

Hållbarhetsredovisning 2019

SPP Fastigheter AB



Innehåll

Innehåll	2
Om SPP Fastigheter	4
VD-ord	5
Hållbarhetsarbete	6
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	8
Fokusområden	12
Samarbete kring solcellsanläggningar – bra för världen och plånboken	20
Klimatkompensation – att ta ansvar för utsläpp som sker	22
FNs globala hållbarhetsmål och Agenda 2030	23
GRI-index 2019	24
Fastighetsportfölj	26
Styrelse och VDs underskrift	27
Revisors rapport över översiktlig granskning av SPP Fastigheter ABs (publ) hållbarhetsredovisning	28

Kontakta oss

Vill du ställa frågor om vårt arbete kring hållbarhet eller har synpunkter som du vill förmedla, kontakta oss via info@storebrandfastigheter.se eller telefon 08-451 70 00.

För mer information

För mer information om långsiktigt hållbara fastighetsinvesteringar och hur vi arbetar kan du läsa mer om på www.storebrandfastigheter.se

Publicerad – maj 2020

” Hållbara fastigheter är för oss en självklarhet
och ett viktigt verktyg i vårt värdeskapande.
Både för en hållbarare värld och för en ökad
avkastning till dig som kund. ”



Om SPP Fastigheter

Organisation

SPP Fastigheter AB (publ) är en del av Storebrandkoncernen som är ett av Nordens ledande företag inom sparande och försäkring. I Sverige representeras Storebrandkoncernen av SPP Pension & Försäkring AB (publ), SPP Fonder AB, SPP Konsult AB, Storebrand Asset Management AS Norge, filial Sverige, Storebrand Fastigheter AB samt SPP Fastigheter AB (publ).

Storebrandkoncernen förvaltar drygt 830 miljarder kronor (2019-12-31), där fastighetsportföljerna i Sverige och Norge står för 45 miljarder kronor. Storebrand Fastigheter AB, som ingår i koncernens kapitalförvaltning

– Storebrand Asset Management, förvaltar SPP Fastigheter ABs (publ) fastighetsportfölj.

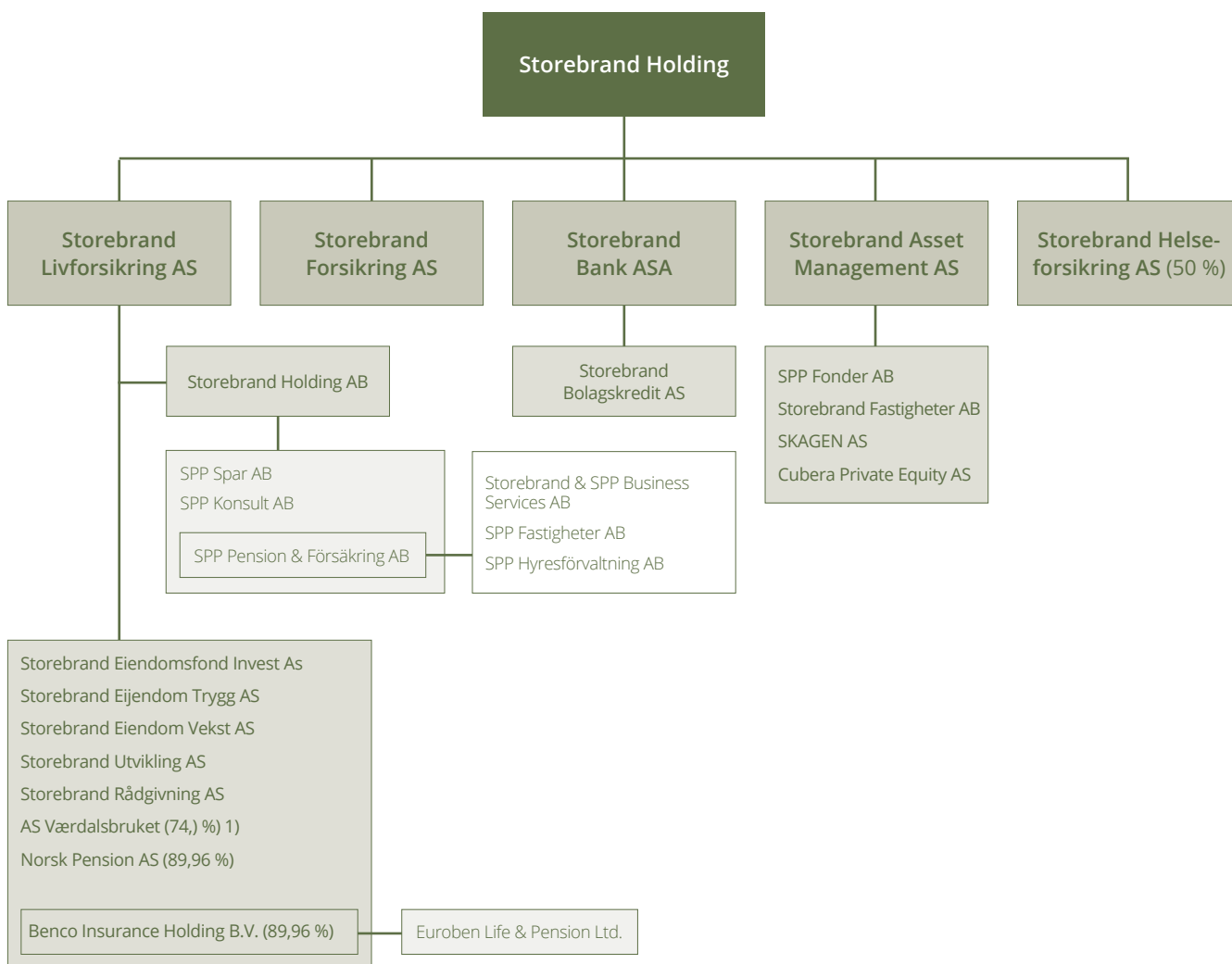
Antal anställda i managementbolaget Storebrand Fastigheter AB är nio till antalet och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Huvudkontoret ligger i Stockholm, Sverige. I fastighetsbolaget SPP Fastigheter AB (publ) inklusive dotterbolag finns inte några anställda.

All verksamhet som utförs i SPP Fastigheter AB (publ) sköts av utomstående och med det menas Storebrand Fastigheter AB och de leverantörer som är knutna till SPP Fastigheter AB (publ).

SPP Fastigheter äger och förvaltar fastigheter i Sverige och har en av de mest hållbara fastighetsportföljerna i Europa. I dagsläget består portföljen av 48 fastigheter fördelade på segmenten kontor, bostäder, detaljhandel, samhällsfastigheter samt hotell och övriga kommersiella.

Uthyrningsbar yta per den sista december 2019 är 302 000 kvm. Grunden i förvaltningen är att skapa ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara lösningar.

Som långsiktig aktör och samhällsbyggare är det en självklarhet att bidra till utvecklingen av det hållbara samhället.



VD-ord

Vårt värdeskapande börjar med hållbarhet

Världen står inför många och stora utmaningar, där klimatfrågan tveklöst är en av de viktigaste. Som aktör inom fastighetsbranschen vilar ett extra stort klimatansvar på våra axlar.

Vår bransch är en stor utsläppsbov och samtidigt som vi måste möta kravet om en mer klimateffektiv verksamhet så ökar efterfrågan på bostäder. För att lyckas lösa båda dessa utmaningar måste vi ställa allt högre krav på att såväl produktion som förvaltning av fastigheter görs på ett klimatsmart sätt.

Fastighetsbranschen har de senaste åren tagit stora kliv när det gäller att gå mot ökad hållbarhet. Men vi måste göra mer. Som en av Sveriges största fastighetsägare har vi ett stort ansvar att tänka långsiktigt när vi

utvecklar och förvaltar våra fastigheter. Vi måste ständigt utmana oss själva att tänka nytt, större och mer innovativt för att fortsätta att vara ledande på hållbar fastighetsförvaltning.

Som enskilt fastighetsbolag kan och gör vi mycket, men det är också vår bestämda uppfattning att vi kan uppnå ännu mer om vi arbetar aktivt tillsammans med andra. Vi har därför ett nära samarbete med våra partners och intressenter för att hela tiden vidareutveckla vårt hållbarhetsarbete.

Långsiktigt hållbar avkastning

Våra investerare och kunder har gett oss förtroendet att förvalta deras pengar på ett ansvarsfullt sätt. Ett förtroende vi värnar om. Som förvaltare av pensionspengar är det viktigt att ha ett långsiktigt perspektiv på värdeskapandet. En bärande tanke i vår strategiutveckling är därför att bidra aktivt till en hållbar utveckling för människa, miljö och samhälle. Det är också vår uppfattning och erfarenhet att hållbara företag står bättre rustade för framtiden. Detta genom att ha en bättre strategisk förståelse för global utveckling samt hur risker ska hanteras och möjligheter utnyttjas för att generera finansiellt värde.

Optimera, certifiera och motivera

Energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn står för cirka 30 procent av Sveriges energianvändningen. För att bidra till en kraftigt minskad energianvändning arbetar vi kontinuerligt med energioptimering och miljöcertifiering. Energikostnader utgör dessutom en stor del av de totala driftskostnaderna inom fastighetsförvaltning, vilket innebär att en minskad energianvändning får direkt positiv påverkan på lönsamheten. Genom att arbeta aktivt med energioptimering minskar vi alltså vår koldioxidbelastning och klimatpåverkan samtidigt som vi sänker våra kostnader.

I vårt hållbarhetsarbete ingår också att motivera våra leverantörer och kunder att göra klimatsmarta val. Vi förordar förnybar el, långsiktig energieffektivisering och att miljöanpassa de byggmaterial som används.

Vi uppmuntrar också våra kunder att teckna Gröna hyresavtal, fastighetsbranschens första gemensamma standardmall för minskad miljöpåverkan från lokaler, så att vi kan leverera en bra produkt till våra kunder samtidigt som vi minimerar vår miljöpåverkan.

Hållbara fastigheter är för oss en självklarhet och ett viktigt verktyg i vårt värdeskapande. Både för en hållbarare värld och för ett ökat fastighetsvärde till dig som kund.

Marita Loft,
VD SPP Fastigheter AB



Hållbarhetsarbete

SPP Fastigheters hållbarhetsarbete omfattar allt ifrån miljömässiga till sociala aspekter och genomsyrar hela portföljen. Tillsammans med koncernmodern Storebrand ASA är SPP Fastigheter pionjärer inom hållbarhet och samtliga fastigheter förvaltas med stränga hållbarhetskrav.

Hållbarhet är en helt integrerad del i portföljen och en del av det samhällsansvar vi som fastighetsbolag vill ta. Vårt hållbarhetsarbete utvecklas kontinuerligt, av både oss själva internt, men också i nära samarbete med partners, hyresgäster och leverantörer. Tillsammans utmanar och inspirerar vi varandra att hela tiden förbättra vårt arbete och att ta nya steg mot minskad miljöbelastning och en mer hållbar fastighetsbransch.

SPP Fastigheter har högt ställda hållbarhetskrav på sin egen verksamhet

men även på sina underleverantörer. Vid ny-, till- och ombyggnationer är målsättningen alltid att använda resurser på ett så klokt och effektivt sätt som möjligt för att minimera miljöbelastningen i projekten. Vid större inköp och upphandlingar kräver SPP Fastigheter att leverantörer och entreprenörer följer koncernens krav.

SPP Fastigheter erbjuder gröna hyresavtal och tillämpar Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod vid samtliga upphandlingar för att säkerställa att projekten genomförs på

ett affärsetiskt sätt. Uppföljning av projekten görs bland annat genom revision, besiktningar och platsbesök.

Under 2019 genomfördes ingen separat hållbarhetsuppföljning i något projekt vid sidan av entreprenadbesiktningar.

SPP Fastigheter medverkar sedan 2015 i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), vilket är en årlig utvärdering av hållbarhet på portfölj-nivå. Fastighetsportföljen har för 2018 tilldelats utmärkelsen Green Star med fyra stjärnor och kom på tredje plats av



” För våra kunder är hållbarhetsfrågorna oerhört viktiga. Vi jobbar därför hårt med att hela tiden utveckla och framtidssäkra våra fastigheter. Att samtliga fastigheter ska ha en miljöcertifiering ser vi som en självklarhet. ”



Johan Falk
Head of Asset Management

Forts. Hållbarhetsarbete

89 bolag i kategorin Northern Europe/ Diversified/Non-listed.

SPP Fastigheters verksamhet och värdeskapande bidrar till de 17 hållbarhetsmålen i FNs ramverk Agenda 2030 för hållbar utveckling. Enligt regeringens handlingsplan för Agenda 2030 ska Sverige vara ledande i genomförandet av agendan med en omställning både på hemmaplan och i det globala systemet. SPP Fastigheter arbetar aktivt med att nå målen och även om vi arbetar indirekt med samtliga mål har vi kartlagt de underliggande delmål där vi kan bidra på mest relevant sätt.

Som en del i Storebrandkoncernens värderingar och principer, som SPP Fastigheter AB (publ) är en del av, har koncernen undertecknat flera olika initiativ inom hållbarhet. Som exempel kan nämnas UN Global Compact (FNs principer för att främja hållbarhet), UNPRI (FNs principer för ansvarsfulla investeringar), CDP (Carbon Disclosure Project), The Montreal Pledge (koalition för dekarbonisering av portföljer) och Fossilfritt Sverige

(regeringsinitiativ för samverkan mellan olika aktörer i Sverige).

Genom att vara anslutna till UN Global Compact har SPP Fastigheter åtagit sig att efterleva FNs tio principer för att främja hållbarhet, vilka handlar om att stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter, att upprätthålla goda arbetsvillkor, att stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker, att stärka ett större miljömedvetande, att använda sig av miljövänlig teknik samt att motarbeta alla former av korruption.

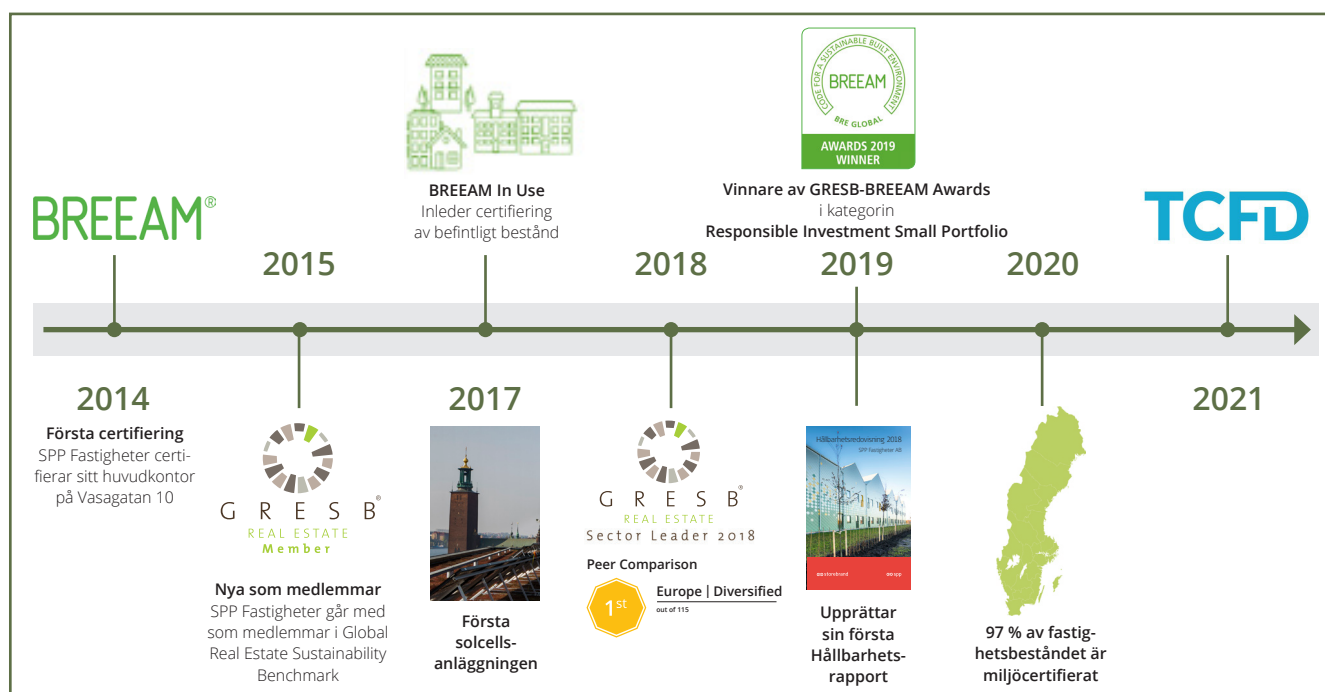
För att leva upp till de globala initiativ som koncernen har engagerat sig i bidrar SPP Fastigheter genom att fastigheterna energieffektiviseras, ansvar tas för hur naturresurserna används vid investeringar, andelen förnybar energi ökas och portföljen anpassas till riskerna till följd av klimatförändringarna. Arbetet har påbörjats med att kartlägga de risker såsom översvämningar, kraftiga vindar och landförändringar som kan uppstå i varje mikroläge där SPP Fastigheter har sin portfölj.

SPP Fastigheter AB (publ) är även medlem i intresseorganisationen SGBC (Sweden Green Building Council). Samtliga fastigheter som ingår i portföljen skall vara eller skall ha en plan för att bli miljöcertifierade. Certifieringen sker genom antingen Miljöbyggnad, BREEAM, LEED eller Svanen. Vid utgången av 2019 var 97 procent av fastigheterna miljöcertifierade.

SPP Fastigheter deltar i MSCIs årliga avkastningsindex för jämförelse av fastighetsportföljer.

Sedan 2018 rapporterar SPP Fastigheter årligen sitt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer för hållbarhetsredovisning. Årets hållbarhetsredovisning är enligt de senaste riktlinjerna för GRI Standards på nivå Core.

I vår hållbarhetsredovisning har vi valt att inrikta oss på fem fokusområden som har hög väsentlighet för vår verksamhet utifrån vår påverkan på hållbar utveckling. Utöver dessa fem fokusområden har SPP Fastigheter valt att rapportera förbrukningar på det sätt som är brukligt för fastighetsbolag.



Intressentdialog och Väsentlighetsanalys

Ett strukturerat och integrerat hållbarhetsarbete stärker vår konkurrenskraft samtidigt som vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Som ett led i detta arbete har vi för 2019 tagit fram en hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI (Global Reporting Initiative) Standards.

SPP Fastigheter omfattas inte av kravet på hållbarhetsrapportering enligt Årsredovisningslagen, men ser redovisningen som verktyg för att arbeta strukturerat och effektivt med hållbarhet samt för att löpande kunna mäta utvecklingen i arbetet.

Det är också ett sätt för oss att på ett transparent sätt möjliggöra för våra olika intressenter att följa och utvärdera vårt hållbarhetsarbete.

Intressentanalys

Att föra dialog med interna och externa intressenter är ett viktigt redskap för att skapa ett välfungerande och integrerat hållbarhetsarbete. Det är också ett viktigt led i att identifiera vad som är väsentligt för oss som företag och vår verksamhet samt vad som är viktigt för våra olika intressentgrupper. Målet med de interna och externa intressentdialogerna är att på ett effektivt sätt utveckla hållbarhetsarbetet. Under 2018 genom-

Värdekedja

SPP Fastigheter medverkar i alla steg i värdekedjan, från identifiering av mark och byggrätter till projektutveckling samt från förvärv till långsiktig förvaltning. Vår affär bygger på att utveckla, förvalta och äga fastigheter och därigenom skapa avkastning för investerare och pensionssparare över tid.



Forts. Intressentdialog och väsentlighetsanalys

fördes en intressentanalys som även ligger till grund för årets redovisning.

De intressenter som SPP Fastigheter analyserat som viktiga är: hyresgäster, leverantörer, investerare, grannar, medarbetare, myndigheter, branschorganisationer och konkurrenter.

Intressentdialog

SPP Fastigheter har under verksamhetsåret haft kontinuerlig dialog med kunder, leverantörer och medarbetare för att löpande fånga upp och kommunicera hållbarhetsarbetet.

Väsentlighetsanalys

Arbetet för att identifiera och formulera våra fokusområden kan delas in i tre delar: enkätundersökning, workshop och väsentlighetsanalys. Processen utfördes 2018 och ligger även till grund för 2019 års hållbarhetsredovisning.

Utifrån intressenterna och den egna interna workshopen analyserades alla aspekterna och diskuterades med SPP Fastigheters ledning (väsentlighetsanalys). Arbetet mynnade ut i ett antal fokusområden som inkluderar intressenternas förväntningar, samt vilka risker

och möjligheter SPP Fastigheter står inför (se figur Väsentlighetsanalys).

De aspekter som hade flest beröringspunkter mellan enkäten och workshopen var:

- Den långsiktiga avkastningen, som beslutades bli fokusområdet: God ekonomisk hållbarhet utan bekostnad på miljö, ekologi och sociala mål. Genom detta fokusområde inkluderar man flera av intressenternas förväntningar på SPP Fastigheter och Storebrandkoncernen.

Intressentdialog under verksamhetsåret

Intressenter	Kanaler för dialog	Viktiga frågor	Hur sker uppföljningen
Hyresgäster	Möten, förhandlingar, enkäter, projekt, NKI, nyhetsbrev och hemsida	Ekonomi, hållbarhet, mediaförbrukning, kundnöjdhet, felanmälan	Möten, enkäter, projekt och NKI
Leverantörer	Möten, projekt, utveckling, enkäter och rapporter	Kvalitet, ekonomi, hållbarhet och genomförandekraft	Investeringsmöten
Investerare	Månadsrapport, enkät och investeringsmöten	Avkastning, hållbarhet och produktutveckling	Investeringsmöten
Medarbetare	Månatliga mail och personalmöten	Arbetsmiljö och personalfrågor	Personalenkät och medarbetarsamtal
Myndigheter	Möten	Bevakning	Bevakningstjänster kopplat till ekonomi och juridik och checklistor för förvaltning
Grannar	Möten	Läges- och områdesbevakning och samarbeten	Möten
Branchorganisationer	Forum, utbildning och seminarier	Benchmark, påverka marknadsutveckling och lobbyverksamhet	Medverkan
Konkurrenter	Möten, forum och press	Benchmark, påverka marknadsutveckling och lobbyverksamhet	Möten och press

Forts. Intressentdialog och väsentlighetsanalys

- Minskade utsläpp av växthusgaser fick bli: Sträva mot klimatneutralitet i linje med de rekommendationer som Sveriges byggindustrier föreslagit.
- Optimering och Minskade utsläpp av växthusgaser fick bli: Optimera och minska energianvändningen.
- Förnyelsebar el till fastigheterna fick bli: Öka andelen egenproducerad och förnyelsebar energi.
- Hyresgäster som är en viktig del av SPP Fastigheters ekonomiska modell beslutades bli: Fortsatt nöjda hyresgäster.

Övriga aspekter är viktiga men beslutades som inte väsentliga. SPP Fastigheter kommer fortsatt att arbeta med dem och att rapportera på miljöcertifierade byggnader som ett internt mål att uppnå 100 procent certifierad yta.

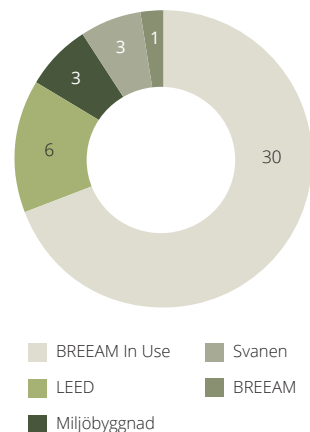
Miljöcertifiering

SPP Fastigheter har över tid arbetat med miljöcertifieringar, dessa utgör ett ramverk och skapar en möjlighet att verifiera våra byggnader utifrån en given standard. Miljöcertifieringarna innehåller många viktiga parametrar för att skapa och förvalta en byggnad ur ett hållbart perspektiv. Bland annat innehåller de aspekterna material och avfall.

Utöver kraven i miljöcertifieringarna har även SPP Fastigheter arbetat fram ett antal krav med avseende på att skapa hållbara fastigheter. Miljöcertifieringarna ger en bild av vilka kostnader som de olika miljöinsatserna innebär i respektive fastighet. SPP Fastigheter har som vision att samtliga fastigheter i dess portfölj ska vara miljöcertifierade och andelen upp-

går idag till 97 procent av det totala beståndet. Fördelningen redovisas i figur två.

Figur 2.



Redovisning av vilka miljöcertifieringssystem som portföljen består av (antal fastigheter).

Väsentlighetsanalys

Figur 1.



”

Ett väl fungerande samarbete med våra partners och olika intressenter skapar bättre förutsättningar att uppnå goda effekter av vårt hållbarhetsarbete. Det gäller så väl miljömässiga som sociala aspekter.

”



David Lundkvist
Asset Manager

Fokusområden



8.1

HÅLLBAR EKONOMISK TILLVÄXT

Upprätthålla ekonomisk tillväxt per capita i enlighet med nationella förhållanden och i synnerhet en BNP-tillväxt på minst 7 procent per år i de minst utvecklade länderna.

MÅL 1:1

God ekonomisk hållbarhet som ett medel för att uppnå de ekologiska och sociala målen

GRI 201-1

Varför god ekonomisk hållbarhet

God ekonomisk hållbarhet skapar förutsättningar för att göra långsiktiga investeringar. Målet säkerställer att värde skapas för ägarna samtidigt som uppbyggnad av lokalsamhället görs på ett ansvarsfullt sätt. I god ekonomisk hållbarhet ligger att den ekonomiska utvecklingen inte får medföra negativa konsekvenser för den miljömässiga eller sociala hållbarheten. För oss innebär en ekonomiskt hållbar förvaltning att arbeta med långsiktiga relationer och intressenter, långsiktiga beslut och att ta låg risk.

Viktiga områden för SPP Fastigheter

SPP Fastigheter har som fokus att generera ett stabilt drift-netto vilket ger en förutsägbar direktavkastning för fastighetsportföljen och därigenom en god avkastning över tid. För att uppnå detta får hyreskontraktens duration och kvalitet stor betydelse. Andra medel är att bibehålla låga vakanser samt att arbeta med en effektiv förvaltning och på detta sätt kunna hålla nere driftskostnaderna. Underhållet blir mycket viktigt för att förlänga fastigheternas livslängd och likaså genomföra investeringar löpande för att uppnå detta mål.

Ett viktigt mått på ekonomisk hållbarhet är överskottsgrad, vilket definieras som driftnetto i relation till de totala intäkterna. Överskottsgraden används för att belysa hur stor del av fastigheternas intäkter som återstår efter avdrag för driftskostnader.

En hög överskottsgrad visar på en effektiv förvaltning av fastighetsbolagens resurser. För att nå en så hög överskottsgrad som möjligt måste stor vikt läggas på att hantera energikostnader och att optimera energianvändningen. Genom en smart energioptimering minskar koldioxidbelastningen och klimatpåverkan samtidigt som kostnaderna kan minskas och lönsamheten öka.

Utvärdering och mätning av resultat

Storebrand Fastigheter som förvaltar SPP Fastigheter AB (publ) har genom sin VD samt hållbarhetschef det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot uppfyllande av god ekonomisk hållbarhet. Förvaltningen av varje enskild fastighet samt de fem segment (kontor, bostäder, detaljhandel, samhällsfastigheter samt hotell och övriga kommersiella) som SPP Fastigheter har valt för investeringar utvärderas månadsvis genom månadsrapportering till VD och styrelse samt åtgärder för att skapa bästa möjliga resultat utan att göra avkall på hållbarheten sätts in direkt. Som grund finns hållbarhetsplan och interna styrdokument.

Utfall jämförs med tidigare år för att ständigt skapa underlag för förbättring av verksamheten.

2019	Resultat fastighetsportfölj	2018
+669 Mkr	Intäkter = Direkt skapat ekonomiskt värde	+553 Mkr
-165 Mkr	Driftkostnader	-148 Mkr
-32 Mkr	Central administration	-28 Mkr
-29 Mkr	Skatt	+1 Mkr
-226 Mkr	Kostnader = Fördelat ekonomiskt värde	-175 Mkr
+443 Mkr	Resultat = Behållet ekonomiskt värde	+378 Mkr
+248 Mkr	Värdeförändring fastighetsportfölj	+305 Mkr
+691 Mkr	Behållet ekonomiskt värde + värdeförändring fastighetsportfölj	+683 Mkr
75,60 %	Överskottsgrad	73,25 %

Forts. Fokusområden

Styrning av fokusområdet

Mål utarbetas för SPP Fastigheter med syfte att nå ett uppsatt resultat och skapa en löpande avkastning, vilket godkänns av styrelse samt genomförs av managementbolaget Storebrand Fastigheter. För att nå dit skapas detaljerade planer för uppföljning av hyresgästerna och deras kontraktssituation samt underhållsplaner och investeringar såsom hyresgäst Anpassningar för att uppnå en hög nivå av kundnöjdhet hos hyresgästerna och därigenom förbättra förutsättningarna till ett bra resultat för portföljen över tid.

Resultatet är uppställt i enlighet med GRI 201-1. Posterna för löner och ersättningar till medarbetare samt ränta till finansierare finns inte eftersom bolaget inte har några anställda samt att endast internfinansiering tillämpas. När det gäller utdelning till aktieägare genomfördes inte en sådan under 2019 utan likviditeten återinvesterades i verksamheten istället.



13.1

STÄRK MOTSTÅNDSKRAFTEN MOT OCH ANPASSNINGSFÖRMÅGAN TILL KLIMATRELATERADE KATASTROFER

Stärka motståndskraften mot och förmågan till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer i alla länder.

MÅL 1:2

Klimatrisker och möjligheter

SPP Fastigheter har fångat upp klimatrisker som en viktig fråga för både fastighetsportföljen men också för hela Storebrand-koncernen där SPP Fastigheter är en del. SPP Fastigheter har under en tid arbetat med frågan och har en pågående diskussion om hur fastighetsportföljen skall byggas vidare med tanke på rådande fysiska klimatrisker som idag blir allt mer aktuella. Eftersom SPP Fastigheter har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande blir denna fråga extra viktig utifrån hur fastigheter är placerade och vilka aktiviteter som måste göras i befintligt bestånd. Det pågående arbetet har inte behandlat omställningsrisker ännu och behöver kompletteras framåt.

SPP Fastigheter har som ambition att hitta en modell för att visa sitt ständigt pågående arbete med att förbättra sina fastigheter. För 2018 års hållbarhetsredovisning visades en egenutvecklad modell för att visualisera utmaningarna med fastighetsbeståndet. Parallellt med det interna arbetet har Taskforce for Climate Related Disclosures (TCFD) kommit allt starkare inom fastighetsbranschen. I och med att TCFD etablerats och är ett tydligt sätt att kommunicera klimatrisker och möjligheter har det egenutvecklade arbetet avaktats för att istället fokuseras på TCFD.

SPP Fastigheter har beställt en rapport innehållande en översiktlig analys av samtliga fastigheter i beståndet. Analysen av fastigheterna, som är upprättad av SMHI, kommer att visa vilka fysiska utmaningar/risker som kan komma att infalla utifrån två olika scenarier. De två scenarierna är RCP4,5 och RCP8,8 där RCP står för Representative Concentration Pathway och betyder representativa utvecklingsbanor för koldioxidkoncentrationen. De två scenarierna beskriver hur temperaturen kan komma att öka där den första är en ökning till 2,6°C och den andra är så mycket som 4,8°C (se förklaringstext i tabell på sidan 14).

SMHIs analys som fokuserar på de fysiska klimatriskerna kommer att omarbetas för att estimeras ekonomiska effekter och omsättas i aktiviteter i respektive affärsplan för respektive fastighet.

SPP Fastigheter kommer att fortsätta utveckla arbetet med sina fastigheter med det nya underlaget som utgångspunkt. Aktiviteter skall arbetas fram per fastighet med fokus på åtgärder som skall vara genomförda till 2030. Dessa åtgärder kommer att bli inarbetade och prissatta i affärsplanerna för respektive fastighet. SPP Fastigheter kommer också att påbörja att rapportera enligt TCFD. Målet är att genomföra detta 2022 i 2021 års hållbarhetsredovisning.

Forts. Fokusområden

	2019	2020	2021	2022
Mål Antal fastigheter med klimatanpassade affärsplaner av totala antalet fastigheter	–	10 (48)	35 (48)	48 (48)
Mål Antal fastigheter rustade ur klimatrisk	–	5	10	15
Mål Färdig rapportering enligt TCFD	Pågående	Pågående	Pågående	TCFD-rapportering genomförd för 2021 års redovisning

Hämtat från SMHI kan man läsa följande:

I den senaste kunskapssammanställningen från FNs klimatpanel IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) från 2013 bedöms att den globala temperaturökningen i slutet av seklet sannolikt kommer att öka från 0,3°C och upp till 4,8°C, beroende på scenario. Efter 2100 väntas temperaturen fortsätta att stiga i alla scenarierna utom i det så kallade RCP2,6.

Jämfört med tidigare generationers scenarier så är scenariot RCP2,6 annorlunda då det representerar en värld där utsläppsminskningar leder till minskad klimatpåverkan. I det scenariot bedöms det som sannolikt att temperaturökningen stannar under 1,5°C vid slutet av seklet medan det i övriga scenarier bedöms som sannolikt med ökning på över 2°C och i värsta fall över 4°C.

” Hållbara samhällen är framtiden. Som ansvarsfull samhällsutvecklare ska vi vara med och driva utvecklingen framåt. Att bygga och förvalta med ett livscykel tänkande och att främja cirkulära modeller är helt avgörande för att uppnå det. ”



Sandra Kilhage
Asset Manager



7.3

FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFEKTIVITET

Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.

Mål 2

Energioptimering & rapportering

GRI 302-1, 302-2 och 303-5

Energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn är väldigt stor, sektorn står för cirka 30 procent av energianvändningen i landet. Energianvändningen i driften är cirka 75 procent av den totala användningen. SPP Fastigheter vill aktivt försöka bidra till att energianvändningen minskar i sektorn, därför har vi ett systematiskt och genomarbetat sätt att följa upp energianvändningen i vår portfölj.

De åtgärder som genomförs är prioriterade efter effektiviseringspotential och resultatet av fastighetens miljöcertifiering. En förutsättning för god energioptimering är hög datakvalitet och att goda system för hantering av data finns på plats. För att uppnå detta har en webbaserad portal fastighetsövervakning utvecklats, där mätvärden avseende energivärde, driftvärde och inneklimat kan sammanlänkas och övervakas kontinuerligt.

Ambitionen med portalen är att underlätta analysen av fastigheten och snabbare kunna göra justeringar. Portalen kommer också att öka kundnyttan i form av bättre löpande dialog med kunderna och bättre vistelseupplevelse i fastigheterna. Portalen togs i bruk under 2019 och är ett iterativt verktyg för att på ett flexibelt och klimatsmart sätt identifiera prioriterade aktiviteter för optimering och minskning av energi i byggnader.

Vi har tydliga mål och målsättningen är att få klimatmålen godkända av initiativet Science Based Targets. Processen för medlemskap i Science Based Targets påbörjades under 2019 för att avslutas under 2020.

Portföljens absoluta mediaanvändning

Rapportering av SPP Fastigheters årliga energi- och vattenanvändning sker enligt GRI Standards.

Energi- och vattenanvändningen som presenteras avser summan av den totala mängd energi och vatten som införskaffats från leverantören för var och en av fastigheterna inom portföljen under rapporteringsåret. Med andra ord; den energi som krävs för att upprätthålla ett produktivt inomhusklimat

såväl som att bedriva verksamheten i fastigheterna (transporter och varor exkluderat).

2019 var den icke fossila andel elenergi och fjärrkyla som köptes 100 procent fossilfri och fjärrvärmens andel var 92 procent fossilfri. Totalt uppnådde SPP Fastigheter 97 procent fossilfri energianvändning 2019. Denna höga andel fossilfri ursprungsmärkning uppnåddes genom att SPP Fastigheter aktivt väljer fossilfria abonnemang hos leverantörerna av media. För att få fram den icke fossila andel energi som SPP Fastigheters hyresgäster köper har Residualmixen använts. Residualmixen som använts är den per datum senast angivna allmänna ursprungsmärkningen av Energimarknadsinspektionen (2018). Energiindexeringen är uppdelad per mediatyp* se figur 3.

Optimeringsuppföljning

Rapporteringen av SPP Fastigheters årliga jämförelsetal inom energi och vatten presenteras som normaliserad energi, energiintensitet samt vattenanvändning per tempererad area inom den "jämförbara portföljen" (Like for Like Change). Detta innebär att hyresgästenergi exkluderas och endast fastigheter med jämförbar driftsättning över 24 sammanhängande månader inkluderas. Detta för att få en rättvis bild om hur byggnaderna drivs med avseende på klimatet.

Även då hyresgästenergi inte är representerad i den "jämförbara portföljen" har SPP Fastigheter genom kontinuerliga hyresgästmöten där energianvändningen följs upp, möjlighet att påverka hyresgästerna att minska sin energianvändning och göra klimatsmarta energival. För 2019 års jämförelsetal innebär detta att fastigheter förvärvade eller sålda under 2018 eller senare inte finns representerade i den "jämförbara portföljen" (87 procent representerade). Basår för den "jämförbara portföljen" är satt till 2016 med avseende på energiintensitet och vattenanvändning per tempererad area. För fastighetsportföljens målbild används ett medeltal av riktvärden för varje verksamhetsområde ur Repab Fakta 2019. Målet är att minska dessa nyckeltal med 15 procent till senast 2050.

Utfall av Energianvändning & Vattenanvändning

Under 2019 minskade den normaliserade energiintensiteten i det jämförbara beståndet (like-for-like) med 2 procent mot basåret (2016) vilket också är 0,6 kWh/m² under målbilden för 2019.

Forts. Fokusområden

Störst anspråk på minskningen gör fastighetselen som minskat med hela 13 procent jämfört med basåret och 5 procent mot 2018. Denna minskning kan härledas till optimering av drift-tekniska installationer men också bland annat projekt inom belysning. SPP Fastigheter använder vatten ur det kommunala systemet och arbetar med uppföljning och åtgärder för att minska användningen. Ett första steg i detta arbete har varit att kartlägga alla installerade vattenapplikationer på samtliga

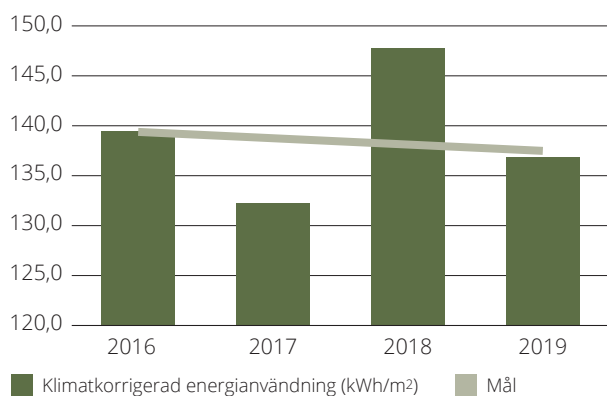
fastigheter och därefter i rapportform beskriva åtgärder för att optimera och minska vattenanvändningen. Nyckeltalsförändringen inom jämförbara portföljen visade under 2019 en minskning med 3 procent jämfört med 2018 men ligger i stort sett oförändrad mot basåret. Ökning av vattenanvändningen beror på fastighetsförvärv och förvärv inom vattenkrävande sektorer. Med en mindre växande portfölj kommer pålitligheten och uppföljningen av data för vattenanvändningen att förbättras.

Figur 3.

Energianvändning 2019				
		Absolut användning (MWh)	Icke fossil andel (%)	Icke fossil andel (MWh)
Energianvändning (302-1)	Total fjärrvärmeanvändning	12 445	92	11 505
	Total fjärrkylaanvändning	899	100	899
	Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	6 985	100	6 985
	Total hyresgästel	7 042	100	7 042
	Summa	27 371	97	26 431
Energianvändning (302-2)	Total fjärrvärmeanvändning	8 319	91	7 570
	Total fjärrkylaanvändning	809	100	809
	Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	3 014	65	2 196
	Total hyresgästel	23 733	65	15 322
	Summa	36 262	71	25 897
Vattenanvändning 2019				
			All Area (m³)	
Vattenanvändning (303-5)	Total vattenanvändning		233 103	

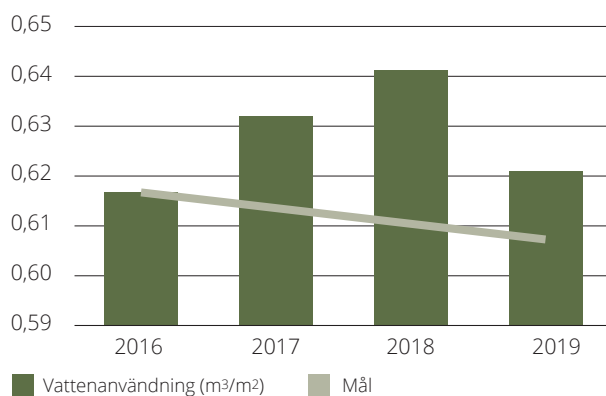
Den jämförbara portföljen

Total energianvändning (värme, kyla och fastighetsel) per tempererad area



Den jämförbara portföljen

Total vattenanvändning per tempererad area





7.2

ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

Till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.

MÅL 3

Öka andelen egenproducerad och förnyelsebar energi

GRI 302-1 och GRI 302-2

SPP Fastigheter undersöker kontinuerligt möjligheten att minimera energianvändning. Att vara egenproducent av förnybar energi ger bättre kontroll genom lägre klimatbelastning och även minskade energikostnader. Det ger ett inbyggt skydd mot framtida kostnadsökningar av energi.

SPP Fastigheter strävar i enlighet med sin miljöpolicy efter att införskaffa 100 procent av sin el från vattenkraft. Avtal för primärenergi med 100 procent ursprungsmärkt grön el ger SPP Fastigheter möjligheten att redovisa sammansättningen i utsläppen och kommunicera en korrekt utsläppsfaktor. (marknadsbaserad metod).

I avtalen med fjärrvärme- och fjärrkyla leverantörer finns önskemål om att primärenergien skall vara förnyelsebar eller fossilfri. Det arbete som fjärrvärme- och fjärrkyleleverantörer gör för att minska den miljöpåverkan de genererar är av vikt. Det som inte går att styra via köpt primärenergi eller optimering av fastighetsdrift klimatkompenserade SPP Fastigheter för.

Klimatkompensationen ses som ett viktigt verktyg att snabbare bidra till en fossilfri värld. Det är därför viktigt för bolaget att verifiera projektens additionalitet. Det vill säga; att projektet i fråga leder till mindre utsläpp än om det inte funnits.

SPP Fastigheter förordar förnyelsebar el till samtliga hyresgäster. För att ytterligare satsa på förnyelsebar energi ska bolaget som ett första steg öka andelen solcellsanläggningar.

SPP Fastigheter har antagit Fossilfritt Sveriges Solutmaning. Det innebär att SPP Fastigheter skulle installera solceller med en kapacitet om 200 kW, före 2020. Sedan september 2019 har bolaget haft en installerad kapacitetseffekt på 324 kW.

SPP Fastigheter är medvetna om problemen kring materialåtgången vid solcellstillverkning, att de innehåller sällsynta jordartsmetaller som är en ändlig resurs och som har stor markpåverkan vid utvinningen. SPP Fastigheter ställer därför höga hållbarhetskrav vid upphandling.

Effekt solceller	2018 (kW)	2019 (kW)
Total kapacitetseffekt	33	324



Tydliga mål, god uppföljning och kontroll är viktiga förutsättningar för ett effektivt hållbarhetsarbete. Det är bara genom att mäta vi kan styra, förbättra och utveckla vår verksamhet och säkerställa att vi faktiskt rör oss i rätt riktning.



Fredrik Stake
Business Analyst

Forts. Fokusområden



7.2 ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

Till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.

11.6 MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN

Till 2030 minska städernas negativa miljöpåverkan per person. Till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.

MÅL 4

Sträva emot klimatneutralitet

GRI 305-1, -2, -3, -4 och -5

Klimatförändringarna är en av vår tids största globala utmaningar som drivs på av utsläppen av växthusgaser. Påverkan från bygg- och fastighetsbranschen är stor.

Att sträva emot klimatneutralitet är en naturlig del för SPP Fastigheter som har höga miljöambitioner och där miljömedveten energianvändning är en del av miljöpolicy och den process som beskrevs i mål 3. (Primärenergi-ursprung, Driftoptimering och Klimatkompensation).

I och med att SPP Fastigheter valt ramverket GRI-Standards som modell för hållbarhetsrapportering följs även dess specifikation med vägledning på organisationsnivå för kvantifiering och rapportering av växthusgasutsläpp och dess reducering; GHG-Protokollet.

Utsläppen som presenteras härrör från energiproduktion och köldmedieläckage ur den marknadsbaserade metoden:

- Köldmedieutsläpp presenteras under Scope 1
- El, värme, kyla och vatten som SPP Fastigheter själva köper in är presenterad i Scope 2
- Uppström utsläpp från den el och värme som SPP Fastigheter köper är presenterade i Scope 3

Den totala portföljen är ej representerad utan relaterar till rapporteringen inom GRI 302-1 och delar av GRI 303-5, det vill säga den del av media som SPP Fastigheter står som ägare av.

Utsläppen presenteras som summan av de totala utsläppen från var och en av dessa fastigheter. Emissionsintensiteten är årsvis samlade växtgasutsläpp fördelat på tempererad area. Samtliga växthusgaser är inkluderade, viktade till CO₂e.

Källan till emissionsfaktorerna är Global uppvärmningspotential (GWP) av Kyotogaserna (IPCC 2007).

GHG-emissioner 2019				
		2017 (tCO ₂)	2018 (tCO ₂)	2019 (tCO ₂)
GHG-emissioner (305-1 till 305-5)	Scope 1: Köldmedieläckage*	N/A	N/A	55
	Scope 2: Köpt media (market-based)	1 606	1 276	1 324
	Scope 3: Uppströms medialeverantörer**	199	280	264
	Summa	1 805	1 556	1 643
	Tempererad area***	175 407	249 725	311 993
	Emissionsintensitet (CO ₂ eq/m ²)	10,3	6,2	5,3

Gaser inkluderade i beräkningarna: antingen CO₂ – CH₄ – N₂O – HFCs – PFCs – SF₆ – NF₃ eller alla.

MÅL

15 procents energi-
besparing per kvm år
2050 jmf med index
2016 och en energi-
effektivisering om
minst 1,2 procent
per år i like-for-like
portföljen.

* Från och med 2019 presenteras köldmedieläckage under Scope 1.

** Minskade utsläpp i Scope 3 beror på att fjärrkylan är bokförd som en totalsumma i Scope 2 under 2019, till skillnad från tidigare år.

*** I 2017 och 2018 års klimatbokslutet så har total LOA använts, 2019 har det beslutats att det ska vara A-temp. Därav kan det skilja på vissa ytor.

Forts. Fokusområden

SPP Fastigheter har och kommer kontinuerligt att arbeta med att sänka sin energianvändning. Under 2020 kommer SPP Fastigheter att arbeta fram en plan till 2030. Dels genom att ansluta sig till Science Based Targets för att uppnå verifierade och erkända mål inom utsläpp men också öka förståelsen och vikten av att rapportera sina utsläpp och få ta del av dessa hos sina samarbetspartners och leverantörer.

Basår är, fram till anslutning till Science Based Targets, bestämt till 2017.

2019 är det första bokslutet att inkludera köldmedieläckage som utsläpp inom Scope 1, vilket ger en ökning av utsläpp som tidigare inte rapporterats. Ökningen i utsläpp mellan åren 2018–2019 kan härledas dels till en växande fastighetsportfölj med 19 procent ökad tempererad area men också att en korrigering till faktiskt tempererad area bidragit till ytterligare en ökning på 1,5 procent som annars inte hade varit inkluderad. Beräkningen för utsläpp tillhörande fjärrkyla är bokförd i Scope 2 istället för Scope 3 som det gjordes 2018 (55 ton). Den minskning som åstadkommits mellan åren 2017–2018 härrör främst från arbetet med ursprungsmärkningen och minskade utsläpp från köp av vattenkraft med lågt CO₂e/kWh. Det är även viktigt att nämna att det framgångsrika arbetet med

optimering av drifttekniska installationer är en bidragande orsak till att emissionsintensiteten för 2019 minskat med 0,9 kg CO₂/m² jämfört med 2018 och hela 5 kg CO₂/m² jämfört med 2017.

Energiintensitet är ett mått på hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och för byggnadens fastighetsel.

All energi som används för detta under ett helt år läggs ihop och divideras med husets uppvärmda yta (Atemp). Man får då antalet kilowattimmar (kWh) som används per kvadratmeter (m²). Energiprestandan uttrycks i enheten kWh/m² och år. Källa Boverket

Like-for-Like Change avser den del av beståndet som har jämförbara data och en sammanhängande rapporteringsperiod på minst 24 månader. Fastigheter som sålts, förvärvat, som har genomgått nybyggnation eller större renoveringsprojekt bör uteslutas från jämförelseportföljen.

Datatillgängligheten ska vara densamma mellan de rapporterade åren för att säkerställa korrekt jämförbarhet. (2018-GRESB-RE-Reference-Guide).



11.3

INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING

Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.

Mål 5

Fortsatt nöjda hyresgäster

Att ha nöjda kunder är basen för all framgångsrik affärsverksamhet och ett mått på kvaliteten i kundleveransen. En affärskritisk komponent i SPP Fastigheters verksamhet är att ha nöjda hyresgäster.

Som indikator på måluppfyllelse mäts fastighetsportföljens NKI (Nöjd Kund Index) årligen genom deltagande i fastighetsbarometern. För SPP Fastigheters portfölj gjordes detta för första gången 2016. Undersökningen genomförs årligen via en extern part, CFI Group. Resultaten från enkäten ger viktig information om hur nöjda och lojala hyresgästerna är samt hur den egna förvaltningen fungerar.

Insikterna från enkäterna används som underlag för affärsutveckling, på både strategisk och operativ nivå, i syfte att förbättra kundvårdsarbetet.

Målsättningen är att NKI skall varaktigt överstiga 80 procent över tid. De senaste tre åren har målet uppfyllts.

Fastighetsbarometern

Mål 5 Utfall	2017	2018	2019
NKI	82	80	80
Branschindex	73	73	75

Siffrorna i tabeller avser kontor.

Samarbete kring solcells- anläggningar – bra för världen och plånboken



SPP Fastigheter har som ambition att bli fossilfria och bidra till ett Fossilfritt Sverige. Att kontinuerligt montera solcellspaneler på taken på de fastigheter där det är gynnsamma förhållanden är en del i den strategin.

Som enskilt fastighetsbolag kan SPP Fastigheter göra mycket kring hållbarhet men i samarbete med intressenter och samarbetspartner kan betydligt mer åstadkommas. Ett exempel på samarbete är SPP Fastigheters samarbete med Coop kring installation av solcellsanläggningar på butiksfastigheter runt om i landet. Samarbetet är långsiktigt och ambitionen är att bygga fler anläggningar där det finns potential för liknande etableringar.

Den första fastigheten där solceller har monterats är Stora Coop Märsta, med en takyta på totalt 5 000 kvm. Anläggningen beräknas producera 230 000 kilowattimmar el per år, vilket motsvarar 11 procent av Stora Coop Märstas elförbrukning.

Eftersom energikostnader utgör en stor del av de totala driftskostnaderna för en dagligvarubutik fanns det goda ekonomiska argument för samarbetet, men samarbetet också ett led i att gemensamt minska fastighetens klimatavtryck.

Solcellernas totala yta är 1 545 med en elproduktionskapacitet motsvarande en årlig energiförbrukning för 10 medelstora villor eller för att köra 115 000 mil med en elbil.

” Vi ska leverera klimatsmarta energilösningar till våra hyresgäster

SPP Fastigheter har som ambition att bli helt fossilfria och bidra till ett Fossilfritt Sverige. Att kontinuerligt montera solcellspaneler på taken på alla de fastigheter där det är gynnsamma förhållanden är en del i den strategin.

– Sverige behöver bygga fler bostäder och lokaler i takt med att befolkningen ökar. Samtidigt står bygg- och fastighetsbranschen för en betydande del av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser och energiförbrukning vilket ställer höga krav på oss som bolag att ta vårt ansvar. Att tillgängliggöra klimatsmarta energilösningar till våra hyresgäster är ett viktigt steg i den riktningen.



Henrik Svensson
Head of Property
Development and
Sustainability

Klimatkompensation – att ta ansvar för utsläpp som sker

SPP Fastigheter klimatkompenसरar sedan 2014 för inköpt el, värme, kyla och vatten från sina fastigheters klimatpåverkan.

I år klimatkompenसरas 1 643 ton för all inköpt energi i ett projekt som subventionerar och distribuerar effektiva spisar till låginkomsttagare på Madagaskar. Projektet etablerades 2002 och har som syfte att distribuera nio olika typer av spisar som tillverkas lokalt. Tack vare de effektiva spisarna minskar konsumtion av ved och kol, vilket i sin tur innebär minskade klimatutsläpp. Association pour le Développement de l'Energy Solaire (ADES) som är projektutvecklare genomför också utbildningar i skolor och institutioner för att uppmärksamma befolkningen om vikten av att bevara Madagaskars unika grönområden.

Hur går det till?

SPP klimatkompenसरar i samarbete med ZeroMission. Klimatkompensationen handlas i ton koldioxid och är certifierad av Gold Standard. Klimatkrediterna överförs från projektet till ZeroMissions Gold Standard konto. Väl där bokas de av till förmån för SPP Fastigheter. På så sätt bokförs klimatkompensationen och det blir en garanti att samma krediter inte handlas med flera gånger. Vanligtvis bokas krediterna av inom ett år efter att de bokförts på Gold Standard kontot.

Gör projektet nytta?

Forskning visar att klimatkompensation med effektiva spisar ger en tydlig nytta när de subventioneras och distribueras i områden där man annars inte skulle få tillgång till spisar. Det kallas additionalitet och är ett av flera krav på klimatkompensation. För att säkerställa hög additionalitet riktar sig spisprojektet i Madagaskar till hushåll på landsbygden med väldigt begränsade resurser. De skulle alltså inte få tillgång till effektiva spisar utan klimatkompensationen.



Det är viktigt att klimatkompensation inte bara levererar klimatnytta. Vi vill att den också ska främja en hållbar utveckling och bidra till sociala och ekologiska värden.

Vårt projekt bidrar till tio av FNs globala hållbarhetsmål och Agenda 2030



Befolkningen drar nytta av lägre bränslekostnader.



135 fasta jobb och ytterligare ett flertal möjligheter till arbetslivserfarenheter skapas. Ytterligare 100+ jobb finns hos lokala leverantörer och cirka 120 fristående återförsäljare av spisarna.



Kvinnor och barn (huvudsakligen) gynnas av ett bättre inomhusklimat tack vare mindre rökutveckling med effektivare spisar.



9 sorters spismodeller produceras lokalt och med lokala material.



Under de nära 712 skolbesöken har nästan 80 000 elever och 3 500 lärare fått en grundläggande insikt i klimatfrågan, klimatanpassning och "clean cooking" med effektiva spisar.



Varje spis innebär en besparing om cirka 2,6 ton CO₂ per år, vilket motsvarar utsläppet från 2 ton virke eller 0,6 ton träkol.



Särskilt kvinnor och flickor kan undvara tid från att samla ved eller att underhålla elden i köket.



1 272 000 ton virke har besparats än så länge.



164 000 sol- och effektiva spisar har producerats och sålts sedan starten och cirka 967 000 människor berörs.



Tekniköverföring och teknologisk självförsörjning.

GRI-index 2019

Nummer och namn på GRI upplysning	Sida	Kommentarer
102-1 Organisationens namn	4	Organisation
102-2 De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	4	Organisation
102-3 Huvudkontorets lokalisering	4	Organisation
102-4 Länder där organisationen är verksam	4	Organisation
102-5 Ägarstruktur och bolagsform	4	Organisation
102-6 Marknader	4	Organisation
102-7 Bolagets storlek	4	Organisation
102-8 Personalstyrka	4	Organisation
102-9 Levera antörskedja	8	Värdekedja
102-10 Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan	–	Ingen förändring
102-11 Försiktighetsprincipen	6–7	Hållbarhetsarbete
102-12 Externa principer som organisationen stödjer	6–7	Hållbarhetsarbete
102-13 Medlemskap i organisationer	6–7	Hållbarhetsarbete
Strategi		
102-14 Uttalande från ledande befattningshavare	5	VD ord
Värderingar		
102-16 Värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer	6–7	Hållbarhetsarbete
Styrning		
102-18 Styrningsstruktur	4–7	Styrning av fokusområdet
Intressentrelationer		
102-40 Intressentgrupper	9	Intressentanalys
102-41 Andel anställda med kollektivavtal	4	Organisation
102-42 Principer för urval av intressenter	9	Intressentanalys
102-43 Tillvägagångssätt vid intressentdialog	9	Intressentanalys
102-44 Viktiga frågor som lyfts i dialog med intressenter	9	Intressentanalys
Redovisningens omfattning		
102-45 Princip för redovisning av dotterbolag	4	Organisation
102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning	9–10	Väsentlighetsanalys
102-47 Identifierade väsentliga frågor	9–10	Väsentlighetsanalys
102-48 Förklaring av effekten av förändringar av information	–	Inga
102-49 Väsentliga förändringar sedan föregående redovisning	–	Inga
102-50 Redovisningsperiod	–	Kalenderår 2019
102-51 Datum för publicering av senaste redovisning	–	Hållbarhetsredovisning, maj 2018
102-52 Redovisningscykeln	–	Årlig
102-53 Kontaktperson för redovisningen	–	Fredrik Stake
102-54 Redovisning i enlighet med GRI Standards	–	I enlighet med GRI Standards Core
102-55 GRI Innehållsförteckning	–	Detta GRI-index
102-56 Granskning och bestyrkande	–	PWC
Ekonomiska indikatorer		
201 Ekonomiska resultat		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	12–14	Fokusområde 1.1 och 1.2
201-1 Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat (2016)	12	Fokusområde 1.1
201-2 Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter på grund av klimatförändringar (2016)	12–13	Fokusområde 1.2
Miljöindikatorer		
302 Energi		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	15–17	Fokusområde 2 och 3
302-1 Energianvändning inom bolaget, uppdelat på olika energikällor (2016)	15–17	Fokusområde 2 och 3
302-2 Energianvändning, utanför bolaget (2016)	15–17	Fokusområde 2 och 3
303 Vatten		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	15	Fokusområde 2
303-5 Vattenanvändning (2018)	16	Vattenstress och vattenlagring redovisas inte då det för närvarande inte anses tillämpligt
305 Emissioner		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	18	Fokusområde 4
305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) (2016)	18	Fokusområde 4
305-2 Indirekta utsläpp (Scope 2) (2016)	18	Fokusområde 4
305-3 Indirekta utsläpp (Scope 3) (2016)	18	Fokusområde 4
305-4 Utsläppsintensitet (2016)	18	Fokusområde 4
305-5 Reduktion av utsläpp (2016)	18	Fokusområde 4



”

Vårt hållbarhetsarbete är helt integrerat i vår affärsmodell och dagliga drift av våra fastigheter. Det är en del av hur vi som bolag tänker strategiskt och ser på vår roll som hållbara samhällsbyggare.

”

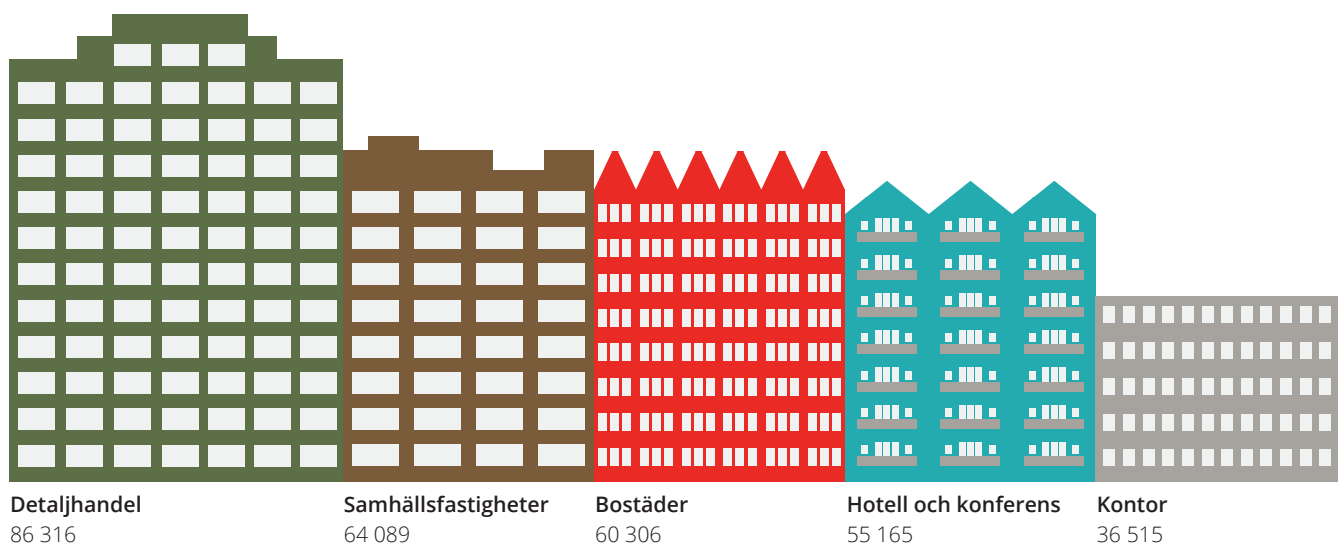


Fabian Musiolik
Asset Manager

Fastighetsportfölj

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta
Detaljhandel	17	86 316
Göteborg Sannegården 3:2		10 564
Halmstad Järnvägen 7		1 682
Huddinge Buxbom 1		6 335
Kungsängens Tibble 1:651		7 210
Kungsängens Tibble 1:652		2 557
Linköping Elitlaget 1		3 050
Lund Välten 10		2 582
Lund Årdret 3		6 840
Mjölby Jerikodal 16		3 268
Nyköping Stenbäret 7		2 456
Nyköping Utmålet 10		9 803
Sigtuna Märsta 1:238		5 157
Sundbyberg Fröfjärden 5		4 598
Södertälje Rosenlund 1:28		1 689
Tyresö Bollmoragården 4		3 200
Täby Vattenpasset 1		12 225
Västerås Kungsängen 13		3 100
Samhällsfastigheter	16	64 089
Gävle Björsjö 42:3		3 500
Norrtälje Dolomiten 1		3 500
Salem Uttringe 1:1037		2 461
Solna Måldomaren 2		1 200
Stockholm Kantskäraren 4		1 200
Stockholm Smältrullen 7		800
Stockholm Tältlägret 5		1 260

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta
Upplands Väsby Frestaby 1:501		3 909
Upplands Väsby Vik 1:86		1 009
Uppsala Svartbäcken 52:9		23 940
Ursvik Sundbyberg 2:84		7 406
Västerås Folkets Park 2		2 000
Västerås Jollen 1		870
Örebro Ratten 4		5 719
Örebro Ratten 5		1 946
Örebro Trossen 2		3 369
Hotell och konferens	4	55 165
Karlstad Hyttan 12 och 16		19 293
Sigtuna Arlanda 2:11		22 616
Solna Haga 4:46		13 256
Bostäder	7	60 306
Helsingborg Antikvarien 1 (projekt)		8 711
Helsingborg Arkeologen 1 (projekt)		10 939
Malmö Kölen 1		7 103
Malmö Tankloket 1		5 132
Sigtuna Valsta 3:185		7 000
Stockholm Sågen 14		2 331
Södertälje Sländan 6 (projekt)		19 090
Kontor	4	36 515
Malmö Vårdshuset 3		4 489
Malmö Österport 7		10 925
Salem Baderskan 1		1 573
Stockholm Fyrfotan 1		19 528
	48	302 391



Styrelsen och VDs underskrift

Styrelsen och verkställande direktören för SPP Fastigheter AB (publ) avger härmed Hållbarhetsredovisning upprättad i enlighet med GRI Standards, core, rörande räkenskapsåret 2019.

Stockholm den 25 maj 2020

Trond Finn Eriksen
Styrelseordförande

Fredrik Ehn

Maja Englund Adolfsson

Anders Blennå

Marita Loft
Verkställande direktör

Revisors rapport över översiktlig granskning av SPP Fastigheter ABs (publ) hållbarhetsredovisning

Till SPP Fastigheter AB (publ), org.nr 556745-7428

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i SPP Fastigheter AB att översiktligt granska SPP Fastigheters hållbarhetsredovisning för år 2019.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 24 i hållbarhetsredovisningen och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till SPP Fastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 25 maj 2020

PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Robertson
Auktoriserad revisor

Isabelle Hammarström
Specialistmedlem i FAR



Denna information ges ut som en service till SPP Fastigheters kunder och intressenter. Syftet är att på ett transparent sätt ge en allmän information om hållbarhetsarbetet inom fastighetsportföljen.

SPP Fastigheter AB ansvarar inte för skada, vare sig direkt eller indirekt, på grund av eventuella brister eller fel i informationen.