



Återbruk och renovering

Staffan Fredlund, 260915


Stena Fastigheter



2 783 800 m²

total yta bostäder och lokaler varav:

631 800 m²

kommersiella lokaler i Sverige

154 700 m²

kommersiella lokaler i Stena Real Estate

52 000

bostadskunder

79 md

i totalt fastighetsvärde

427 st

färdigställda hem i nyproduktion

10

fastigheter i
Stena Real Estate



DET HÄR ÄR STENA FASTIGHETER*

*siffrorna avser både ägt och förvaltad fastighetsbestånd

390

medarbetare

429

fastigheter totalt varav

MALMÖ

Stena Fastigheter Malmö finns också i **Lund**, **Lomma** och **Landskrona**. Totalt har vi 7 800 hyreslägenheter och 167 000 kvm kommersiella lokaler i Skåne.

8 000 **168 000**

hyreslägenheter

kvm kommersiella lokaler



Landskrona



Malmö



Lomma



Lund





Lund stadsbyggnadspris tilldelas KINO, Fojab och Stena Fastigheter.

STADSBYGGNADSPRIS

Från bankvalv till kulturpärla. Biograf Kino i Lund har tilldelats Lunds stadsbyggnadspris 2025. Stena Fastigheter, Folkets Bio i Lund och FOJAB arkitekter delar på priset. Juryn uppmärksammar projektets arkitektoniska kvaliteter, det nära samarbetet mellan parterna samt det liv som filmhuset ger till stadsrummet.



Claudia Andréasson är årets mentor hos Nextar.

ÅRETS MENTOR

Årets mentor. Claudia Andréasson, relationsförvaltare i Göteborg, som tillsammans med sin adept Ubeyd fick ta emot årets One to one-mentorspris av Nextar. Mentorskapet är en viktig del av Nextars program för att inspirera morgondagens stjärnor. Stort grattis till er båda!



Bledar Zuta tilldelades pris på Malmö stads Föreningsgala.

ÅRETS INSATS

Föreningslivet finaste pris. Bledar Zuta, relationsförvaltare i Malmö, fick priset för årets insats för den ideella sektorn på Malmö stads Föreningsgala. Han fick priset för det jobb han gör för att lyfta och stötta det lokala föreningslivet. Här lyfter vi delar av motiveringen. "Malmö hade sett annorlunda ut utan Bledar!"

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 2029
- 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 2029
- 500 st Feriejobb 2029
- Områdesstrategier för samtliga kvarter
- Relationsförvaltningsaktiviteter och boendedialog i alla kvarter
- Alla medarbetare deltar i relations-förvaltningsaktiviteter



- 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 relations-förvaltningsaktiviteter
- Arbetsskador 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.



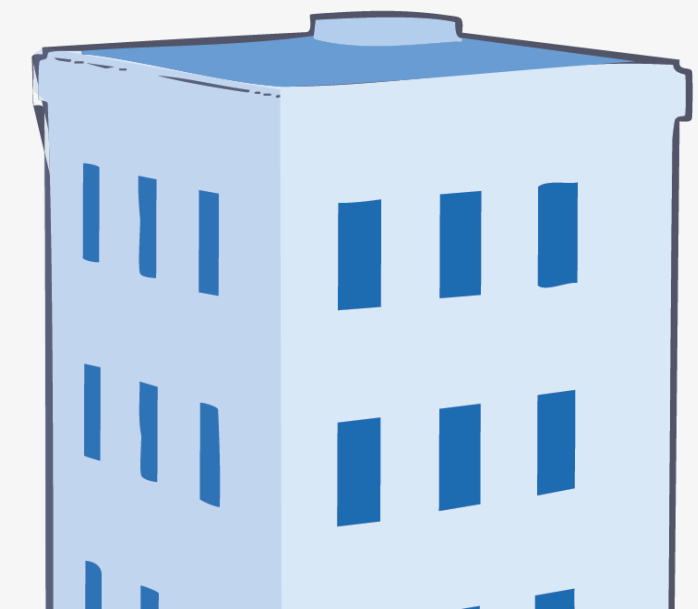
TRYGGA OCH TRIVSAMMA KVARTER

Vi ska få ännu fler av våra hyresgäster att trivas och känna sig trygga där de bor. Vi arbetar utifrån en social färdplan som befasts i vår förändringsteori. 2029 ska Trygghetsindex i vår kundundersökning Aktiv Bo ha ökat till 82%.

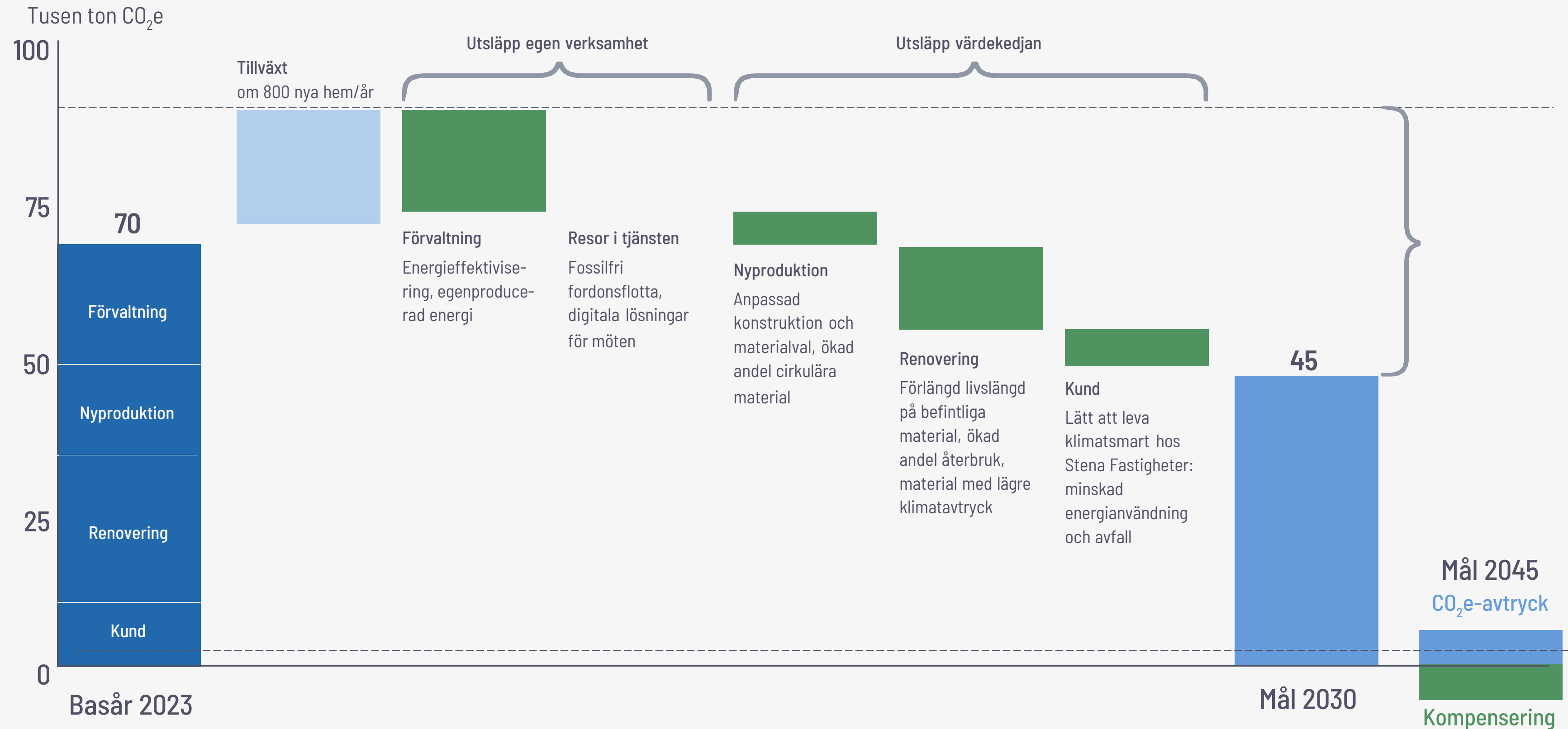


SKAPA 800 NYA HÅLLBARA HEM

Vi har som mål att producera minst 800 nya hållbara hem varje år och upprusta lika många befintliga hem per år fram till 2029. Det innebär att vi tillför hem som både produceras hållbart och som gör det lättare för dem som bor där att leva hållbart.

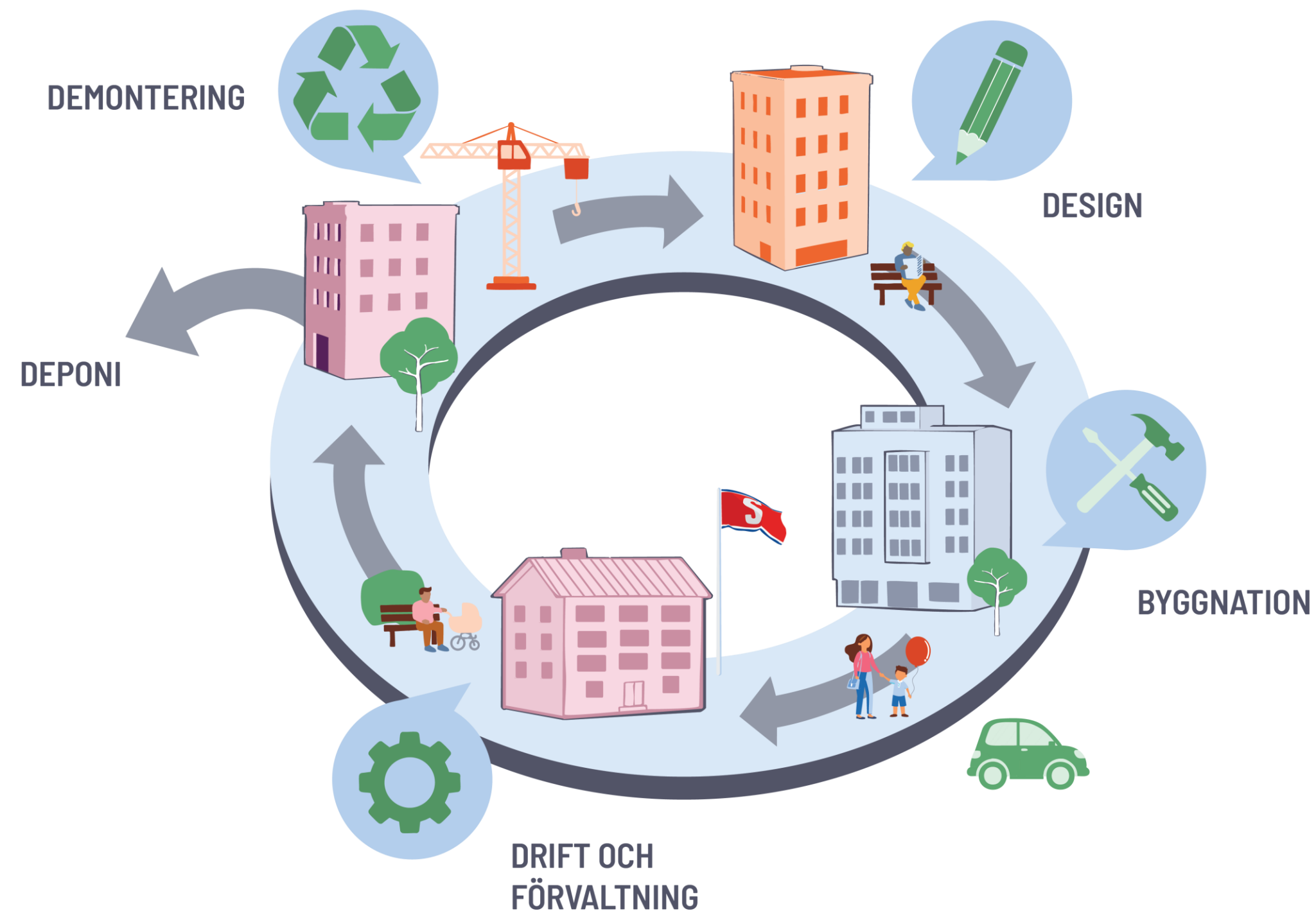


VÅR OMSTÄLLNINGSPLAN - EN STRATEGISK VÄGVISARE MOT NETTO-NOLL (Resultat: halvering till 2025 i jmf 2018)



Livscykelperspektivet på en fastighet

- vi tillsammans (projekt och förvaltning)



Vårt sociala engagemang
stärker våra kvarter och ökar
attraktiviteten – en kombination
av affärsnytta och samhälls-
nytta när den är som bäst.

180 samarbeten i
relationsförvaltningen
föreningar, verksamheter och företag som vi samarbetar med

9 av 10
av alla anställda säger att de kan omsätta våra hållbarhetsmål
i vardagen



SOCIAL HÅLLBARHET I SIFFROR 2025

975
antal feriejobb 13 - 20+ år

78
Praktikanter, lärlingar etc.

100
sommarskoleplatser

81,8 %
Trygghet AktivB0, Mål 82 % 2029

100 %
kvarter med lokal områdesstrategi

7 st
relationsförvaltare heltid

Om projekt i vår förvaltning

ATT RENOVERA MED KLIMATET I FOKUS

Renovering. Våra renoveringsprojekt (så kallade ROT-projekt) är en av nycklarna när vi ska fortsätta att minska vårt klimatavtryck. Under 2025 har vi testat och vässat vår hållbarhetsmetodik i ett tiotal utvalda projekt per ort. Tidigt i varje projekt går projektledare tillsammans med hållbarhets- och miljösamordnare igenom klimatpåverkan, återbruk och materialval. Det kan handla om balkongrenoveringar, hyresgäst-anpassningar av kommersiella lokaler och Plus Retro, där medvetna materialval ger lägre utsläpp utan att tumma på kvaliteten.

ROT är en nyckel
till koncernmålen
att minska klimat-
avtrycken.

En viktig del i utvecklingen är hur vi organiserar oss internt. Genom tydliga roller, gemensamma arbetssätt och arbetsgrupper som stöttar projektledarna gör vi varandra bra. När erfarenheter delas mellan orter, discipliner och projekt växer både modet att testa nytt och tryggheten i att vi har en gemensam riktning.

Med tydligare krav i varje fas för våra byggentreprenörer, uppdaterade mallar och klimatkalkyler i ett gemensamt digitalt verktyg har vi skapat en struktur som gör det lätt att göra rätt i vardagen. Att alla klimatdata för byggmaterial är tillgängliga, användbara och jämförbara gör det enklare att välja utifrån klimatprestanda och slutberäkna projektens klimatpåverkan. I klimatverktyget sätter vi en projektvis klimatbudget som styr mot våra långsiktiga mål om 55 procent lägre utsläpp till 2030. Budgeten blir en del av beslutsunderlaget i varje större ROT projekt.

Arbetssättet omfattar alla projektledarledda ROT-projekt, över 2 miljoner kronor, med projektstart 2026, integrerade hållbarhetskrav i upphandlingarna och bättre uppföljning av både klimatpåverkan och avfall. Steg för steg minskar vi klimatavtrycket i våra renoveringar – och bidrar till koncernens mål om kraftigt sänkta utsläpp.



Staffan Fredlund,
Hållbarhetsansvarig

BIDRAR TILL:
NETTO-NOLL 2045

GLOBALA MÅL:

11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN, 13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



Mål 2030:

55% minskning av klimatavtryck (i jmf 2018)

**Ett strukturerat arbete och tidiga
klimatberäkningar ger bättre beslut och minskar
klimatavtrycket**

**Mål att minska avtryck med 10% per år i projekt
över 2 mkr**

Större utmaningar i förvaltningsprojekt!

- varje projekt är unikt och projektprocesserna skiljer sig åt, klimatberäknat material har varit underutvecklat, leverantörer inte lika mogna**
- att återbruk och biogent material får inte vara med i klimatreddovisningen (bokföringsperspektiv), behöver då särredovisning, då försvinner nyttan ofta i sammanställningar och kommunikation**

Mot 10% minskning – vad ger resultat?

- Systematik & metodik, samverkan med inköpsfunktion
- Tidig klimatkalkyl – val och beslut
- Prioritering av åtgärder
- Dimensionera rätt
- Spara och cirkulera material – återbruk
- Internt lärande och ständig utveckling
- Affärsfokus – del av varumärke/erbjudande

PLUSRENOVERING - ETT RIKTIGT BRA MINUS

Under 2025 fortsätter vi att arbeta med klimatavtrycket i våra Plusrenoveringar och konceptet Retro Plus, där vi förlänger livslängden på befintliga material i stället för att byta ut dem. Genom att bevara och varsamt renovera originaldetaljer blir lägenheterna både mer tidstypiska och resurseffektiva.

Våra plus-renoveringar har egna klimatbudgetar per lägenhet och per m² BOA. Det gör att vi kan jämföra olika renoveringsalternativ, välja det med lägst klimatavtryck och följa upp utfallet systematiskt.

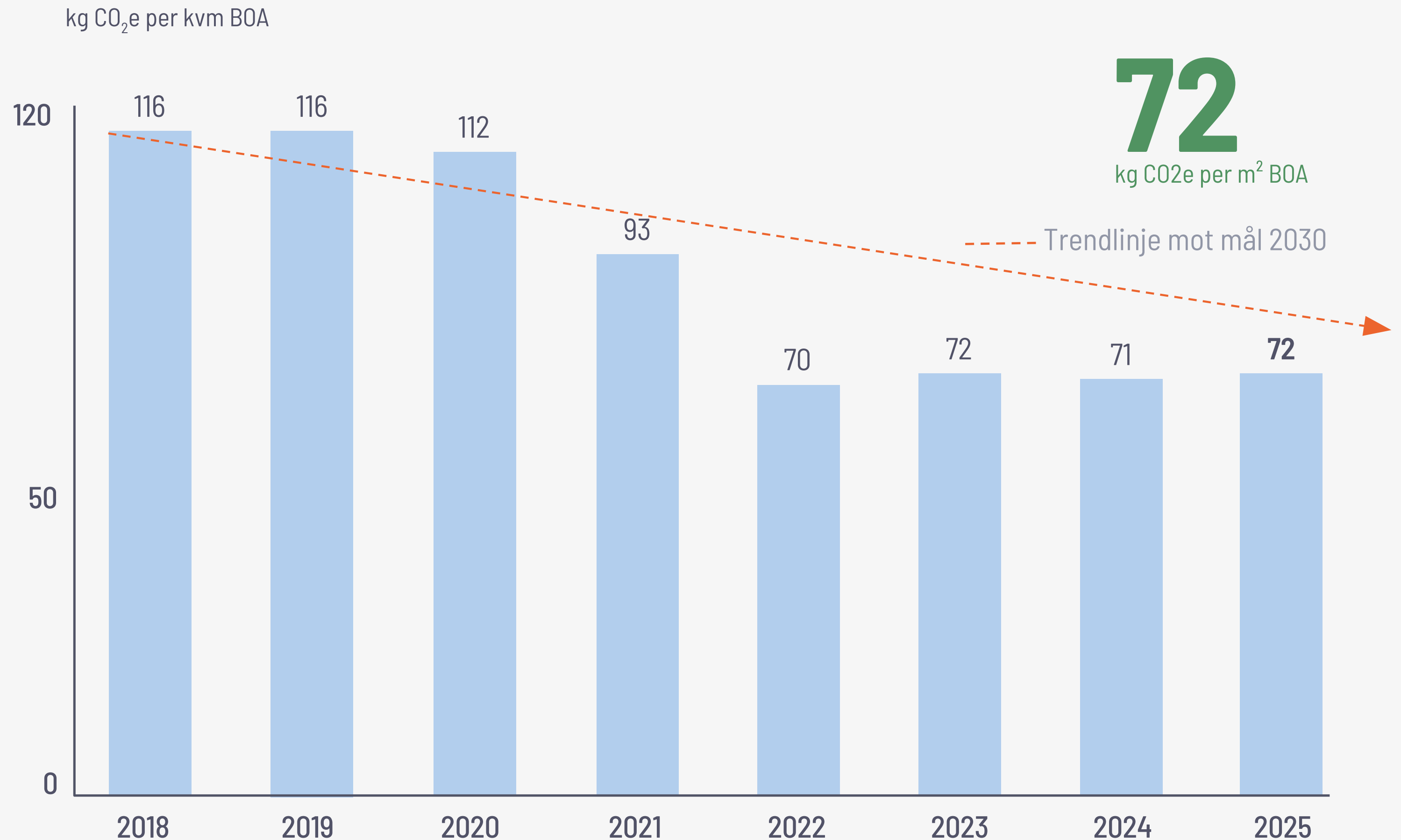
I Retro Plus ligger klimatpåverkan i genomsnitt 35 procent lägre än ordinarie plus-renovering.

808 st

Plusrenoverade lägenheter 2024

-38%

Minskning 2018-2025 kg CO₂e per m² BOA för våra pluslägenheter (JMF 116 kg CO₂e 2018)

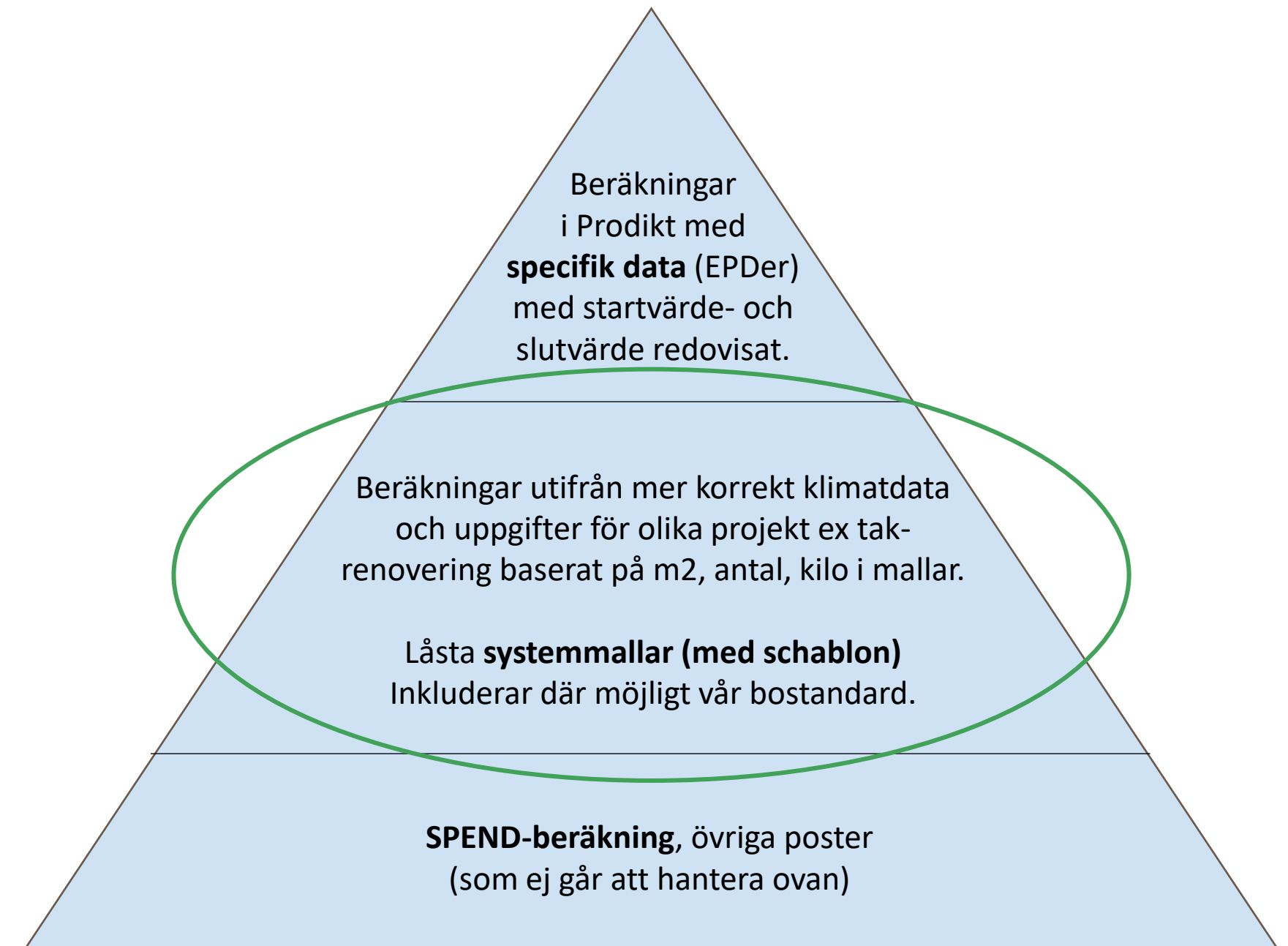


Vi behöver en förflyttning!

Mallar

Funktionell enhet

Teknik- och energiprojekt Solcell Batterilager,hiss,IMD,Laddplats	Antal Kvm renoverad yta Antal enheter (st)
Fasad, Fönster, Tak	Antal Kvm renoverad yta
Stamrenovering badrum/lgh	Antal badrum (st)
Tvättstuga	Antal maskiner (st)
Pluslgh Maxi, Midi, Mini	Antal lgh (st)
Hyresgästanpassning (schablon, mall på g)	Antal Kvm renoverad yta



PLUS +



PLUS RETRO DRAR VÄSTERUT!

Renovering. En charmigt renoverade retrolägenhet på Julaftonsgatan 35 i Kortedala blev först ut på västkusten när vi skalar upp vårt Plus Retro. Kvarteret i Kortedala, byggt på 1950-talet, har en unik karaktär och är ett tydligt exempel på 50-talets grannskapsplanering. Med Plus Retro har vi medvetet valt att bevara och varsamt renovera originaldetaljer från 50- och 60-talet, tidstypiska snickerier och färgstarka inredningsinslag. Koncept bygger på erfarenheter från Malmö. Fler liknande projekt i Göteborg är redan planerade. För lägenheten på Julaftonsgatan har vi gjort förenklade klimatberäkningar i vårt digitala verktyg, där vi jämfört traditionell renovering med vår retroinriktade metod. Genom att återbruka och restaurera material har vi sparat in 583 kg CO₂e. Det är ett tydligt bevis på att små val kan göra stor skillnad för klimatet. Att vi väljer att renovera retro är ett aktivt val för miljön och ett viktigt steg mot att nå våra mål för cirkuläritet och återbruk - och vårt klimatmål i stort till 2030.



Vi skalar upp Plus Retro - för även små val kan göra stor skillnad för klimatet!



BIDRAR TILL:

NETTO-NOLL 2045

GLOBALA MÅL:

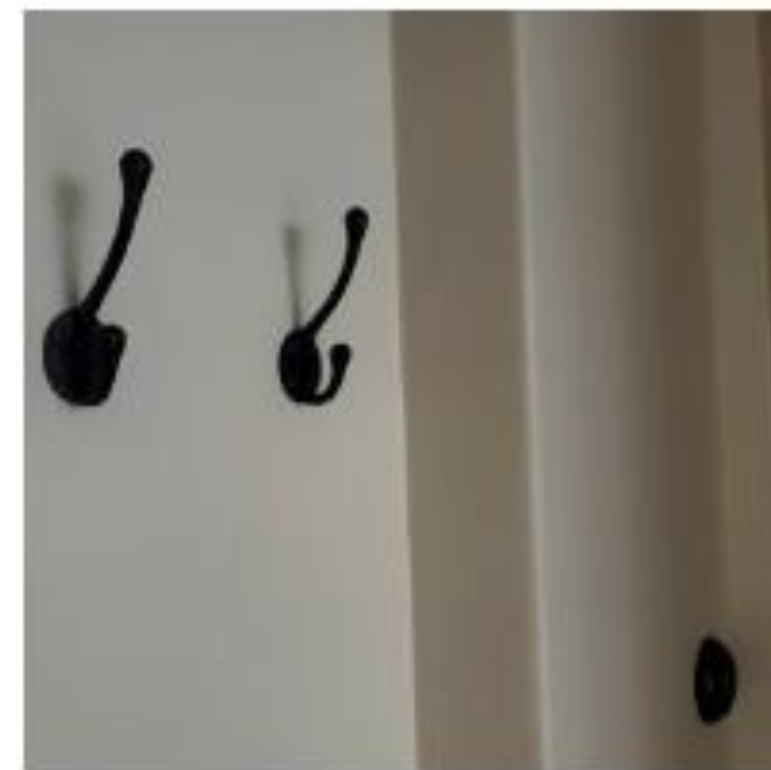
11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN, 13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



Plus Retro Malmö - Braehus



Plus Retro Stockholm i en fastighet på Gärdet



Återbruk



VÄGLEDNING: CIRKULÄRA MATERIAL

Första steget mot hållbarare byggprojekt

Hur ska vi prioritera?

För Stena Fastigheter så ska återbruk användas enligt prioritetsprincipen nedan:



PRIO 1

Återbruk inom projektet. Bevara och omplacera.



PRIO 2

Återbruk mellan Stena-projekt/återbrukslager.



PRIO 3

Återbruk via extern part. Inköp, försäljning eller skänka via extern återbruksaktör.



CC-Build används

Återbrukslager i Malmö

- VITVAROR (KYL, FRYS, SPIS, DISKMASKIN, INTE ÄLDRE ÄN 5 ÅR)
- UNDERTAKSPLATTOR (TYP A & E)
- SANITETSPORSLIN (TOALET, HANDFAT)
- DÖRRAR (MED KARM, INNERDÖRRAR & STÅLDÖRRAR)
- GLASPARTIER (Måste uppnå gällande ljudkrav)
- BLANDARE (SNÅLSPOLANDE, BLYFRIA)
- BESLAG (LÅS, HANDTAG, KROKAR, TOALETTPAPPERSHÅLLARE)
- KÖK
- BELYSNING (LED)
- GOLVPLATTOR
- STÅLREGLAR & KABELSTEGAR
- SPECIAL-PRODUKTER (ONE OF A KIND)

Utanverket (östra promenaden – vid kanalen i Malmö)



FAKTA UTANVERKET MALMÖ

Byggår 1960, blandfastighet, 27 bostäder, 7 lokaler. Projektid: 2025-2026

Återbruk: Samtliga lägenheter har återbruksinventerats. Badrum byggs om med nya tidstypiska material för att matcha retrokonceptet. Köken renoveras enligt Retro PLUS, stommar och luckor bibehålls. Komplettering med nya vitvaror och ytskikt. Materialval: Återbruk av köksstomme och köksskåp i 18 av 27 kök.

Vatten: Installation av IMD på kall- och varmvatten.
Installation av snålspolande toaletter, blandare och duschar.

Avfall: Minskade avfallsmängder med anledning av återbruk av material i de flesta kök. Uppföljning av sortering av byggavfall ställt som krav till entreprenör samt följs upp löpande under projektet.

VEDUM



PLUS-Retro – Utanverket

24 lägenheter i fastigheten Utanverket i centrala Malmö, vad har varit unikt i processen?

Att vi lyckats genomföra Stena Fastigheters hittills största Retro Plus-satsning: 24 lägenheter, varav 18 med varsamt renoverade originalkök och 6 med helt nya kök är ett tydligt kvitto på hur vi kan renovera hållbart. Alla lägenheter har fått nya badrum och flera har även uppgraderade gäst-WC.

Vilka utmaningar respektive möjligheter ser du med det här konceptet?

Den detaljerade inventeringen, projekteringen och produktionen i varje lägenhet, i kombination med en tajt tidplan och kvarboende hyresgäster, har ställt höga krav på planering och samordning. Genom att behålla robusta stommar i massivt trä har vi kunnat bevara den tidstypiska karaktären och samtidigt förbättra funktionen, och uppdatera köken till dagens standard. Det innebär mer hållbart utnyttjande av våra resurser genom minskat avfall.

Någon lärdom som du vill dela med dig av från arbetet:

Att inte underskatta tidsåtgången vid inventeringen.

- Ett stambyte med PLUS (behov av renovering) hus från 50 talet centralt i Malmö.
- Vad har vi gjort: nya stammar, IMD, PLUS-Retro



Exempel – grundmall typlägenhet, Plus-Retro för Malmö (i Prodikt)

Projektsammanställning

Projekt: PLUS RETRO Malmö MALL Q1-Q2



Byggherre: Stena Fastigheter
Huvudentreprenör: Ej angivet
Arkitekt: Ej angivet
Storlek (m2 BTA): 65
Byggnadstyp: Ej angivet
Namn på plats: Ej angivet

NUVARANDE BYGGSTADE

Förstudie

Programstadie

Planering

Produktion

Färdig byggnad



Klimatpåverkan

44.28 kg

CO2e / m2 BTA

Total CO2e

Inkluderar biogen CO2

2.88 ton

NEJ

Värdena är baserade på ske de A1-A3



Cirkularitet

0 kg

Potentiell besparing

0 kg

Återvunnet material



Hälsa & välbefinnande

1.7 %

Av produkterna är säkra att använda i en byggnad enligt materialdatabaserna SIN List och ... *

Produktspecifik data



13.51%

Styrkan med Prodikt är den specifika produktdata som kombineras med tillverkarinformation. Prodikt samlar data från många källor för att ge dig den kvalitativa information du behöver för att bygga en bättre framtid.

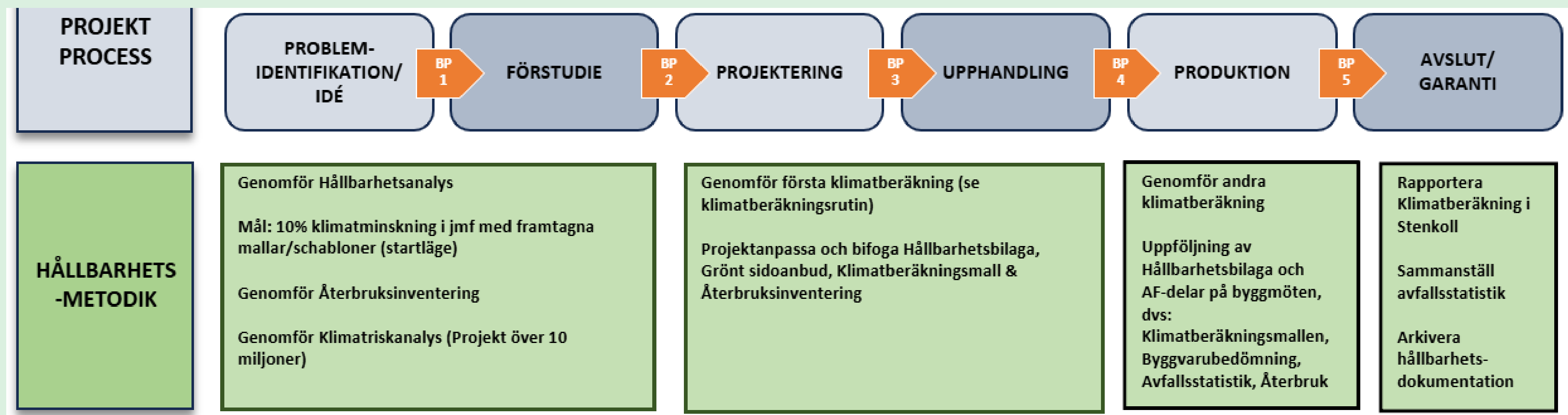


Före – Efter: Concordia



Förenkla och tydliggör för att göra
rätt från början

Integrera med befintlig ROT-process – stöd till projektledare



Struktur och systematik – när hantera i processen

Inför förfrågan	Förfrågan (vad vi bifogar)	Anbud (vad anbudsgivare bifogar)	Genomförande & Avslut
• Ta fram en Hållbarhetsbilaga ROT • Checklista återbruksinventering • Ev. beslut om att skicka med Grönt sidoanbud	• Hållbarhetsbilaga • Ev. återbruksinventering • Ev. Grönt sidoanbud • Mall Klimatberäkning • Ev. växtförteckning • Anbudsformulär	• Anbudsformulär inkl. övriga bilagor • Ev. Grönt sidoanbud	Entreprenören lämnar: • Underlag för Klimatberäkning • EPD:er • Avfallsstatistik • Uppföljning av återbruk

Checklista exempel:

- **Hållbarhetsbilaga** ROT med projektspecifika mål
- Krav kopplat till **återbruk** (med stöd av återbruks-checklistan)
- Krav på **klimatberäkning** och användning av Klimatberäkningsmallen
- Krav på **avfallsstatistik**
- Krav på **Byggvarubedömning**
- Ev. krav på **EPD:er** och att vi kan använda dem i Prodikt där det är relevant
- **Grönt** sidoanbud
- För utemiljö: **växtförteckning** / krav på biologisk mångfald
- Social Hänsyn vid upphandling



