



Hållbarhets- redovisning 2020

SPP Fastigheter AB

Förvaltat av Storebrand Fastigheter AB

Innehåll

Om SPP Fastigheter	4
VD-ord	5
Hållbarhetsarbete	7
Intressentdialog och Väsentlighetsanalys	10
Fokusområden	13
Social hållbarhet leder till ekonomisk hållbarhet	22
Pandemianpassning av vårdboenden	24
SPP Bostadskö	25
Klimatkompensation – att ta ansvar för utsläpp som sker	26
GRI-index 2020	29
Fastighetsportfölj	30

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 storebrandfastigheter.se

Publicerad – juni 2021



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



Therese Lidén
Head of Transaction

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 Konsult AB, Storebrand Asset Management AS Norge, filial Sverige, SPP Fonder AB, Storebrand Fastigheter AB samt SPP Fastigheter AB (publ).

Storebrandkoncernen förvaltar 916 miljarder kronor (2020-12-31), där fastighetsportföljerna i Sverige och Norge står för 49 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 vid utgången av 2020 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.

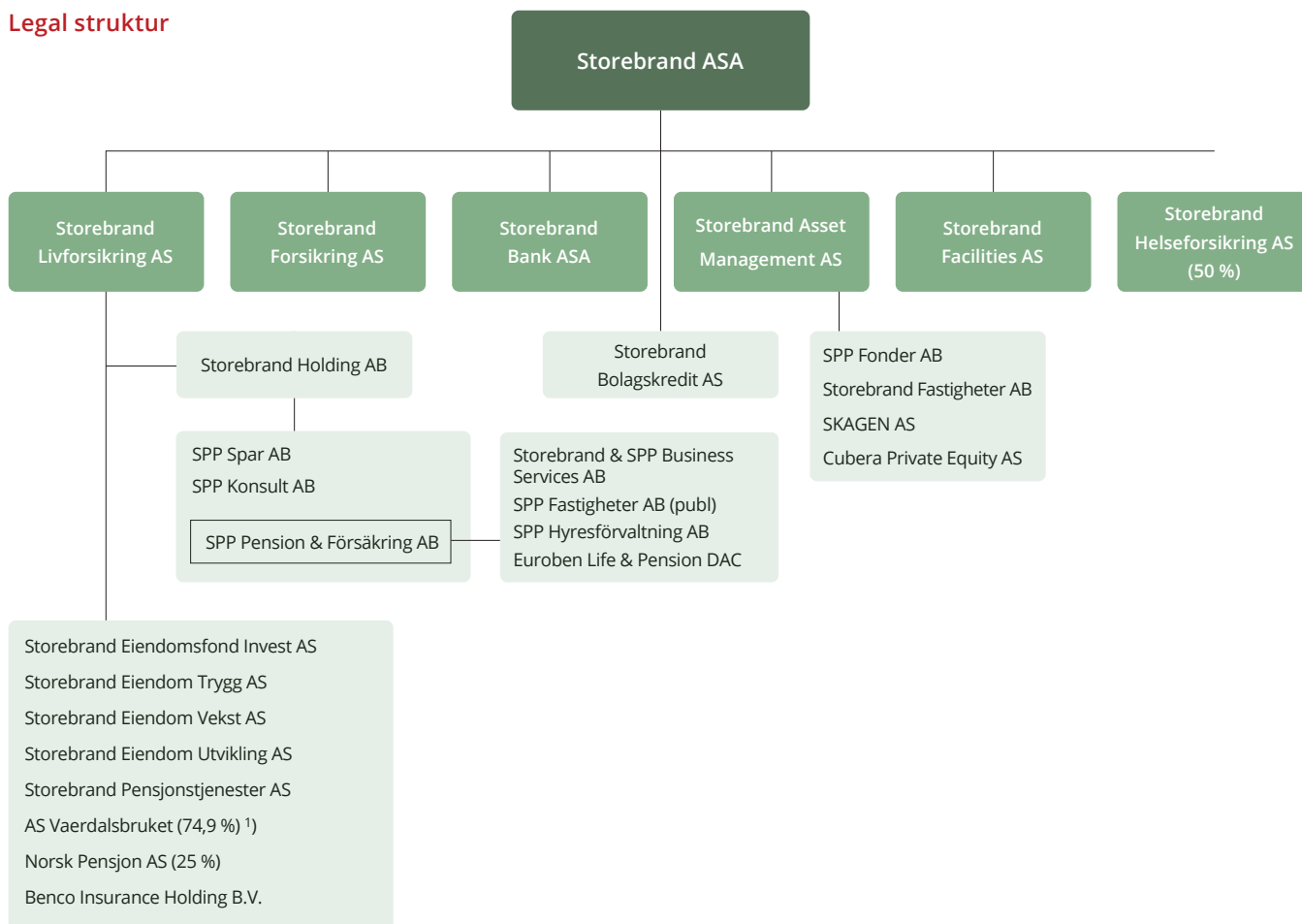
All verksamhet som utförs i SPP Fastigheter AB (publ) sköts av utomstående och med det menas Storebrand Fastigheter AB och de leverantörer som är knutna till SPP Fastigheter AB (publ).

SPP Fastigheter äger och förvaltar fastigheter i Sverige och har en av de mest hållbara fastighetsportföljerna i Europa. Vid årsskiftet bestod portföljen av 51 fastigheter fördelade på segmenten kontor, bostäder, detaljhandel, samhällsfastigheter samt hotell och övriga kommersiella fastigheter.

Uthyrningsbar yta per den sista december 2020 är 338 000 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.

Legal struktur



¹⁾ Storebrand ASA äger 25,1 % och total ägarandel för Storebrand är 100 % av AS Vaerdalsbruket

VD-ord

Ett år som lärde oss mycket om hållbarhet

2020 var ett oerhört utmanande år, både för samhället i stort och för varje människa som på ett eller annat sätt berörts av coronapandemin. Virusets och ansträngningarna för att stoppa spridningen har påverkat oss alla, och ingen kunde i början av 2020 ana i vilken omfattning enskilda människor, regioner och hela nationer skulle tvingas anpassa sig till en helt ny verklighet.

Pandemin har också fått stora konsekvenser för näringslivet, och fastighetsbranschen är inget undantag. I själva hjärtat av en fastighet finns funktionen att kunna leva eller mötas i den, och Covid-19 tvingade oss därför att helt tänka om.

Redan i mars 2020 påbörjade vi en dialog med våra hyresgäster för att se hur deras situation såg ut och hur deras verksamhet påverkades. Det är en dialog som pågått sedan dess och gör det fortsatt – att samverka med hyresgäster, andra

intressenter och samarbetspartners är viktigt för att kunna utveckla vår verksamhet och vårt erbjudande på bästa sätt.

Vår tids ödesfråga

Pandemin har satt långsiktig hållbarhet i världens fokus, och när vi blickar framåt är det tydligt att klimatfrågan är vår generations ödesfråga. Det gäller inte minst oss som aktör inom bygg- och fastighetsbranschen, en bransch som står för en stor andel av världens samlade energiförbrukning och bidrar till betydande koldioxidutsläpp. Under 2018 fattade EU beslut om en åtgärdsplan för omställningen till en grön ekonomi. De planerade förändringarna är omfattande och kommer att på sikt få stora konsekvenser för företag som verkar inom EU. Först att träda i kraft är The Sustainable Finance Disclosure Regulation, som ställer krav på finansiella institutioner att informera om hur hållbarhetsaspekter beaktas i investeringsstrategin, samt hur hänsyn tas till dessa aspekter vid finansiell rådgivning. EUs nya taxonomi kring vad som kan klassas som hållbara affärsaktiviteter kommer också att träda i kraft i år. SPP Fastigheter träffas inte direkt av de regulatoriska kraven, men eftersom vi har höga ambitioner för vårt hållbarhetsarbete kommer vi ändå att informera i enlighet med disclosureförfordningen och taxonomin. Rapportering i enlighet med taxonomiförfordningen kommer att genomföras i 2021 års redovisning.

Fastighetsbranschen har de senaste åren tagit stora kliv när det gäller att gå mot ökad miljö- och klimatrelaterad hållbarhet. Men vi måste göra mer. Som en av Sveriges största förvaltare och fastighetsägare har Storebrand Fastigheter och SPP Fastigheter ett stort ansvar att tänka innovativt och långsiktigt när vi utvecklar och förvaltar våra fastigheter. Vi måste ständigt utmana oss själva att tänka nytt och sträva efter att ligga i framkant för att fortsätta vara en av ledarna inom hållbar fastighetsförvaltning. Exempel på det arbetet kan ni läsa mer om längre fram i denna rapport.



Samverkan för bättre förvaltning

Som förvaltare och enskilt fastighetsbolag kan och gör vi mycket för att driva på såväl miljömässig som social hållbarhet. Det är dock vår bestämda uppfattning att vi kan uppnå ännu mer när vi arbetar aktivt tillsammans med andra. Vi har därför ett nära samarbete med våra partners och intressenter för att hela tiden driva vår bransch framåt. Längre fram i den här rapporten berättar vi om ett sådant samverkansprojekt i Valsta utanför Stockholm – som leder till ökad hållbarhet för oss och för våra kunder.

Våra investerare har gett oss förtroendet att förvalta deras pengar på ett ansvarsfullt sätt. Det är ett förtroende vi värnar om. Som förvaltare av bland annat pensionskapital är det viktigt att ha ett långsiktigt perspektiv på värdeskapandet. En bärande tanke genom hela vår verksamhet är 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 för att de har en bättre strategisk förståelse för global utveckling – samt hur risker och möjligheter ska hanteras och utnyttjas för att generera finansiellt värde.



Optimera, certifiera och motivera

Det är ofta så att det som är hållbart för världen också är hållbart för oss som företag. Energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn står för cirka 30 procent av Sveriges energianvändning. Vi arbetar därför kontinuerligt med energioptimering och miljöcertifiering i och av våra fastigheter. 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 vårt koldioxidavtryck samtidigt som vi sänker våra kostnader.

Vi vet dock att vår påverkan handlar om så mycket mer än vår direkta verksamhet. I Storebrand Fastigheters och SPP Fastigheters hållbarhetsarbete ingår därför 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. Dessa gröna hyresavtal ämnar till att få hyresgästerna att välja grön energi samt att ta hänsyn till miljö och hållbarhet när de anpassar sina lokaler. För oss på Storebrand Fastigheter och SPP Fastigheter innebär det att vi kan leverera en bra produkt till våra kunder samtidigt som vi minimerar vår totala miljöpåverkan.

Global Sector Leader

Storebrand Fastigheter och SPP Fastigheter deltar årligen i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) för att utvärdera vårt arbete. GRESB är en årlig utvärdering av fastigheter på portföljnivå, för att skapa en benchmark gällande hållbarhet för fastighetsportföljer över hela världen. I 2020 års undersökning kom vi på första plats inom vår kategori (se sid 8) och SPP Fastigheters fastighetsbestånd kan titulera sig Global Sector Leader.

Detta är ett bevis på att vi kommit långt i vårt hållbarhetsarbete – men fram kommer vi aldrig. Vi ser fram emot att arbeta vidare mot ökad hållbarhet i hela vår värdekedja, för våra investerares och hyresgästers skull. Och för vår egen skull.

Marita Loft,
VD Storebrand Fastigheter
VD SPP Fastigheter AB (publ)

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. Alla frågor som rör löpande hållbarhetsarbete för SPP Fastigheter bedrivs av anställda i managementbolaget Storebrand Fastigheter, men alltid i enlighet med de riktlinjer som sätts upp av koncernen.

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 2020 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 portföljnivå. Fastighetsportföljen har vid rapporteringen 2020 för 2019 års verksamhet tilldelats utmärkelsen Green Star med maximala fem stjärnor och kom på första plats av 201 bolag i kategorin Diversified samt blev utnämnt till Diversified Global Sector Leader.

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.

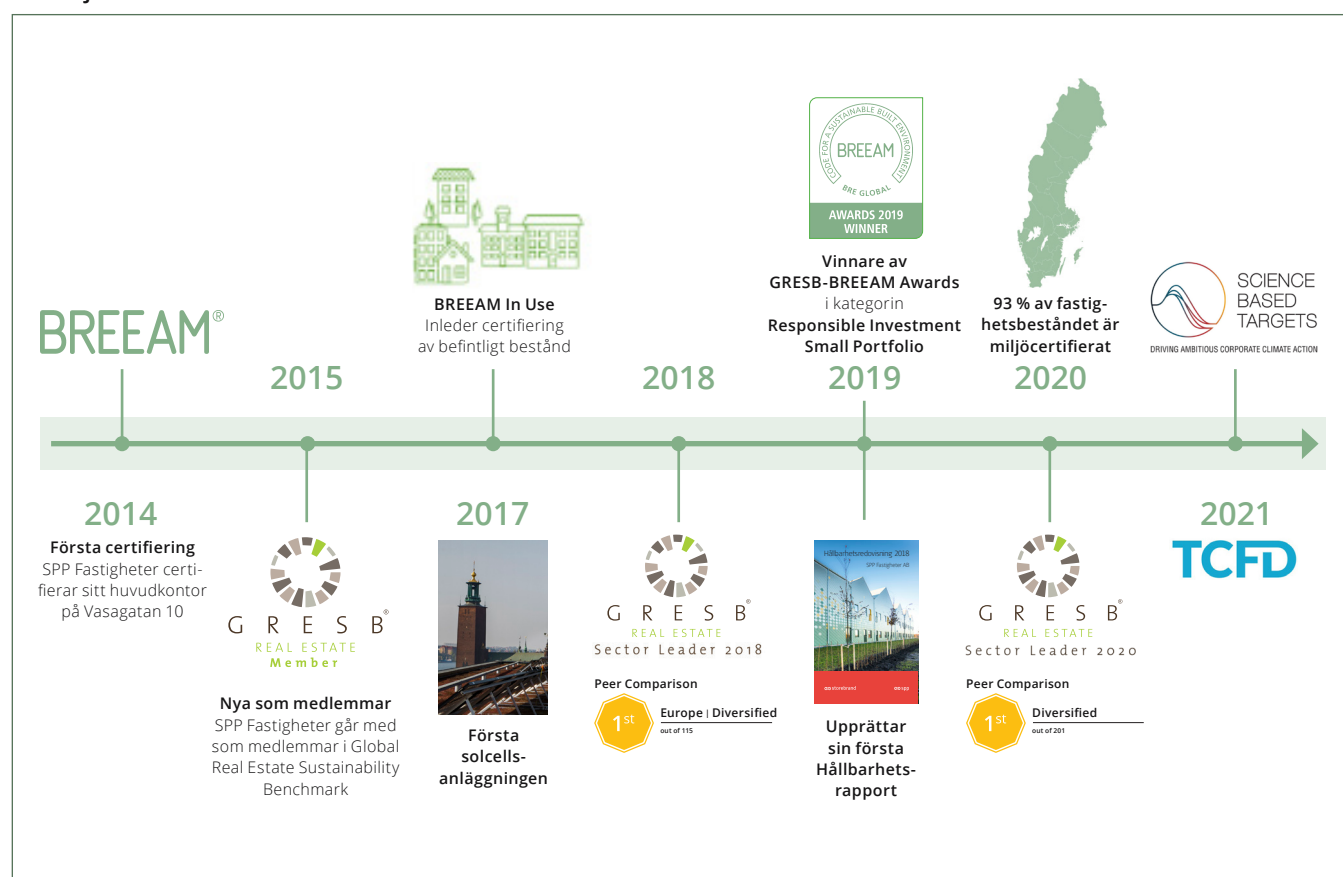
Som en del i Storebrandkoncernens värderingar och principer, som SPP Fastigheter AB (publ) är en del av, har koncernen undertecknat flera olika initiativ inom hållbarhet. Som exempel kan nämnas UN Global Compact (FNs principer för att främja hållbarhet), UNPRI (FNs principer för ansvarsfulla investering-

ar), 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. Dessa fysiska risker ingår i den första delen av

Tidslinje



kartläggningen kopplat till initiativet Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) som SPP Fastigheter har beslutat sig för att anpassa verksamheten efter. Den andra delen avser omställningsrisker, vilken handlar om att utröna vilka risker som behöver hanteras och vilka åtgärder som krävs för att styra verksamheten på ett optimalt sätt för klimatets bästa. SPP Fastigheter räknar med att ha detta arbete klart under 2021.

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 2020 var 93 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 i enlighet med de senaste riktlinjerna för GRI Standards på nivå Core.

SPP Fastigheter håller på med en kartläggning av bolagets totala klimatpåverkan för att kunna ansluta sig till ytterligare ett initiativ, Science Based Targets (SBT), under 2021. SBT är ett partnerskap mellan CDP, FNs Global Compact, World Resources Institute (WRI) och Världsnaturfonden (WWF), och har som mål att visa hur mycket och hur snabbt utsläppen av växthusgaser måste minska för att undvika de värsta effekterna av klimatförändringarna. SPP Fastigheter har nu ett pågående arbete med att kartlägga sitt totala klimatavtryck och räknar med att kunna ansöka om anslutning till initiativet under 2021.

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.



” Vi arbetar med att förvalta en realinvesteringsportfölj med målet att leverera långsiktigt god avkastning till våra kunder där hållbart och ansvarsfullt ägande är givna hörnstenar. ”



Johan Falk
Head of Asset Management

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 2020 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 genomfördes en intressentanalys som även ligger till grund för de senaste årens arbete.

Intressentdialog

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

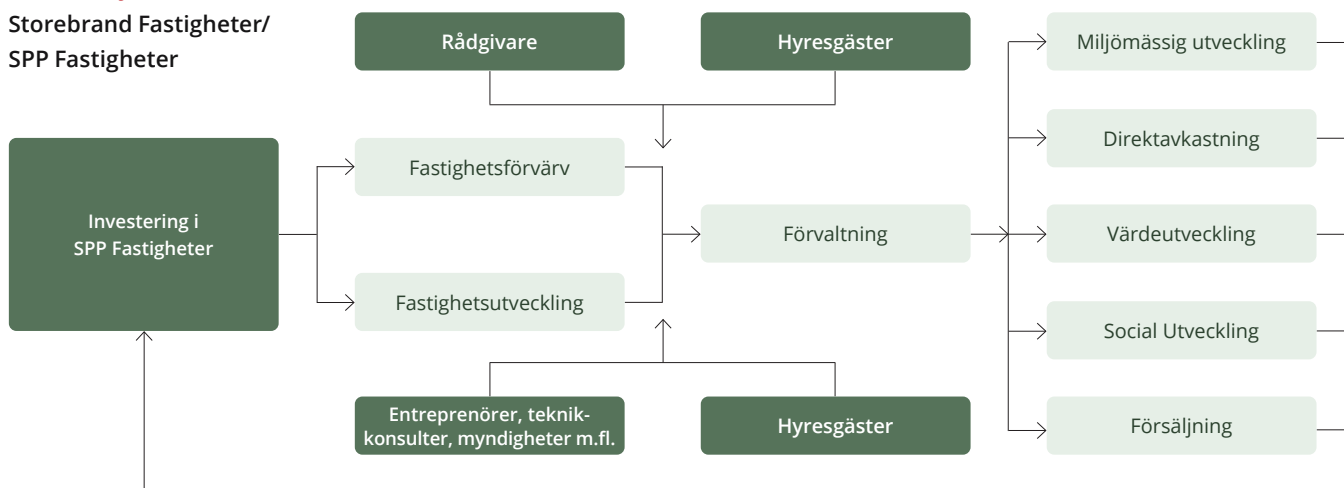
Väsentlighetsanalys

Arbetet med 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 2020 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).

Värdekedja

Storebrand Fastigheter/
SPP Fastigheter



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

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

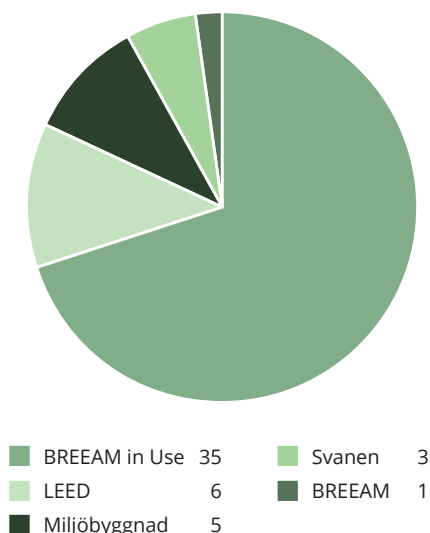
- Den långsiktiga avkastningen, som beslutades bli fokusområdet: God ekonomisk hållbarhet utan bekostnad på miljö, ekologi och sociala mål. Genom detta fokusområde inkluderar man flera av intressenternas förväntningar på SPP Fastigheter och Storebrandkoncernen.
- Minskade utsläpp av växthusgaser formulerades om till: Sträva mot klimatneutralitet i linje med de rekommendationer som Sveriges byggindustrier föreslagit.
- Optimering och minskade utsläpp av växthusgaser skrev vi om till: Optimera och minska energianvändningen.
- Förnyelsebar el till fastigheterna ändrade vi till: 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 uppgår idag till 93 procent av det totala beståndet. Fördelningen redovisas i figur 1.

Figur 1.



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

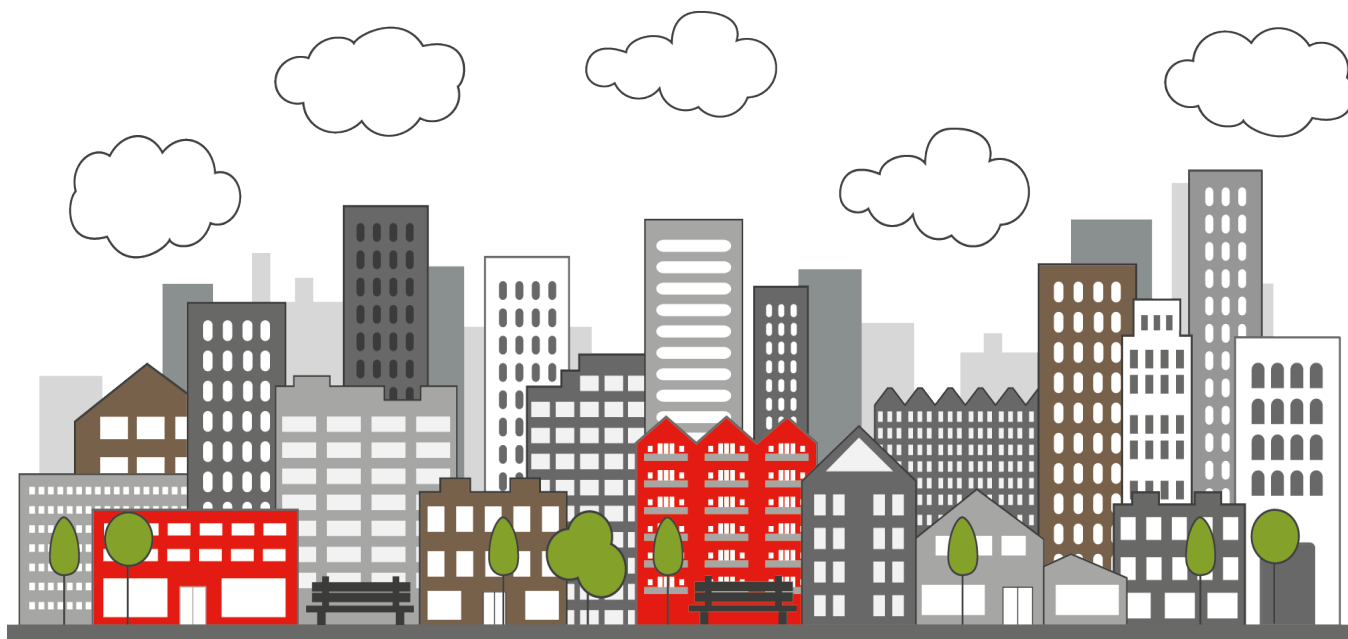
Väsentlighetsanalys

Figur 2.



Intressentdialog under verksamhetsåret

Intressenter	Kanaler för dialog	Viktiga frågor	Hur sker uppföljningen
Hyresgäster	Möten, förhandlingar, enkäter, projekt, NKI, nyhetsbrev och hemsida	Ekonomi, hållbarhet, media-förbrukning, kundnöjdhet, felanmälan	Möten, enkäter, projekt och NKI
Leverantörer	Möten, projekt, utveckling, enkäter och rapporter	Kvalitet, ekonomi, hållbarhet och genomförandekraft	Investeringsmöten
Investerarare	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 check-listor för förvaltning
Grannar	Möten	Läges- och områdesbevakning och samarbeten	Möten
Branschorganisationer	Forum, utbildning och seminarier	Benchmark, påverka marknadsutveckling och lobbyverksamhet	Medverkan
Konkurrenter	Möten, forum och press	Benchmark, påverka marknadsutveckling och lobbyverksamhet	Möten och press



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 intresser, långsiktiga beslut och att ta låg risk.

Coronapandemin har på kort tid förändrat villkoren för många branscher. De branscher som främst har påverkats negativt är besöksnäringen, restaurangbranschen och delar av detaljhandeln, främst sällanköpshandeln. SPP Fastigheters hyresandel är för hotell 14 %, restaurang 1 % samt konferens 1 %. Dessa segment i portföljen löper störst risk att träffas negativt av pandemin, men påverkan var under 2020 begränsad. Bakgrunden till detta är att vi medvetet har byggt en fastighetsportfölj som är väldiversifierad både till fastighetstyp och hyresgästsammansättning vilket gör den mer motståndskraftig i sämre konjunkturer.

Viktiga områden för SPP Fastigheter

SPP Fastigheter har som fokus att generera ett stabilt drift-netto vilket ger en förutsägbart 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

2020	Resultat fastighetsportfölj	2019
+731 Mkr	Intäkter = Direkt skapat ekonomiskt värde	+669 Mkr
-189 Mkr	Driftkostnader	-165 Mkr
-38 Mkr	Central administration	-32 Mkr
-30 Mkr	Skatt	-29 Mkr
-257 Mkr	Kostnader = Fördelat ekonomiskt värde	-226 Mkr
+474 Mkr	Resultat = Behållet ekonomiskt värde	+443 Mkr
+150 Mkr	Värdeförändring fastighetsportfölj	+248 Mkr
+624 Mkr	Behållet ekonomiskt värde + värdeförändring fastighetsportfölj	+691 Mkr
74,10 %	Överskottsgrad	75,60 %

Forts. Fokusområden

fastighet samt de fem segment (kontor, bostäder, detaljhandel, samhällsfastigheter samt hotell och övriga kommersiella fastigheter) 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.



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.

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 kontraktsituation 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 finansörer finns inte eftersom bolaget inte har några anställda samt att endast internfinansiering tillämpas.

MÅL 1:2

Klimatrisker och möjligheter

SPP Fastigheter har arbetat vidare med att strukturerat kartlägga sina klimatrisker inför den kommande rapporteringen i Task Force for Climate Related Disclosure (TCFD) som är planerad till 2021 års redovisning. Den inventering som kartlagt portföljen avseende klimatrisk har kompletterats med interna workshops med fokus på omställningsriskerna som portföljen står inför. De interna workshops som utförts under 2020 kommer att kompletteras under 2021. Bland de arbeten som föreligger vill SPP Fastigheter kartlägga de fastigheter som kommer att stranda längs klimatminskningskurvan till och med 2030, det vill säga inte uppnå utsläppsmålen. Att kartlägga

vilka fastigheter som har svårast att klara målen med att reducera utsläpp kommer att bli allt viktigare över tid för portföljen. Parallellt med att se över utsläppen, pågår ett arbete med att se hur portföljen klarar av den kommande taxonomin i enlighet med EUs förordning. I detta arbete kommer varje fastighet att få en översyn samt åtgärder för att höja sin energiklass.

SPP Fastigheter har förfinat sina rutiner för att bemöta klimatfrågan i sina transaktioner. Bolaget har också arbetat in resultatet från den översyn som gjorts av SMHI i affärsplanerna, se tabell nedan. Rapporten från SMHI har visat att 8 fastigheter har en mer påtaglig risk. Värt att notera är att många av de risker som man till vardags kan tro skall beröra fastigheter i Sverige inte har visat sig ha påverkan på SPPs

Tabell/mål

	2019	2020	2021	2022
Mål Antal fastigheter med klimatanpassade affärsplaner av (totala antalet fastigheter)	–	11 (51)	35 (51)	51 (51)
Mål Antal fastigheter rustade ur klimatrisk	–	0 (5)	10	15
Mål Färdig rapportering enligt TCFD	Pågående	Pågående	Pågående	TCFD-rapportering genomförd för 2021 års redovisning

Forts. Fokusområden

Hämtat från SMHI kan man läsa följande:

I SMHIs studie används två RCP-scenarier, RCP4.5 som bygger på begränsade utsläpp och en kraftfull klimatpolitik, och RCP8.5 med fortsatt accelererande utsläpp. De två scenarierna täcker in en stor variationsbredd avseende framtidens koncentrationer av växthusgaser i atmosfären.

Dessa scenarier baserar sig på utsläpp som är högre än vad som ryms inom Parisavtalet, men tanken är att SPP då kan ta höjd för en större klimatförändring. Fram till 2050 är dock skillnaden mellan scenarierna små för de flesta klimatindex. Följande slutsatser är alltså till stor del oberoende av framtida klimatpolitik.

fastighetsportfölj alls. De riskerna kan vara temperatur, snömängder eller vindproblematik. De risker som däremot visat sig gälla för SPPs fastighetsportfölj är kopplade till översvämning och nederbörd. De torde vara de vanligaste klimatrisker som används i dagligt tal kring frågan.

Arbetet med att koppla klimatriskerna till respektive affärsplan pågår och antalet affärsplaner som integrerat klimatrisk är 11 stycken. Eftersom fastighetsportföljen inte har så många fastigheter med stora risker kommer detta mål att slutrapporteras under 2020.

Det har inte rustats några fastigheter under 2020 ur klimathänseende. Målet upprättades innan själva karteringen genomfördes och i den rapport som skapades av SMHI var det endast 8 fastigheter som kommer att kräva en tydligare

översyn. På så sätt kan man säga att målet att rusta fastigheter till stor del är uppfyllt och övervägs att tas bort eller ändras till kommande rapporteringar. Av 51 undersökta fastigheter har 8 stycken en risk som SMHI bedömer som påtaglig. Fastigheter som tillkommit kommer kontinuerligt att läggas till i rapporten.

Framtida arbete med klimatrisker och omställningsrisker kommer att fokusera på att få alla ingående rapporteringskrav av TCFD på plats. Den nya EU-taxonomi har börjat analyseras av fastighetsbranschen och vilka konsekvenser den kan få för hållbarhetsarbetet. Kraven som finns i den första utgåvan av taxonomi kopplar bra till de riskinventeringar som SPP Fastigheter redan genomfört. Oaktat om de kraven kommer att bestå kommer SPP Fastigheter att på ett strukturerat sätt framtidssäkra fastighetsportföljen många år framöver.



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 på ett systematiskt och genomarbetat sätt följt 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 för 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

Forts. Fokusområden

medlemskap i Science Based Targets påbörjades under 2019 och arbetet kommer att fortgå även under 2021.

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).

2020 var den icke fossila andel elenergi och fjärrkyla som köptes 100 procent fossilfri och fjärrvärmens andel var 95 procent fossilfri. Totalt uppnådde SPP Fastigheter 82 procent fossilfri energianvändning 2020. 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 är den per datum senast angivna allmänna ursprungsmärkningen av Energimarknadsinspektionen (2018). Energiindexeringen är uppdelad per mediatyp, se figur.

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 rättvisande bild om hur byggnaderna drivs med avseende på klimatet.

Även då hyresgästenergi inte är representerad i den "Jämförbara portföljen" har SPP Fastigheter genomfört kontinuerliga hyresgästmöten där energianvändningen följs upp, möjlighet att påverka hyresgästerna att minska sin energianvändning och att göra klimatsmarta energival. För 2020 års jämförelsetal innebär detta att fastigheter förvärvade eller sålda under 2019 eller senare inte finns representerade i den "Jämförbara portföljen" (99 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 2020 minskade den normaliserade energiintensiteten i det jämförbara beståndet (like-for-like) med 13 procent mot basåret (2016) vilket också är 15,8 kWh/m² under målbilden för 2020.

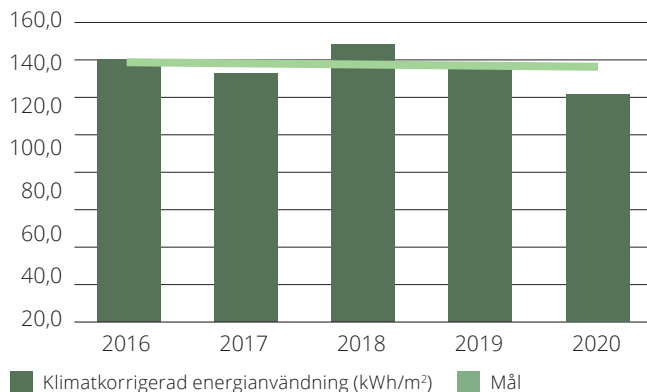
Den största förklaringen till denna minskning är verksamheternas beteendeförändringar i och med rådande pandemi men också drifttekniska aktiviteter där SPP Fastigheter tillsammans med hyresgäster optimerat driftsystem efter faktisk arbetsbeläggning ute i verksamheterna. Bolaget använder vatten ur det kommunala systemet och arbetar med uppföljning och åtgärder för att minska användningen. Ett led i detta arbete är att aktivt kartlägga och följa upp alla installerade vattenapplikationer på samtliga fastigheter och i rapportform beskriva åtgärder för att optimera och minska vattenanvändningen. Nyckeltalsförändringen inom jämförbara portföljen visade under 2020 en minskning med 22 procent jämfört med -21 procent mot basåret. Igen, denna minskning av vattenanvändning beror på beteendeförändringar hos användaren på grund av rådande pandemi. Den sektor som gett oss störst inslag på detta är tjänstesektorn Hotell, med 53 procent mindre vattenanvändning. Hotellsektorn inom portföljen står normalt för cirka 50 procent utav portföljens vattenanvändning men denna sektor utgjorde endast 25 procent utav vattenanvändningen under 2020.

Energianvändning 2020			
	Absolut användning (MWh)	Icke fossil andel (%)	Icke fossil andel (MWh)
Energianvändning (302-1) Scope 2 Inom organisationen			
Total fjärrvärmeanvändning	10 477	95 %	9 983
Total fjärrkylaanvändning	733	100	733
Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	6 332	100	6 332
Total hyresgästel	6 308	100	6 308
Summa	23 850	98	23 356
Energianvändning (302-2) Utanför organisationen			
Total fjärrvärmeanvändning	7 676	96	7 354
Total fjärrkylaanvändning	607	100	607
Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	3 044	65	1 965
Total hyresgästel	22 748	65	14 686
Summa	34 075	72	24 612
Vattenanvändning 2020			
	All Area (m ³)		
Vattenanvändning (303-5a)			
Total vattenanvändning	189 372		

Forts. Fokusområden

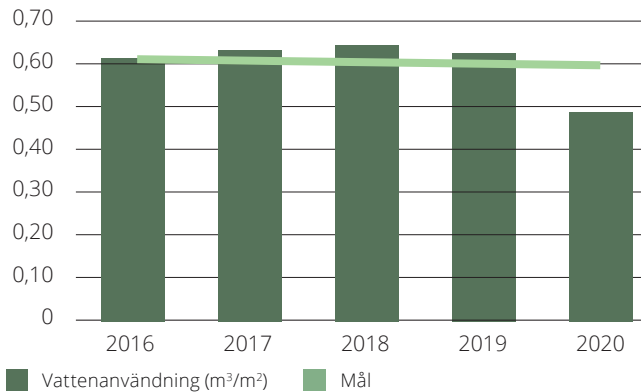
Den jämförbara portföljen

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 fjärrkyleleverantörer 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 stor 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. Den 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 och under 2020 har den växt till 452 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. Bolaget ställer därför höga hållbarhetskrav vid upphandling.

Effekt solceller

	2018 (kW)	2019 (kW)	2020 (kW)
Total kapacitetseffekt	33	324	452



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. SPP Fastigheter arbetar kontinuerligt med att sänka sitt koldioxidavtryck. Att sträva emot klimatneutralitet är en naturlig del för bolaget 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).

Sedan 2019 har en diskussion om att ansluta sig till initiativet Science Based Target (SBTi) pågått och arbetet med kartläggning om kraven kommer att fortgå under 2021. SPP Fastigheters diskussion inom koncernen avseende att medverka i SBTi är ännu inte avslutad och i denna redovisning kan inget slutdatum ges.

SPP Fastigheter kommer oavsett att arbeta med driftoptimering och att kartlägga när fastigheterna inte klarar att hänga med i en tänkt minskningskurva för att uppnå Parisavtalet. Det verktyg som SPP Fastigheter använder för detta arbete heter CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Verktöget visar var på den tänkta kurvan respektive fastighet strandar, det vill säga, där fastigheten behöver en större investering för att fortsätta minskningen av klimatavtrycket och uppfylla Parisavtalet.

SPP Fastigheters framgång med att minska sina utsläpp baseras på det långsiktiga arbetet med driftoptimering och aktiviteterna under 2020 har varit fokuserade på att lansera

en dashboard som visar förbrukning i fastigheterna i realtid. Driftsorganisationen Lassila & Tikanoja FM AB har färdigställt en statusbesiktning av samtliga fastigheter som ligger till grund för en långsiktig underhållsplan.

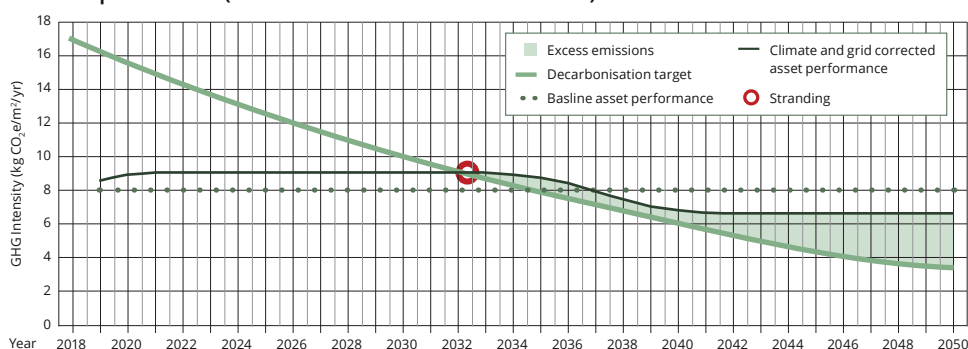
För de utsläpp som SPP Fastigheter ännu inte kunnat minska sker en klimatkompensation, se sida 26. Klimatkompensationen sker genom att köpa utsläppsrätter i enlighet med Gold Standard. Varför vi väljer denna typ av standard beror på att den innehåller tydliga krav på social och ekologisk hållbarhet samt skapar en verifierad additionalitet, det vill säga att en utsläppsminskning inte har skett utan en efterfrågan av utsläppskrediter. På så sätt skapas en miljömässig integritet för projektet.

I och med att SPP Fastigheter valt ramverket GRI (Global Reporting Initiative) 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:

1. Köldmedieutsläpp presenteras under Scope 1
2. El, värme, kyla och vatten som SPP Fastigheter själva köper in är presenterad i Scope 2
3. Uppström utsläpp från den el och värme som SPP Fastigheter köper är presenterade i Scope 3
4. Uppström utsläpp från drift- och projektrelaterade aktiviteter är presenterade i Scope 3 (Avfall, renovering, byggnation och fastighetsförvaltning.)

Exempel CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)



MÅL

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

Forts. Fokusområden

5. Uppström utsläpp från den el och värme som SPP Fastigheters hyresgäster köper samt total vattenanvändning är presenterade i Scope 3

I 2020 års rapportering utökas scopet till att eftersträva att täcka in en så stor del av värdekedjan som möjligt och specifika i segmenten 1-5 här ovan. Rapporteringen följer Global Reporting Index och inkluderar i år de utsläpp relaterade till den del av media som SPP Fastigheter står som ägare av samt förvaltning, projektavfall och hyresgästenergi.

Utsläppen presenteras som summan av de totala utsläppen inom de punktade kategorierna här ovan. Emissionsintensiteten är årsvis samlade växthusgasutsläpp fördelat på tempererad area. Samtliga växthusgaser är inkluderade, viktade till CO₂e.

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

2019 var det första bokslutet att inkludera köldmedieläckage som utsläpp inom Scope 1, vilket ger en ökning av utsläpp som tidigare inte har rapporterats. 2020 rapporterades inga läckage vilket också är målet för varje år. Minskning av utsläpp mellan åren 2019–2020 kan även här härledas till det rådande världsläget i och med Covid -19.

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 2020 minskat med 1,5kg CO₂/m² jämfört med 2019 och hela 6,5 kg CO₂/m² jämfört med 2017 men även att genom en aktiv dialog med hyresgäster under 2020 anpassa driften efter det rådande världsläget och på så sätt portföljens miljöpåverkan.

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, förvärvats, 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).

GHG-emissioner					
		2017 (tCO ₂ eq)	2018 (tCO ₂ eq)	2019 (tCO ₂ eq)	2020 (tCO ₂ eq)
GRI indikatorer (305-1 till 305-5)	Scope 1: Köldmedieläckage	–	–	54,8	0
	Scope 2: Köpt media SPP (market-based)	1 606	1 276	1 325	974
	Scope 3: Uppströms media leverantörer	199	280	264	196
	Summa	1 805	1 556	1 643,8	1 170
	Emissionsintensitet [CO ₂ eq/m ²]	10,3	6,2	5,3	3,7
	Scope 3: Köpt media hyresgäst + vatten	–	–	–	9 357
	Scope 3: Bygge, väg & anläggning	–	–	–	1 100
	Scope 3: Ombyggnation & renovering	–	–	–	80
	Scope 3: Fastighetsförvaltning	–	–	–	31
	Scope 3: Avfall	–	–	–	9
	Σ Totala utsläpp	–	–	–	11 747
	Σ Emissionsintensitet [CO ₂ eq/m ²]	–	–	–	37,6
	Tempererad area	175 407	249 725	311 993	312 525

Växthusgasekvivalenterna som inkluderas i beräkningen:

CO₂, CH₄, N₂O, Biogena CO₂ (en andel av Scope 3: Fastighetsförvaltning). Basår för GHG-emissioner är 2017 och 2020 enligt tabell.



11.3

INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING

Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagande-baserad, 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 målpuppfyllelse mäts fastighetsportföljens NKI (Nöjd Kund Index) årligen genom deltagande i fastighetsbarometern kontor. 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. Branschindex avser enbart kontorsfastigheter.

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

Målsättningen är att NKI varaktigt skall överstiga 80 procent över tid, vilket har klarats 2017-2019. För 2020 har betyget sjunkit till 78 poäng. Arbeta med att kartlägga vad som behöver förändras för att få ett bättre betyg har gjorts och särskilt fokus kommer framför allt att läggas på att stärka kundkontakt samt information och anpassning till kundens perspektiv gällande miljöhänsyn.

Fastighetsbarometern

Mål 5 Utfall	2017	2018	2019	2020
NKI	82	80	80	78
Branschindex	73	73	75	75

Siffrorna i tabellen avser kontor.





” 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. ”



Fredrik Stake
Business Analyst

Samverkan i praktiken

Social hållbarhet leder till ekonomisk hållbarhet

I Valsta i Sigtuna kommun har SPP Fastigheter gått med i Valsta Utveckling, ett samverkansprojekt där fastighetsägare, boende, lokala näringsidkare och ideella föreningar gemensamt arbetar för ett bättre Valsta. Genom att öka tryggheten och trivseln kan projektet höja både livskvaliteten i stadsdelen – och värdet på fastighetsbeståndet.

Valsta Utveckling grundades 2017 och är ett så kallat BID-projekt (Business Improvement District). Grundtanken är att ett gemensamt arbete ger större effekt än när de lokala aktörerna arbetar var för sig. Att ett plus ett blir tre, helt enkelt.

– Därför har vi samlat alla som arbetar för ett tryggare och mer attraktivt Valsta, bland annat fastighetsägare, näringsliv, hyresgästföreningar, lokalpolisen och trossamfund, för att tillsammans utveckla Valsta, berättar Lola Svensson som är samordnare för social hållbarhet hos initiativtagaren Sigtunahem.

Sandra Kilhage Persson är Asset Manager på Storebrand Fastigheter och ansvarig förvaltare för SPP Fastigheter hyresfastigheter i Valsta. Fastän det är ett relativt litet bestånd om 112 lägenheter så ser hon stora värden i samarbetet.

– Det finns många aktörer här i Valsta som har stor lokalkännedom och vet vad området behöver. Som en mindre fastighetsägare i området är det oerhört värdefullt att kunna ta del av all den kunskapen, att kunna dra nytta av de krafter som finns och bli en del av den gemensamma utvecklingen.

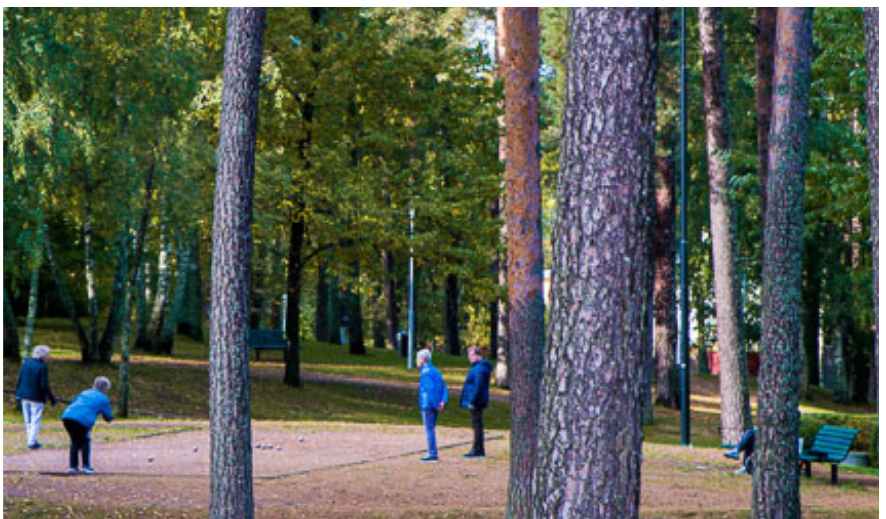
Det finns alltid mer att göra

Sandra Kilhage Persson berättar också att en stor skillnad mot många andra projekt kring social hållbarhet är långsiktigheten. Där andra projekt rör punktinsatser, med en början och ett slut, så är Valsta Utveckling ett fortlöpande projekt och arbetssätt.

– Det tilltalar oss på SPP Fastigheter, att det är mer än bara punktinsatser. Här arbetar vi med utgångspunkten att det alltid finns mer att göra, och att vi tillsammans ska fortsätta att utveckla området på lång sikt.

När en ensam aktör satsar resurser i ett område så kan det lätt falla platt om andra väljer att inte göra något, eller rentutav satsar i en annan riktning. Men när alla driver på åt samma håll kan effekterna bli påtagliga.

– I frågor som hur centrumet kan utvecklas, hur grönområden ska se ut och hur Valsta ska byggas ut och förtätas så är det oerhört viktigt att den ena handen vet vad den andra gör.



En av frågorna vi nu tittar på är hur Valsta ska byggas ihop med Märsta. Att vi kan göra det tillsammans, med kommunen, ger helt andra förutsättningar än om vi alla suttit på varsitt håll och bara tänkt på oss själva, förklarar Lola Svensson.

Mindre omsättning och högre livskvalitet

I frågor som rör ökad trygghet, belysning, grönområden och sociala aktiviteter arbetar aktörerna i Valsta Utveckling för att hitta synergier och en röd tråd. Och, säger Sandra Kilhage Persson, det är ett arbete som gynnar alla.

– För dem som bor här blir skillnaden stor när alla arbetar tillsammans mot gemensamma mål. Det finns en större konsekvens i insatserna vi gör, och samhörigheten växer i området i stort.

Det primära målet med Valsta Utveckling är ökad social hållbarhet, de som bor och verkar i Valsta ska trivas bättre och känna sig tryggare. Men det ger också ökad ekonomisk hållbarhet för stadsdelens fastighetsägare.

– När människor trivs så bor de kvar längre. Det gör det lättare för fastighetsägarna att våga satsa på beståndet, vilket i sin tur skapar ännu bättre livskvalitet, säger Lola Svensson.

Social hållbarhet på konkret nivå

– Ju bättre de boende trivs, desto mer populärt blir området och det ger så klart en effekt på fastigheternas värde. Genom det här samverkansprojektet får vi alla bättre kunskap kring området och vad som behövs för att skapa ett ännu bättre Valsta. Det är bra för SPP Fastigheter och för våra hyresgäster.

Valsta Utveckling är det första projektet av den här typen som SPP Fastigheter är delaktiga i och Sandra Kilhage Persson öppnar dörren för fler liknande satsningar.

” Potentialen i den här typen av projekt är stor. Vi är sällan den största fastighetsägaren i ett område, och det här arbetssättet ger oss stora möjligheter att få inblick och kunna påverka. Social hållbarhet är styrande i vår förvaltning, och ett starkt lokalt nätverk ger oss möjligheten att verkligen konkretisera det arbetet. ”



Sandra Kilhage Persson
Asset Manager



Pandemianpassning av vårdboenden

Vi har som mål att skapa bästa möjliga miljö i samtliga av våra fastigheter. Ett exempel på detta är att vi som hyresvärd i samband med Covid 19 fick förfrågan från äldreboendet Trädgårdarna i Örebro om vi kunde bidra med en plexiglasskärm till verksamheten för att möjliggöra anhörigbesök.

I korthet fungerar de säkra besöken så att anhöriga och äldre träffas antingen inomhus eller utomhus med en stor plexiglasskiva och ett säkerhetsavstånd på två meter emellan sig. Anhöriga bokar tid för besöket i förväg och mellan varje möte desinficeras platsen.

På ett enkelt sätt kunde vi härigenom bidra till att underlätta hyresgästens verksamhet, och reaktionen från både anhöriga och boende blev väldigt positiv. Just möjligheten att kunna se varandra och inte bara höras på telefon uppfattades särskilt positivt.

Vi förde idén vidare och frågade samtliga våra vårdboenden om de önskade en liknande lösning. En plexiglasskärm finns nu på plats på fyra av våra sex boenden där hyresgästen har önskat ha denna.



SPP Bostadskö

SPP Fastigheter erbjuder sedan några år tillbaka pensions-sparande kunder i SPP att få möjlighet till en hyresrätt genom att få stå i en bostadskö till bolagets miljöcertifierade fastigheter.

Fastigheterna är belägna i Malmö, Helsingborg, Södertälje, Stockholm samt Märsta. På detta sätt får man som kund

redan idag nytta av sin pensionsinvestering, genom att kunna bo i den. Intresset har varit väldigt stort och för tillfället står 9 090 kunder i SPP Bostadskö.



”

Är du kund hos oss kan du också ställa dig i kön, är du inte kund idag kan du bli det. SPP Bostadskö är till för våra kunder och är något som gör att du kan plocka frukterna av ditt pensionssparande redan idag. Dessutom är det gratis!

”



Haris Dozo
Asset Manager

Klimatkompensation – att ta ansvar för utsläpp som sker

Klimatstrategi

SPP Fastigheter har sedan 2014 beräknat och klimatkompenserat för inköpt el, värme, kyla och vatten från sina fastigheters klimatpåverkan. Under 2020 har bolaget utökat sin beräkning av aktiviteter i Scope 3 till att inkludera inköp av IT, tjänsteresor och att uppskatta utsläpp från ombyggnationer och nybyggnationer. Beräkningen ska ligga till grund för att rapportera till GRI samt för att sätta reduktionsmål i linje med 1,5 gradersmålet och rapportering till SBTi under 2021. För de utsläpp som ej har gått att effektivisera bort klimatkompen-serar vi 2 413 ton CO₂e, vilket motsvarar den mängd media som SPP Fastigheter har köpt.

Klimatkompensation

Klimatkompensationen sker 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'Énergie 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 Fastigheter klimatkompen-serar i samarbete med Zero-Mission. Klimatkompensationen handlas i krediter/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 samma krediter kan inte handlas med fler gånger. Krediterna bokas vanligtvis 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 säkerhetsställa 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.





”

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

”



Henrik Svensson
Head of Property Development
and Sustainability

Projektet bidrar till nio av de globala hållbarhetsmålen (SDGs, Agenda 2030).



SDG 1

Befolkningen drar nytta av lägre bränslekostnader.



SDG 12

9 olika sorters spismodeller produceras lokalt och med lokala material.



SDG 3

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



SDG 13

Varje spis innebär en besparing av CO₂ per år, eller virke eller träkol.



SDG 4

I projektet genomförs skolbesök där elever och lärare får en grundläggande insikt i klimatfrågan, klimatanpassning och effektiva spisar.



SDG 15

Besparing av virke sker i projektet.



SDG 5

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



SDG 17

Tekniköverföring och teknologisk självförsörjning.



SDG 8

Projektet bidrar till fasta jobb, och ytterligare ett flertal möjligheter till arbetslivserfarenheter skapas. Bland annat jobb hos lokala leverantörer och hos fristående återförsäljare av spisarna.



För våra kunder är hållbarhetsfrågorna viktiga. Vi jobbar hårt för att leva upp till detta i allt som rör de fastigheter vi förvaltar. För oss är det en självklarhet att samtliga fastigheter har en miljöcertifiering.



Bo Ihrfelt
CFO

GRI-index 2020

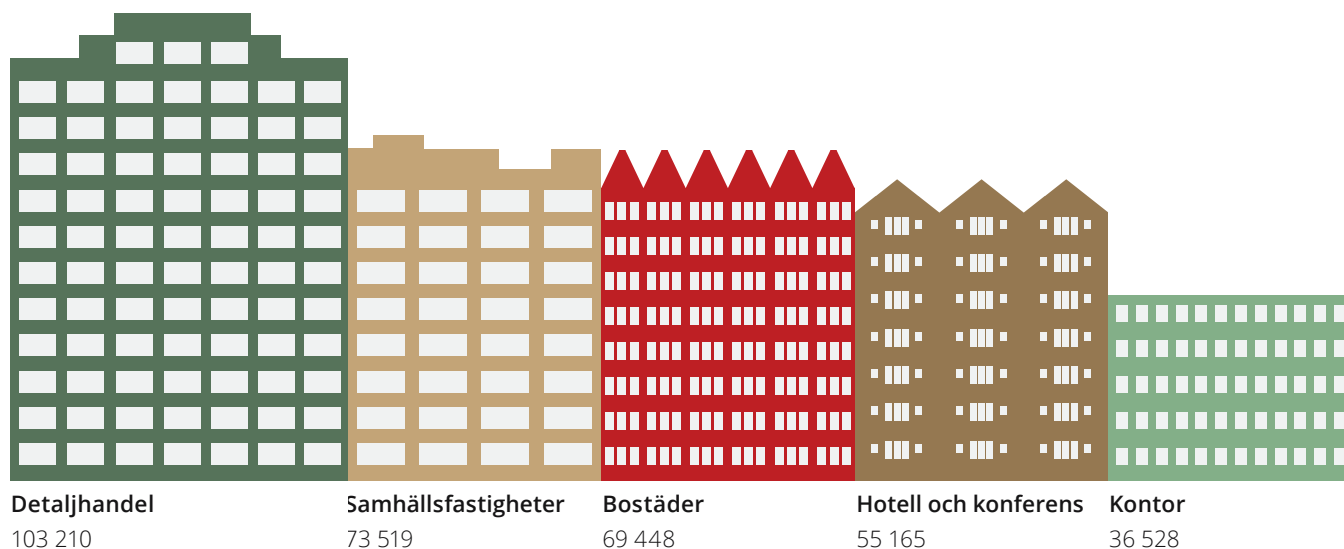
Nummer och namn på GRI upplysning	Sida	Kommentarer
102-1 Organisationens namn	4	Organisation
102-2 De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	4	Organisation
102-3 Huvudkontorets lokalisering	4	Organisation
102-4 Länder där organisationen är verksam	4	Organisation
102-5 Ägarstruktur och bolagsform	4	Organisation
102-6 Marknader	4	Organisation
102-7 Bolagets storlek	4	Organisation
102-8 Personalstyrka	4	Organisation
102-9 Leverantörskedja	10	Värdekedja
102-10 Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan		Ingen förändring
102-11 Försiktighetsprincipen	8	Hållbarhetsarbete
102-12 Externa principer som organisationen stödjer	8	Hållbarhetsarbete
102-13 Medlemskap i organisationer	8-9	Hållbarhetsarbete
Strategi		
102-14 Uttalande från ledande befattningshavare	5-6	VD ord
Värderingar		
102-16 Värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer	7-9	Hållbarhetsarbete
Styrning		
102-18 Styrningsstruktur	4	Styrning av bolaget
Intressentrelationer		
102-40 Intressentgrupper	10, 12	Intressentanalys
102-41 Andel anställda med kollektivavtal	4	Organisation
102-42 Principer för urval av intressenter	10	Intressentanalys
102-43 Tillvägagångssätt vid intressentdialog	12	Intressentanalys
102-44 Viktiga frågor som lyfts i dialog med intressenter	12	Intressentanalys
Redovisningens omfattning		
102-45 Princip för redovisning av dotterbolag	4	Alla bolag under SPP Fastigheter AB (Publ)
102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning	10-11	Väsentlighetsanalys
102-47 Identifierade väsentliga frågor	10-11	Väsentlighetsanalys
102-48 Förklaring av effekten av förändringar av information		Inga
102-49 Väsentliga förändringar sedan föregående redovisning		Inga
102-50 Redovisningsperiod		Kalenderår 2020
102-51 Datum för publicering av senaste redovisning		Hållbarhetsredovisning, 25 maj 2020
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	32	PwC Granskningsrapport
Ekonomiska indikatorer		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	13-14	Fokusområde 1.1 och 1.2
201-1 Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat (2016)	13-14	Fokusområde 1.1
201-2 Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter på grund av klimatförändringar (2016)	14-15	Fokusområde 1.2 Indikatorn uppfylls ej till fullo och kommer att utgå då SPP Fastigheter AB (publ) avser att rapportera enligt Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) kommande år.
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)	16-17	Fokusområde 2
303-5 Vattenanvändning (2018)	18-19	Vattenstress och vattenlagring redovisas inte då det för närvarande inte anses tillämpligt

Fastighetsportfölj

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbara yta (Kvm)	Atemp (kvm)
Detaljhandel	18	103 210	111 233
Göteborg Sannegården 3:2		10 564	10 541
Halmstad Järnvägen 7		1 682	1 718
Huddinge Buxbom 1		6 335	5 760
Kungsängens Tibble 1:651		7 210	7 210
Kungsängens Tibble 1:652		2 557	2 557
Linköping Elitlaget 1		3 050	3 122
Lund Välten 10		2 582	2 629
Lund Årdret 3		6 840	6 840
Mjölby Jerikodal 16		3 268	3 398
Nyköping Stenbäret 7		2 456	2 456
Nyköping Utmålet 10		9 803	10 200
Sigtuna Märsta 1:238		5 157	5 158
Sundbyberg Fröfjärden 5		4 598	4 953
Sundsvall Ljusta 2:13*		16 894	23 470
Södertälje Rosenlund 1:28		1 689	1 819
Tyresö Bollmoragården 4		3 200	3 320
Täby Vattenpasset 1		12 225	12 266
Västerås Kungsängen 13		3 100	3 816
Samhällsfastigheter	18	73 519	74 346
Gävle Björsjö 42:3		3 500	4 333
Gävle Sättra 108:27*		5 105	5 871
Norrtälje Dolomiten 1		3 500	3 350
Salem Uttringe 1:1037		2 461	2 666
Sollentuna Malten 7*		4 325	5 502
Solna Måldomaren 2		1 200	1 117
Stockholm Kantskäraren 4		1 200	1 122
Stockholm Smältrullen 7		800	722

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbara yta (Kvm)	Atemp (kvm)
Stockholm Tältlägret 5		1 260	1 194
Sundbyberg Älvkvarnen 1		7 406	7 420
Upplands Väsby Frestaby 1:501		3 909	3 882
Upplands Väsby Vik 1:86		1 009	1 009
Uppsala Svartbäcken 52:9		23 940	21 210
Västerås Folkets Park 2		2 000	2 299
Västerås Jollen 1		870	870
Örebro Ratten 4		5 719	6 235
Örebro Ratten 5		1 946	2 175
Örebro Trossen 2		3 369	3 369
Hotell och konferens	4	55 165	67 412
Karlstad Hyttan 12 och 16		19 293	22 902
Sigtuna Arlanda 2:11		22 616	28 300
Stockholm Yale 1		13 256	16 210
Bostäder	7	69 448	58 355
Helsingborg Antikvarien 1		8 729	8 145
Helsingborg Arkeologen 1		10 858	8 145
Malmö Kölen 1		8 931	7 103
Malmö Tankloket 1		6 485	5 132
Sigtuna Valsta 3:185		7 000	8 050
Stockholm Sågen 14		2 331	2 681
Södertälje Sländan 6		25 114	19 100
Kontor	4	36 528	39 753
Malmö Vårdshuset 3		4 489	5 685
Malmö Österport 7		10 925	11 889
Salem Baderskan 1		1 573	1 673
Stockholm Fyrfotan 1		19 541	20 506
	51	337 870	351 099

*Innehav del av år efter förvärv under 2020



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 2020.

Stockholm den 7 juni 2021

Trond Finn Eriksen
Styrelseordförande

Fredrik Ehn

Maja Englund Adolfsson

Sarah Lind

Marita Loft
Verkställande direktör

Revisors rapport över översiktlig granskning av SPP Fastigheter AB (publ)s 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 2020.

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 9 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 revisions-sed 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

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 (publ) ansvarar inte för skada, vare sig direkt eller indirekt, på grund av eventuella brister eller fel i informationen.