestånd motsvarar 113,6 kWh/kvm. Förbrukningen av fastighetsenergi ligger således kvar på samma nivå som 2023.

Vi har analyserat energiförbrukningen 2024 på fastighetsnivå och konstaterat att i de fastigheter där vi har gjort energibesparande åtgärder genom investeringar under 2023 och 2024 så har energiförbrukningen minskat i linje med förväntningarna. Däremot så har förbrukningen ökat i andra delar av portföljen, vilket gör att energiförbrukningen för 2024 på totalen ligger på samma nivå som 2023. Vi kommer därför under året att lägga ytterligare fokus på det dagliga driftoptimeringsarbetet och utöka den löpande uppföljningen av energiförbrukningen. Vi kommer även se över hur vi bäst utnyttjar den samlade kompetensen och resurserna i vår teknikorganisation för att förbättra den dagliga driften och minska vår energiförbrukning.

Totalt inköpt energi under 2024 för de fastigheter som ägts under hela året var 94,2 GWh, vilket med normalårskorrigerad motsvarar 98,8 GWh. Under 2023 var totalt inköpt energi

Andel datatäckning i Mestro, %**Mål till 2030**

E1

Energieffektivitet
och förnybar energi

Mål

Minska energianvändningen
med 20% (fastighetsenergi) till
år 2030 jämfört med 2023

Hur har det gått

-0%

Mål

100% av inköpt energi
från förnybara källor

Hur har det gått

100%

Hållbarhet

Inledning

- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorns yttrande

99,7 GWh, vilket omräknat till jämförbart bestånd motsvarar en totalt inköpt energi 2023 om 98,8 GWh. Total inköpt energi ligger således kvar på samma nivå som 2023.

Det är av stor vikt för oss att begränsa vår klimatpåverkan och att bidra till en mer hållbar elproduktion. Vi har därför valt att sätta ett mål till 2030 att all el vi köper till våra fastigheter ska komma från förnybara källor. Vi har redan under 2024 uppfyllt detta mål genom att köpa in 100 procent ursprungsmärkt el från förnybara källor.

Klimatbokslut för 2024

Neobos samlade utsläpp av växthusgaser 2024 har sammanställts i ett klimatbokslut. Enligt branschpraxis följer klimatbokslutet GHG-protokollets principer och delar in utsläppen i Scope 1, 2 och 3. Årliga klimatbokslut förbättrar möjligheterna att följa upp och mäta framdrift mot Neobos hållbarhetsmål samt att jämföra utsläppen mot liknande fastighetsbolag.

Vårt första klimatbokslut upprättades för 2023 vilket även utgör basår för våra klimatrelaterade hållbarhetsmål. För att säkerställa jämförbarhet mellan åren har vi utgått från samma datakällor, metodik och avgränsningar som för 2023. Därutöver har vi utvecklat metodiken för

beräkning av anställdas pendlingsresor till medarbetarenkät och schablon för utsläpp per personkilometer för olika resesätt, samt att vi har lagt till faktiskt uppmätta utsläpp från avfall från vårt huvudkontor. För att säkerställa jämförbarheten mellan åren sker normalårskorrigerings av mätvärdena för värmeförbrukning.

Neobos totala klimatutsläpp i Scope 1 och 2 (marknadsbaserad metod) minskar från 3 775 tCO₂e (2023) till 2 887 tCO₂e (2024), vilket motsvarar en minskning om 21,7 procent. Det är en betydande minskning som till största delen beror på att Neobo från och med 2024 valt att enbart köpa in ursprungsmärkt el från förnybara källor för fastigheternas energiförbrukning, vilket minskar de totala utsläppen i Scope 2 enligt den marknadsbaserade metoden. Den normalårskorrigerade, totala energianvändningen var i stort sett oförändrad i jämförbart bestånd från 2023 till 2024. Utsläppen från värme i Scope 2 ökade, samtidigt som utsläppen i Scope 1 minskade till följd av lägre utsläpp från förmånsbilar då vi valt att succesivt byta ut fossildrivna bilar mot elbilar.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att minska klimatutsläppen i Scope 1 och 2 med 50 procent jämfört med vårt basår 2023. Enligt vår klimat-

färdplan skulle utsläppen minskat med 32,2 procent mellan år 2023 och 2024. Årets minskning av klimatutsläpp per kvm om 21,7 procent avviker från klimatfärdplanen främst eftersom förbrukningen av värme inte har minskat mellan åren samt att fjärrvärmebolagens emissionsfaktorer har uppdaterats.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att mäta, följa upp och minska klimatutsläpp i Scope 3 jämfört med vårt basår 2023. Neobos totala klimatutsläpp i Scope 3 minskar från 10 642 tCO₂e (2023) till 7 894 tCO₂e (2024). De minskade utsläppen i Scope 3 förklaras till stor del av uppdaterade emissionsfaktorer för kostnadsbaserade utsläpp. För att förbättra kvaliteten och öka jämförbarheten finns ett pågående, långsiktigt arbete för att successivt minska användningen av kostnadsbaserad beräkning i klimatbokslutet till att i högre grad få utsläppsstatistik direkt från leverantörer. Vi arbetar även kontinuerligt med att i övrigt utveckla mätmetoderna för Scope 3 och har exempelvis förbättrat mätningen av pendlingsresor från schablon till frågeformulär till medarbetarna.

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

Mål till 2030

E1

Klimatutsläpp

Mål

50% lägre klimatutsläpp i Scope 1 och 2 år 2030 jämfört med 2023

Hur har det gått

-21,7%

klimatutsläpp/kvm 2024 jämfört med 2023

Mål

Mäta, följa upp och minska klimatutsläpp i Scope 3 till år 2030 jämfört med 2023 för alla fastigheter

Hur har det gått

Arbete genomförs kontinuerligt med att förbättra mätmetoder för att kunna följa upp utsläppen i Scope 3.

Hållbarhet

Inledning

- Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Neobos klimatutsläpp 2024

	2024 tCO ₂ e	2023 tCO ₂ e	2024 kgCO ₂ e/kvm ¹⁾	2023 kgCO ₂ e/kvm ²⁾	2024 kgCO ₂ e/tkr ³⁾	2023 kgCO ₂ e/tkr ⁴⁾	Beräkningsmetod och kommentar
Scope 1	98	106	0,14	0,15	0,11	0,12	
Köldmedieläckage	-	-	-	-	-	-	Köldmedierapporter
Utsläpp från tjänstebilar	98	106	0,14	0,15	0,11	0,12	Leverantörsstatistik
Scope 2 – Marknadsbaserad metod	2 789	3 669	4,00	5,26	3,07	4,13	
El	-	1 010	-	1,41	-	1,14	Köpt el (emissionsvärden leverantör)
Värme	2 789	2 659	4,00	3,72	3,07	2,99	Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät)
Kyla	-	-	-	-	-	-	Köpt kyla (emissionsvärden nät)
Scope 2 – Anläggningsbaserad metod	4 034	3 901	5,78	5,59	4,44	4,39	
El	1 244	1 241	1,78	1,74	1,37	1,40	Köpt el (nordisk elmix)
Värme	2 789	2 659	4,00	3,72	3,07	2,99	Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät)
Kyla	-	-	-	-	-	-	Köpt kyla (emissionsvärden nät)
Totala utsläpp Scope 1 & 2 – Marknadsbaserad metod	2 887	3 775	4,14	5,29	3,18	4,25	
Totala utsläpp Scope 1 & 2 – Anläggningsbaserad metod	4 132	4 006	5,92	5,61	4,55	4,51	
Scope 3	7 894	10 642	11,31	15,25	8,69	11,98	
1. Inköpta varor och tjänster	1 179	3 038	1,69	4,25	1,30	3,42	Kostnadsbaserad
2. Kapitalvaror	3 446	4 087	4,94	5,72	3,80	4,60	Hybrid (leverantörsstatistik och kostnadsbaserad)
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	609	796	0,87	1,11	0,67	0,90	Köpt energi (emissionsvärden nät)
5. Avfall (från kontor)	2	-	0,00	-	0,00	-	Leverantörsstatistik, beräknades ej år 2023
6. Tjänsteresor	5	5	0,01	0,01	0,01	0,01	Hybrid (avstånd, leverantörsstatistik, kostnadsbaserad)
7. Pendlingsresor	61	30	0,09	0,04	0,07	0,03	Enkätundersökning, beräknades med schablon år 2023
8. Hyrd tillgång uppströms	5	4	0,01	0,01	0,01	0,01	Hybrid (emissionsvärden nät och schablon)
13. Hyrd tillgång nedströms	2 585	2 681	3,70	3,75	2,85	3,02	Hybrid (emissionsvärden nät och schablon)
Totala utsläpp Scope 1,2 & 3 – Marknadsbaserad metod	10 781	14 416	15,45	20,19	11,87	16,23	
Totala utsläpp Scope 1,2 & 3 – Anläggningsbaserad metod	12 025	14 648	17,23	20,51	13,25	16,50	

¹⁾ Beräknat på 697 904 kvm uthyrningsbar area 2024.

²⁾ Beräknat på 714 048 kvm uthyrningsbar area 2023.

³⁾ Beräknat på 908 mkr i omsättning 2024.

⁴⁾ Beräknat på 888 mkr i omsättning 2023.

Hållbarhet

Inledning

- Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Trygghet i boendet är av stor vikt för alla människor. Detta avspeglas i vår vision som är att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Inom området sociala förhållanden har vi identifierat otrygga bostadsområden som en väsentlig risk, se även beskrivning i bolagets riskanalys på sid. 48.

Sociala utmaningar i samhället kan påverka Neobos verksamhet. Otrygghet i bostadsområden minskar trivselen för våra hyresgäster och kan leda till en hög omflyttning av bostadshyresgäster och ökad vakans.

Neobo har genom kundundersökningen identifierat de bostadsområden där otryggheten är som störst. Förvaltningen arbetar kontinuerligt med åtgärder som bland annat innefattar utomhusmiljöer, förbättrad belysning och trygghetsvandringar. I områden med upplevd otrygghet har vi ett nära samarbete med övriga aktörer såsom polis, kommun, skolor, socialtjänst och andra fastighetsägare för att gemensamt arbeta med att stärka dessa områden.

Trygghetsskapande arbete pågår kontinuerligt inom fastighetsförvaltningen. Fokus ligger främst på de områden där våra kunder upplever otrygghet. Vi har fastigheter inom fyra av de totalt 59 områden som polisen har identifierat som utsatta områden.

Vi mäter löpande omflyttningshastigheten hos våra bostadshyresgäster. Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att omsättningshastigheten ska understiga 20 procent per år. Under 2024 var den årliga hyresgästomsättningen 26,2 procent 2023 var omsättningen 27,5 procent Omsättningen

har således minskat med 1,3 procentenheter sedan 2023, vilket visar att vårt arbete ger resultat och går åt rätt håll.

Vi genomför årliga kundundersökningar via AktivBo där våra bostadshyresgäster ger oss värdefulla inspel. Trygghetsaspekter ingår i vissa av de frågor som utgör serviceindex. Om hyresgästerna även i övrigt är nöjda med sitt boende och den service vi erbjuder är vi övertygade om att de kommer att trivas och bo kvar längre i våra områden, vilket i sig leder till en ökad trygghet.

Vi har därför satt ett långsiktigt mål till 2030 att vårt serviceindex 2030 ska ligga över branschsnittet. År 2024 uppgick vårt serviceindex till 75. Branschsnittet 2024 var 82 och vi arbetar vidare mot detta mål, bland annat genom att åtgärda utomhusmiljöer och gemensamma ytor som av hyresgästerna upplevs otrygga, till exempel med förbättrad belysning. Vid behov genomför vi även trygghetsskapande investeringar såsom installation av säkerhetsdörrar och digitala inpasseringssystem till fastigheterna.



Stensiken 1, Tidaholm

Hållbarhet

Inledning

Miljö och klimat

• Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Mål till 2030

S4

Trygga hem och områden

Mål

Årlig hyresgästomsättning för bostäder under 20% år 2030

Hur har det gått

26,2%

Mål

Över branschsnittet i Serviceindex (AktivBo) år 2030

Hur har det gått

75

MEDARBETARE

En av våra viktigaste tillgångar är våra medarbetare och vi verkar därför att de ska trivas och må bra på jobbet. Inom området medarbetare har vi identifierat organisatorisk risk som en väsentlig hållbarhetsrisk, se även beskrivning i bolagets riskanalys på sid. 48. Organisatorisk risk definieras som risk att vi misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens.

Neobo arbetar kontinuerligt med bolagets värdegrund vilket samtliga medarbetare involveras i. Veckovisa temperaturmätningar för medarbetarengagemang genomförs för att löpande följa upp förbättrings- och utvecklingspunkter. Årliga mål- och utvecklingssamtal genomförs med alla medarbetare för att fånga upp förväntningar och utveckla medarbetarna. Bolagets samtliga ledare träffas kontinuerligt i ett ledarforum för erfarenhetsutbyte och för att driva gemensamma organisationsfrågor framåt.

Vår värdegrund och vår vision är viktiga ledstjärnor i vårt dagliga arbete. Under 2024 tog vi fram en ny uppförandekod för medarbetare som guidar oss rätt i vardagen. För oss är det avgörande att kunna skapa framgångsrika team och en välmående och engagerad organisation. Vi har därför valt att löpande följa upp hur våra medarbetare mår, till exempel avseende upplevd stress samt engagemang, genom veckovisa frågor i verktyget Winningtemp. Våra ledare och chefer analyserar löpande medarbetarnas svar. Genom Winningtemp mäter vi medarbetarengagemang samt upplevd inkludering.



Minerva 8, Sundsvall

Medarbetarengagemang mäts genom Employee Net Promoter Score (eNPS). Mätningen sker genom en fråga till medarbetarna hur sannolikt det är att de kan rekommendera Neobo som arbetsgivare. De svarande kategoriseras som Ambassadörer, Passiva respektive Kritiker. Resultatet av eNPS kan variera mellan -100 och 100 där 0-19 anses bra, 20-50 mycket bra och över 50 utmärkt.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att ha ett medarbetarengagemang (eNPS) som överstiger

20. Under 2024 har vi haft ett genomsnittligt värde på medarbetarengagemang om 26. Snittet för samtliga bolag i Winningtemp var 20 under 2024. Vi har även ett mål till 2030 att ha en frisknärvaro som överstiger branschsnittet. Vår frisknärvaro under 2024 var 97,8 procent. Branschsnittet för arbetsgivarorganisationen Fastigos medlemmar låg 2023 på 95,6 procent.

Vårt fortsatta fokus är att försöka bibehålla dessa goda nivåer av medarbetarengagemang och frisknärvaro.

Mål till 2030

S1

Arbetsvillkor

Mål

Medarbetarengagemang,
eNPS > 20 år 2030

Hur har det gått?

26

Mål

Frisknärvaro
över branschgenomsnittet

Hur har det gått?

97,8%

Hållbarhet

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

• Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Inom området mångfald och inkludering har vi satt två långsiktiga mål till 2030. Ett mål är att medarbetarnas upplevda inkludering ska vara 100 procent. Vi mäter upplevd inkludering kontinuerligt och under 2024 har resultatet varit tillfredsställande på en företagsövergripande nivå. Vi fortsätter det viktiga arbetet med att skapa en arbetsplats där alla medarbetare upplever att de är inkluderade.

Ytterligare ett långsiktigt mål till 2030 är att medarbetarna ska spegla samhället i stort sett till könsfördelning och etnisk bakgrund. Vi är

övertygade om att en mångfald bland medarbetarna skapar bättre förutsättningar att driva bolaget effektivt, fatta bättre beslut och kunna möta våra kunders varierande behov. Vad avser könsfördelningen finns det fler män än kvinnor totalt i bolaget, medan situationen är omvänd sett till ledningsgruppens sammansättning.

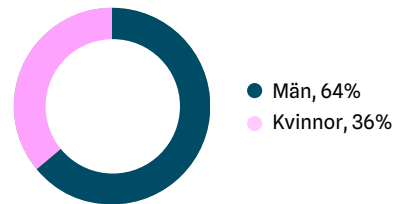
Vi har kunnat konstatera att endast 5 procent av medarbetarna 2024 har utländsk bakgrund. I denna mätning har vi använt Statistiska Centralbyråns definition av utländsk bakgrund, innebärande att medarbetaren antingen själv är utrikes

född alternativt har två utrikes födda föräldrar. I samhället idag har 32 procent av personerna i arbetsför ålder, 20–64 år, utländsk bakgrund. Ett fokusområde under de kommande åren kommer således att vara att arbeta med att främja mångfalden i bolaget. Under 2025 planerar vi att ta fram riktlinjer för rekrytering för att säkerställa ett målmedvetet arbete mot vårt mångfaldsmål.

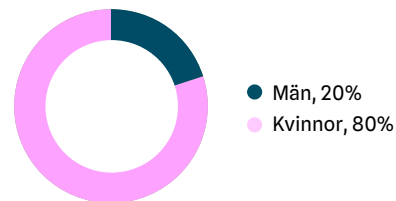


Sommarjobbare i Vänersborg

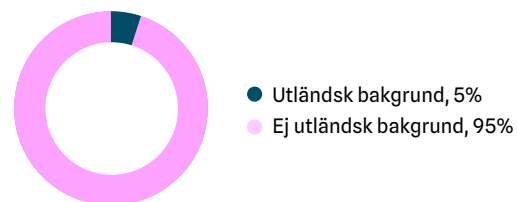
**Könsfördelning
samtliga medarbetare**



**Könsfördelning
ledningsgruppen**



**Utländsk bakgrund
samtliga medarbetare**



Mål till 2030

S1

Mångfald och jämlikhet

Mål

Upplevd inkludering 100% till år 2030

Hur har det gått?

Tillfredsställande resultat på en företagsövergripande nivå

Mål

Medarbetarna speglar samhället i stort sett till könsfördelning och etnisk bakgrund 2030

Hur har det gått?

36% kvinnor
64% män

5% med utländsk bakgrund

Hållbarhet

- Inledning
- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorns yttrande

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

För Neobo är det av stor vikt att säkerställa att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan. Vi har i bolagets övergripande riskarbete inte identifierat någon väsentlig hållbarhetsrisk inom området mänskliga rättigheter, men för oss är det likväl viktigt och prioriterat att arbeta med våra leverantörer i värdekedjan.

FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna består av 30 artiklar om friheter och rättigheter som gemensamt uttrycker de grundläggande och universella fri- och rättigheterna. Dessa rättigheter och friheter inkluderar bland annat rätt till rättvisa och tillfredsställande arbetsförhållanden, rätt att ansluta sig till fackföreningar, samt ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, såsom rätten till social trygghet, hälsa och lämpliga bostäder.

Som aktör i fastighetsbranschen har vi ett ansvar att se till att de leverantörer som arbetar för oss i fastigheterna respekterar de mänskliga rättigheterna och till exempel inte utnyttjar personal på felaktigt sätt. Vi har därför ett långsiktigt mål att vi ska mäta och följa upp mänskliga rättigheter i värdekedjan till år 2030. Vi har även ett långsiktigt mål till 2030 att samtliga betydande leverantörer ska vara utvärderade utifrån vår uppförandekod för leverantörer.

Under 2024 har vi infört en uppförandekod för leverantörer som klargör de förväntningar och krav vi har på våra leverantörer och samarbetspartner. Leverantörerna ska bland annat stödja och respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter och behandla sina anställda och



Minerva 8, Sundsvall

leverantörer rättvist, jämställt och med respekt för alla människors lika värde. Leverantörerna ska ha rutiner för att utvärdera risken för att de genom sin verksamhet medverkar till kränkningar av de mänskliga rättigheterna. Under 2024 implementerades uppförandekod för leverantörer gentemot våra största och mest betydande leverantörer. Första halvåret 2025 fortsätter implementeringen även gentemot mindre leverantörer.

Under 2024 har vi även infört riktlinjer för inköp för att tillse att alla inköp av varor och tjänster sker i enlighet med Neobos värdegrund och hållbarhetspolicy. Målet är att inköpen ska

göras på ett kostnadseffektivt, förenklat och rationellt sätt och att kvaliteten i inköpen ska säkerställas med hänsyn tagen till hållbarhetsaspekter. Bland annat ska vi vid beställning av arbeten i våra fastigheter enligt riktlinjerna begränsa våra leverantörer så att de maximalt får anlita underentreprenörer i två led. Detta är ett viktigt första steg för att begränsa de långa kedjor av underentreprenörer som är vanligt förekommande i bygg- och fastighetsbranschen, för att möjliggöra kontroll och insyn i verksamheten hos de entreprenörer som utför arbeten i våra fastigheter.

Hållbarhet

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

• Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Mål till 2030

S2

Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan

Mål

Mätning och uppföljning av mänskliga rättigheter i värdekedjan till år 2030

Hur har det gått?

Planering pågår

Mål

100% av betydande leverantörer utvärderade utifrån uppförandekod för leverantörer år 2030

Hur har det gått?

Uppförandekod för leverantörer implementerad för betydande leverantörer

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

En viktig del i hållbarhetsarbetet är att aktivt arbeta för främjande av god affäretik och att bekämpa alla former av korruption. Generellt anses bygg- och fastighetsbranschen vara en högrisksektor för korruption och mutor. Vi har inte identifierat någon väsentlig risk inom området men anser det viktigt att ta samhällsansvar och aktivt arbeta med dessa frågor.



Under 2024 har vi infört en ny uppförandekod för medarbetare som guidar medarbetarna rätt i vardagen. Uppförandekoden stöttar oss i att driva bolaget på ett etiskt och i alla hänseenden hållbart sätt. I det ingår bland annat att upprätthålla höga ambitionsnivåer vad gäller bekämpande av korruption samt att begränsa vår miljö- och klimatomfattiga påverkan. Samtliga medarbetare har undertecknat uppförandekoden som bland annat innehåller etiska riktlinjer och riktlinjer avseende korruptionsbekämpning.

Vi har även infört en uppförandekod för leverantörer eftersom det är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete att ställa motsvarande krav på våra leverantörer. Uppförandekoden har implementerats för alla betydande leverantörer och under 2025 fortsätter arbetet med implementering gentemot mindre leverantörer.

Vi har under året även infört riktlinjer för inköp för att tillse att alla inköp av varor och tjänster sker i enlighet med Neobos värdegrund och hållbarhetspolicy. Målet är att inköpen ska göras på ett kostnadseffektivt, förenklat och rationellt sätt och att kvaliteten i inköpen ska säkerställas

med hänsyn tagen till hållbarhetsaspekter. Riktlinjerna klargör bland annat hur vi ska hantera upphandlingar, eventuella jävssituationer och vilka upphandlingar som måste konkurrensut-sättas. De ger också ett tydligt internt ramverk som stöttar vårt arbete mot korruption.

Vi är måna om att göra rätt och att upprätthålla våra medarbetares, samarbetspartner och allmänhetens förtroende för oss och vår verksamhet. Vi vill därför göra allt vi kan för att upptäcka och hindra eventuella missförhållanden i vår verksamhet så tidigt som möjligt. Både medarbetare och leverantörer uppmuntras därför att anmäla misstänkta oegentligheter antingen direkt till någon på Neobo eller anonymt via vår visseblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen nås

via vår externa webb och är tillgänglig för alla, se www.neobo.se/kontakta-oss/visselblasning. Visselblåsningar tas emot och hanteras av Neobos chefsjurist tillsammans med en av styrelsens ledamöter.

Båda våra uppförandekoder finns publicerade i sin helhet på vår webb www.neobo.se/investerare/hallbarhet.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att alla medarbetare årligen ska genomföra en utbildning i affäretik. Under 2024 har vi presenterat de båda uppförandekoderna för våra medarbetare och samtliga medarbetare har undertecknat den interna uppförandekoden. Under 2025 kommer vi att införa en årlig medarbetarutbildning i affäretik.

Hållbarhet

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

• Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Mål till 2030

G1

Korruptionsrisk och
intressekonflikter

Mål

100% av medarbetarna
genomför årligen
utbildning i affäretik

Hur har det gått?

Planering av intern-
utbildning pågår.

Revisorernas yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 22–34 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 Revisorernas 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 25 mars 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

Hållbarhet

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

- Revisorernas yttrande