



Hållbarhets- redovisning 2021

SPP Fastigheter AB

Förvaltat av Storebrand Fastigheter AB

Innehåll

Om SPP Fastigheter	3
VD-ord	4
Hållbarhetsarbete	6
Intressentdialog och Väsentlighetsanalys	14
TCFD – klimat- och omställningsrisker	27
Klimatkompensation – att ta ansvar för utsläpp som sker	29
GRI-index 2021	31
Fastighetsportfölj	33
Styrelsen och VDs underskrift	34
Revisors rapport	35

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 – juni 2022

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

Storebrandkoncernen förvaltar 1 125 miljarder kronor (2021-12-31), där fastighetsportföljerna i Sverige och Norge står för 56 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 tio 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.

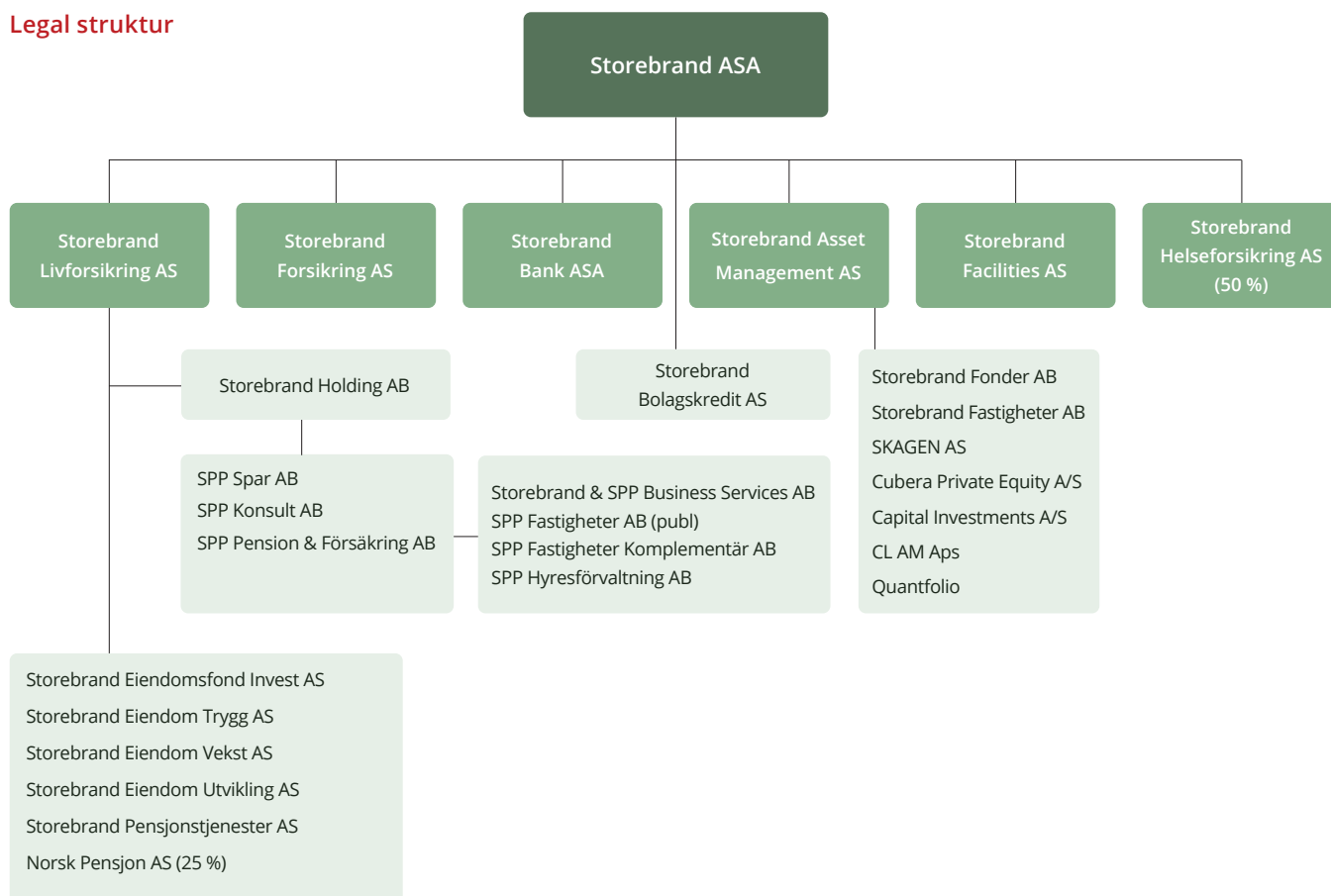
All verksamhet som utförs i SPP Fastigheter AB (publ) sköts av utomstående och med det menas Storebrand Fastigheter AB och de leverantörer som är knutna till SPP Fastigheter AB (publ).

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.

Uthyrningsbar yta per den sista december 2021 är 324 499 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



VD-ord

Hållbarhet i varje fastighet

2021 blev ännu ett utmanande år – för samhället i stort och för varje människa som på ett eller annat sätt berördes av Covid-19. Virusets och ansträngningarna för att stoppa spridningen har påverkat oss alla.

Pandemin har också fått stora konsekvenser för näringslivet, och fastighetsbranschen är inget undantag. I själva hjärtat av en fastighet finns funktionen att kunna leva, mötas och verka i den, och Covid-19 tvingade oss därför att helt tänka om. Ändrade levnadsmönster, hemmajobb och restriktioner har förändrat hur människor använder en fastighet, och det är något vi måste förhålla oss till såväl affärsmässigt som hållbarhetsmässigt.

Redan i mars 2020 påbörjade vi en dialog med våra hyresgäster för att se hur deras situation såg ut, hur deras verksamhet påverkades och vilka behov de hade. Det här är en dialog som pågått sedan dess – att samverka med hyresgäster, andra intressenter och samarbetspartners är viktigt för att kunna utveckla vår verksamhet och vårt erbjudande på bästa sätt.

Stor påverkan innebär stor potential

Under pandemins första två år har också en parallell utveckling skett; långsiktig hållbarhet och i synnerhet klimatfrågan har på riktigt hamnat i globalt fokus. Vi och våra branschkollegor har ett stort ansvar här – bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande andel av världens samlade energiförbrukning och bidrar till betydande koldioxidutsläpp. Men stor påverkan innebär också möjligheten att göra stor skillnad, och vi på SPP Fastigheter avser att göra just det. På alla sätt vi kan.

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 – den ställer krav på finansiella institutioner att informera om hur hållbarhetsaspekter beaktas i investeringsstrategin, samt hur hänsyn tas till dessa aspekter vid finansiell rådgivning. Ännu ett steg i EUs arbete är den nya taxonomin som träder i kraft under 2022 och ska definiera vad som kan klassas som hållbara affärsaktiviteter. SPP Fastigheter träffas inte direkt av de regulatoriska kraven, men vi välkomnar dessa viktiga initiativ – och eftersom vi har höga ambitioner för vårt hållbarhetsarbete kommer vi framöver att informera i enlighet med dem. Det innebär att SPP Fastigheter i denna rapport rapporterar både de indikatorer som är kopplade till disclosure-förordningen och i vilken grad vår fastighetsportfölj lever upp till taxonomiförordningen.

Hållbarhetsrisker i våra fastigheter

Fastighetsbranschen har de senaste åren tagit stora kliv i sitt hållbarhetsarbete. Det är glädjande, men det är inte nog. Som en av Sveriges större förvaltare och fastighetsägare har Storrebrand 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 en förutsättning för den innovationen är kunskap. Därför har vi under året utvärderat varje enskild fastighets

klimat- och omställningsrisker i enlighet med initiativet Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Det är ett stort arbete med stor potential. Tack vare kartläggningen kan vi nu skapa en långsiktig plan för vilka åtgärder som behöver vidtas för att minska respektive fastighets klimatpåverkan – och se till att vårt bestånd och varje fastighet ligger i linje med Parisavtalet.

Hållbarhet ger hållbarhet

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

Och det är ofta just så, att det som är hållbart för världen också är hållbart för oss som företag. Bygg- och fastighetssektorn står till exempel för cirka 30 procent av Sveriges energianvändning, och samtidigt utgör energikostnader en stor del av de totala driftskostnaderna inom fastighetsförvaltning. Det senaste året har knappast varit ett undantag. Vi arbetar därför kontinuerligt med energioptimering och miljöcertifiering i och av våra fastigheter. Varje insats minskar 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. 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.

En hållbar värld?

I skrivande stund befinner sig Europa i krig. Efter en global pandemi som fortfarande inte är över har världen slungats in i en geopolitisk oro vi inte har sett på många decennier. De ekonomiska effekterna för SPP Fastigheter bedöms i dagsläget att vara begränsade, men utvecklingen följs noga av oss eftersom kriget kommer att påverka oss alla globalt under lång tid framöver.



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 2021 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 2021 för 2020 års verksamhet tilldelats utmärkelsen Green Star med maximala fem stjärnor och kom på tredje plats av 246 bolag i kategorin Diversified/Non-listed/Core.

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 slutförts med att kartlägga de risker såsom översvämningar, kraftiga vindar och landförändringar som kan uppstå i varje mikroläge där SPP Fastigheter har sin portfölj. Denna kartläggning ingår som den första delen, fysiska risker, 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 utvärdera vilka risker som behöver hanteras och vilka åtgärder som krävs för att styra verksamheten på ett optimalt sätt för klimatets bästa. SPP Fastigheter rapporterar i enlighet med TCFD för 2021. Bolaget har från 2019 och framåt arbetat strukturerat med att

kartlägga sina klimatrisker i fastighetsportföljen. Inledningsvis fokuserades på att i en modell i workshopform gå igenom och skatta risker, involverande Asset Managers, förvaltare, tekniker och hållbarhetsteam. Detta byttes sedermera ut mot att köpa en kartering av fysiska klimatrisker av SMHI. Den kartering som SMHI gjort av fastighetsbeståndet kompletteras löpande med nya fastigheter som tillkommer.

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 2021 var 88 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.

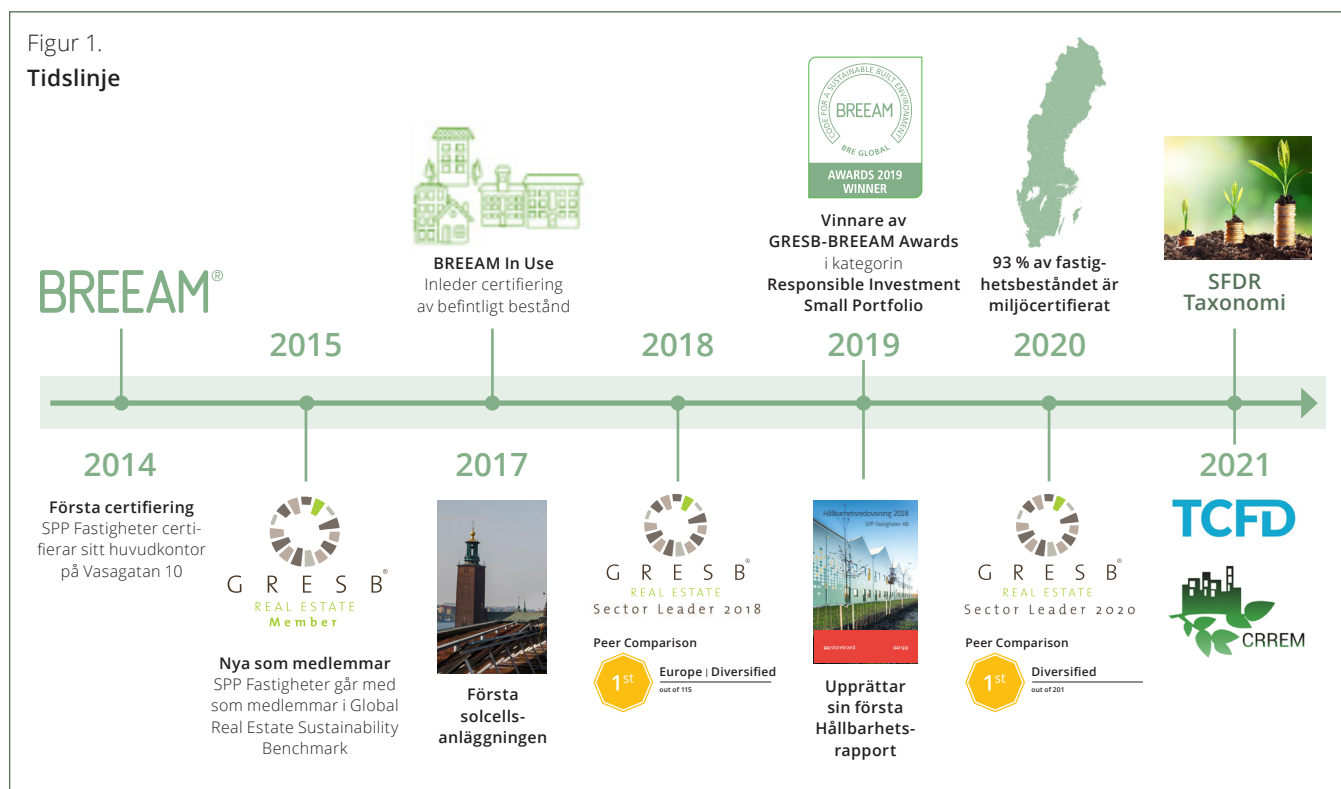
SPP Fastigheter har genomfört en kartläggning av bolagets totala klimatpåverkan för att ha möjlighet att kunna ansluta

sig till ytterligare ett initiativ, Science Based Target initiative (SBTi). SBTi 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. Efter diskussion inom Storebrandkoncernen fattades beslutet att för SPP Fastigheter inte genomföra en separat ansökan till SBTi. Fastighetsverksamheten kommer att ingå och rapporteras genom Storebrandkoncernens medverkan i SBTi. Efter analys och diskussion inom SPP Fastigheter och Storebrand Eiendom kom de båda bolagen fram till att den för koncernen gemensamma ansökan räcker som rapportering framåt. SPP Fastigheter fokuserar sitt arbete på TCFD som ett för bolaget passande alternativ för att kartlägga klimatriskerna.

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) samt Taxonomi

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) är EUs första förordning som har som mål att omdirigera kapitalflödet mot hållbar finansiering. SFDR infördes för att öka transparensen när det kommer till hållbarhet på finansmarknaden och för att därigenom förhindra greenwashing. Nästa EU-förordning är taxonomin som har skapats för att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem för hållbara verk-

Figur 1.
Tidslinje



samheter. Denna förordning är ett viktigt verktyg för att nå EUs klimatmål och målsättningarna inom EUs gröna tillväxtstrategi, the Green Deal. För att en viss ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar så ska den bidra väsentligt till ett eller flera av sex fastställda miljömål, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen samt säkerställa att sociala minimiskyddsåtgärder finns på plats.

SPP Fastigheter omfattas inte direkt av förordningarna då bolaget inte är en finansiell aktör och inte uppfyller gränsvärdena för att omfattas av Non-Financial Reporting Directive (NFRD). Men då både SPP Fastigheter och Storebrandkoncernen där bolaget ingår har som mål att leva upp till de allra högsta hållbarhetskraven har SPP Fastigheter valt att ändå rapportera i enlighet med förordningarna. För 2021 kommer SPP Fastigheter att rapportera Disclosure för de två Performance Activity Indicators (PAI) som är obligatoriska samt tre av de fem PAI som är frivilliga (se figur 3).

För taxonomin, se figur 3 rapporterar SPP Fastigheter för 2021 års verksamhet i vilken utsträckning fastighetsverksamheten

träffas av kraven som en andel av den totala portföljen, så kallad Eligibility. Då SPP Fastigheters rapportering inte konsoliderar intäkter och investeringar från samtliga underliggande fastighetsbolag finns inga intäkter eller faktiska anläggnings-tillgångar i form av fastigheter och dess investeringar bokförda i SPP Fastigheter utan i respektive dotterbolag.

Med anledning av detta kan vi för taxonomirapporteringen inte hänvisa till en konsoliderad årsredovisnings balans- och resultaträkning eller noter såsom taxonomin kräver. I vår taxonomirapportering har vi konsoliderat samtliga intäkter och årets investeringar från samtliga fastigheter och redovisar totalen och andelen eligible baserat på det underlaget. I samtliga dotterbolag bedrivs enbart den ekonomiska aktiviteten 7.7, ägande och förvaltande av byggnader, varför vi hittills har bedömt att SPP Fastigheters verksamhet enbart relaterar till aktivitet 7.7. Relevant KPI för denna aktivitet är Turnover (summan av samtliga dotterbolags intäkter) och Capex (summan av samtliga dotterbolags investeringar inklusive förvärv under året) och bedömningen är att eligibility är 100% för bägge dessa KPIer (se figur 2).

Figur 2. Taxonomy eligibility SPP Fastigheter AB (publ)

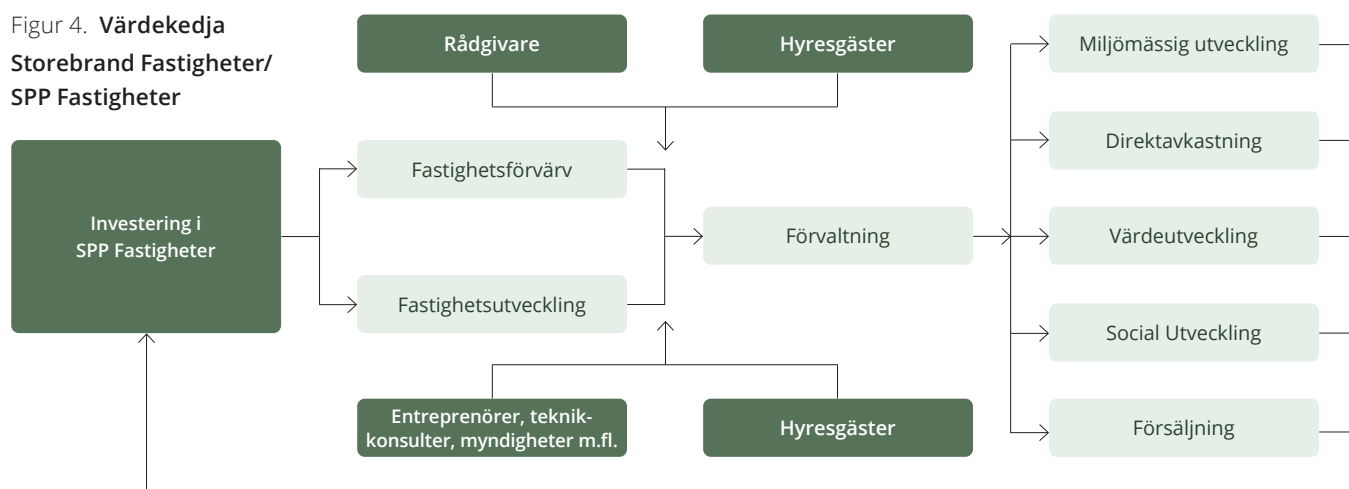
	Utfall i MSEK 2021	Taxonomy eligible	Aktivitet	Beskrivning	Not
Turnover	680	100%	7.7	Acquisition and ownership of buildings	100 % av portföljen består av bolag som äger och förvaltar fastigheter
Capex	1 512	100%	7.7	Acquisition and ownership of buildings	100% av portföljen består av bolag som äger och förvaltar fastigheter

Figur 3. Disclosure SPP Fastigheter AB (publ)

Obligatoriska PAI-indikatorer:	Mätetal	PAI	Utfall	Enhet
Exposure to fossil fuels through real estate assets	Andel av portföljen involverad i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen (beräknat utifrån marknadsvärde)	17	0	%
Exposure to energy-inefficient estate assets	Andel av investeringar i energiineffektiva fastigheter (energideklaration sämre än A&B (utifrån marknadsvärde)	18	92	%
"Frivilliga" PAI-indikatorer för miljömässig hållbarhet:	Mätetal	PAI	Utfall	Enhet
GHG emissions	Scope 1 & 2 (utsläpp av GHG (Greenhouse gases) genererade av fastigheter), market based	19	787,6	TCO2 e
Energy consumption intensity	Total energiförbrukning i portföljen inklusive verksamhetsel	20	0	GWh/kvm
Waste production in operations	Andel av portföljen som INTE är utrustad med avfallsrum eller möjlighet till återvinning (beräknat utifrån marknadsvärde)	21	0	%

För PAI 19 kommer Scope 3 att rapporteras från och med 2023.

Figur 4. **Värdekedja**
Storebrand Fastigheter/
SPP Fastigheter



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



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 2021 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

Under 2021 genomfördes en ny intressentdialog som en del i förnyelsearbetet av väsentlighetsanalysen. Först fastslogs att inga förändringar skett av urvalet av intressenter. De intressenter som SPP Fastigheter bedömt som viktiga är: hyresgäster, leverantörer, investerare, grannar, medarbetare, myndigheter, branschorganisationer och konkurrenter. Till utvalda intressenter (hyresgäster, leverantörer, investerare, grannar, medarbetare) skickades en enkät med frågor uppdelade i tre kategorier. De tre kategorierna var Ekologisk- och social hållbarhet samt Hållbar bolagsstyrning eller Governance.



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 två delar: enkätundersökning med frågor till utvalda intressenter samt flera workshops för att förfinas resultatet av väsentlighetsanalysen. Processen utfördes 2021 och ligger även till grund för 2021 års hållbarhetsredovisning.

Enkätundersökningen har genomförts för att visa vilka aspekter som är viktigare än andra. Svaren har sammanställts genom att skapa ett medelvärde av intressenternas svar. Dessa har sedan rankats från högsta medelvärde och nedåt i fallande ordning. Resultatet från sammanställningen har använts som diskussionsunderlag och sorterats utifrån var SPP Fastigheter har störst påverkan och där störst påverkan sker på bolaget. SPP Fastigheter har bedömt dessa frågor utifrån de krav som Storebrandkoncernen har, däribland vilka klimatteffekter som kommer att påverka portföljen, hur portföljen i sin tur kommer att påverka klimatet samt hur värdekedjan påverkas och vad som slutligen bedöms ge bäst avkastning för spararna.

För att kunna uppnå en stabil och god avkastning över tid med fortsatt nöjda hyresgäster behöver portföljen anpassas till den pågående klimatomställningen med ett aktivt arbete för klimatneutralitet och fossilfrihet med minskad förbrukning och utsläpp.

De aspekter som är viktiga men inte prioriterade har hamnat i rutan för viktiga hållbarhetsfrågor.

Figur 5. 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	Leverantörmöten
Investerares	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 samt checklistor för förvaltning
Grannar	Möten	Läges- och områdesbevakning samt samarbeten	Möten
Branschorganisationer	Forum, utbildning och seminarier	Benchmark, påverkan av marknadsutveckling och lobbyverksamhet	Medverkan
Konkurrenter	Möten, forum och press	Benchmark, påverkan av marknadsutveckling och lobbyverksamhet	Möten och press

Figur 6.



För att underlätta rapportering och ge en koppling till tidigare rapporter har de prioriterade hållbarhetsfrågorna grupperats i fokusområden, vilka är ekonomi, resurseffektivitet, klimatanpassning och nöjda hyresgäster.

De aspekter som hamnat under viktiga frågor kommer delvis att ingå i denna rapport. För de frågor som tillkommit som nya kommer bolaget att utarbeta aktiviteter och mål där bolaget kan påverka i den omfattning som är möjlig. Se mer under viktiga frågor i figur 6 ovan.

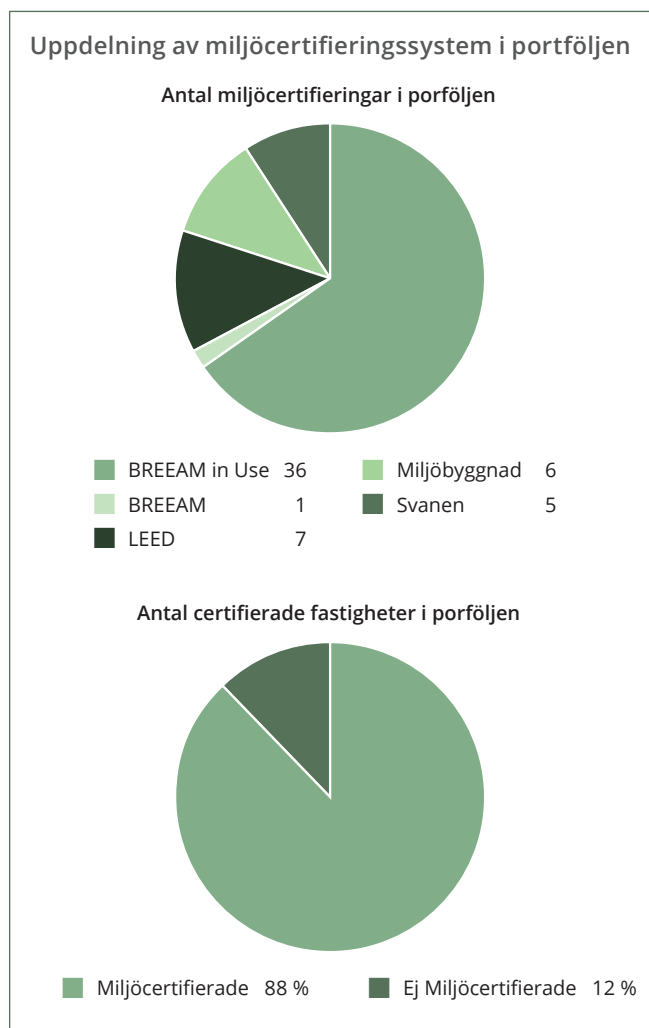
Viktiga hållbarhetsfrågor

I arbetet med att färdigställa väsentlighetsanalysen hölls flertalet workshops för att bedöma och besluta de indikatorer som är mest väsentliga för SPP Fastigheter.

Frågorna som har gallrats fram som viktiga men inte prioriterade kommer att arbetas vidare med under 2022. SPP Fastigheter har för avsikt att sätta aktiviteter och implementera riktlinjer och anvisningar i valda delar.

Då SPP Fastigheter sköts av ett managementbolag inom koncernen så läggs mycket fokus på relationen till leverantörerna. Av viktiga hållbarhetsfrågor har bolaget utöver prioriterade hållbarhetsfrågor valt att rapportera frågor i anknytning till leverantörer och miljöcertifieringar. Certifiering av hela portföljen har funnits med som ett långsiktigt mål i hållbarhetsredovisningen sedan den första rapporten och rapporteras internt inom koncernen.

Figur 7.



Leverantörer

SPP Fastigheter har valt att mäta och redovisa leverantörernas signerade uppförandekoder som ett alternativ mot att redovisa antikorrupcion på ett personellt plan. Bolaget kommer att arbeta fram en lämplig metod i form av ett formulär där respektive leverantör verifierar att de läst och förstått uppförandekoden. Fokus kommer att ligga på de ramavtalade bolagen och de bolag vars tjänster köps in för högre belopp.

Miljöcertifiering (CRE8)

SPP Fastigheter har över tid arbetat med miljöcertifieringar, dessa utgör ett ramverk och skapar en möjlighet att verifiera fastigheterna 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. Nytt för 2021 är att den valda standarden BREEAM in Use har uppdaterats till version 6. I uppdateringen har kriterier blivit mer omfattande inom brandriskbedömning och klimatriskbedömning i enlighet med TCFD. Uppdateringen har medfört att andelen certifierade är något lägre än tidigare år.

Utöver kraven i miljöcertifieringarna har 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. Bolaget har som vision att samtliga fastigheter i dess portfölj ska vara miljöcertifierade och andelen uppgår idag till 88 procent av det totala beståndet. Fördelningen redovisas i figur 7.



Fokusområden

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



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.

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.

Pandemin kom att fortsätta att påverka fastighetsbranschen under hela 2021. De branscher som främst har påverkats negativt är besöksnäringen, restaurangbranschen och delar av detaljhandeln, främst sällanköpshandeln. SPP Fastigheters hyresandel var vid utgången av 2021 för hotell 14 %, restaurang 2 % samt konferens 0 % (enda fastigheten med en konferensanläggning avyttrades under året). Dessa segment i portföljen löpte störst risk att träffas negativt av pandemin, men påverkan var under 2021 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 och som ovanstående text visar har SPP Fastigheter en begränsad andel av de totala hyresintäkterna exponerad mot dessa branscher. Ett tydligt bevis på stabiliteten för den långsiktiga strategin för portföljen är att SPP Fastigheter trots pandemin klarade av att leverera en värdeförändring på 5,6 % exklusive försäljningar under 2021.

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 driftkostnaderna. Underhållet blir mycket viktigt

för att förlänga fastigheternas livslängd och likaså genomförs 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 energi-

Figur 8.

2021	Resultat fastighetsportfölj	2020
+703 Mkr	Intäkter = Direkt skapat ekonomiskt värde	+731 Mkr
-196 Mkr	Driftkostnader	-189 Mkr
-36 Mkr	Central administration	-38 Mkr
-19 Mkr	Skatt	-30 Mkr
-251 Mkr	Kostnader = Fördelat ekonomiskt värde	-257 Mkr
+452 Mkr	Resultat = Behållet ekonomiskt värde	+474 Mkr
+905 Mkr	Värdeförändring fastighetsportfölj	+150 Mkr
+1 357 Mkr	Behållet ekonomiskt värde + värdeförändring fastighetsportfölj	+624 Mkr
72,10 %	Överskottsgrad	74,10 %

Forts. Mål 8.1

kostnader 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) 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.

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.

Resurseffektivitet

DELMÅL 7-2



7.2 ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

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

ÖKA ANDELEN
FÖRNYBAR ENERGI
I VÄRLDEN

DELMÅL 7-3



7.3 FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFEKTIVITET

Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.

FÖRDUBBLA
ÖKNINGEN AV
ENERGIEFFEKTIVITET

GRI 302-1, 302-2, 303-5
306-1, 306-2

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.

Portföljens absoluta mediaanvändning

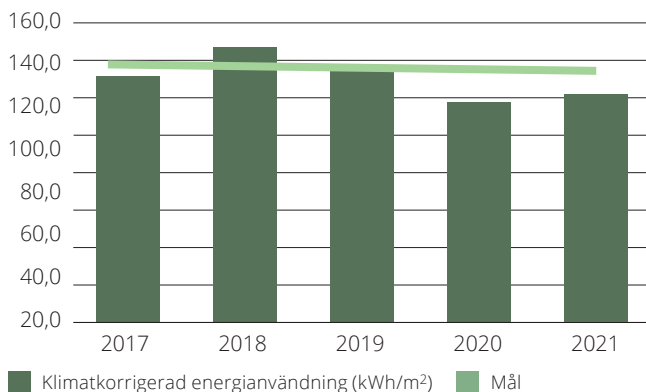
Rapportering av SPP Fastigheters årliga energi- och vattenanvändning sker enligt GRI Standards.

Energi- och vattenanvändningen som presenteras avser summan av den totala mängd energi och vatten som införskaffats från leverantören för var och en av fastigheterna i portföljen

Forts. Mål 7.2 och 7.3

Figur 9. Den jämförbara portföljen

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

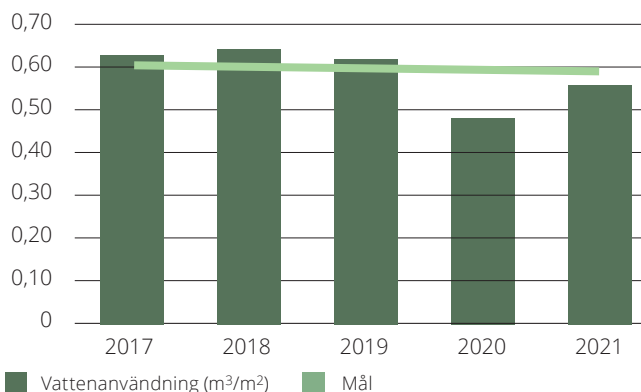


under rapporteringsåret. Med andra ord; den energi som krävs för att upprätthålla ett produktivt inomhusklimat såväl som att bedriva verksamheten i fastigheterna (transporter och varor exkluderat).

2021 var andelen elenergi och fjärrkyla som köptes av SPP Fastigheter 100 procent fossilfri och fjärrvärmens andel var 99 procent fossilfri. Totalt uppnådde portföljen 74 procent

Figur 10. Den jämförbara portföljen

Total vattenanvändning per tempererad area



fossilfri energianvändning 2021 (inklusive verksamhetsenergi ej köpt av SPP Fastigheter). Denna höga andel fossilfri ursprungsmärkning uppnåddes genom att bolaget 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 (2020). Energiindexeringen är uppdelad per mediatyp*, se figur 11.

Figur 11.

Energianvändning 2021			
	Absolut användning (MWh)	Icke fossil andel (%)	Icke fossil andel (MWh)
Energianvändning (302-1) Scope 2 Inom organisationen			
Total fjärrvärmeanvändning	12 961	99	12 829
Total fjärrkylaanvändning	762	100	762
Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	5 890	100	5 890
Total hyresgästel	5 201	100	5 201
Summa	24 814	99	24 682
Energianvändning (302-2) Utanför organisationen			
Total fjärrvärmeanvändning	6 780	99	6 722
Total fjärrkylaanvändning	695	100	695
Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	2 750	45	1 246
Total hyresgästel	25 997	45	11 779
Summa	36 222	56	20 442
Vattenanvändning 2021			
	All Area (m³)		
Vattenanvändning (303-5a)			
Total vattenanvändning	229 738		

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.

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 2021 års jämförelsetal innebär detta att fastigheter förvärvade eller sålda under

Forts. Mål 7.2 och 7.3

2020 eller senare inte finns representerade i den "Jämförbara portföljen". 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. Målet kommer från en empirisk beräkning utifrån CRREM-verktyget (Carbon Risk Real Estate Monitor) för att SPP Fastigheters portfölj skall följa den svenska målsättningen att minska koldioxidavtrycket till 2050.

Utfall av Energianvändning & Vattenanvändning

Under 2021 minskade den normaliserade energiintensiteten i det jämförbara beståndet (like-for-like) med 12 procent mot basåret (2016) vilket också är 12,8 kWh/m² under målbilden för 2021.

Nyckeltalsförändringen för vattenanvändningen inom jämförbara portföljen har under 2021 ökat med 17 procent mot föregående år och minskat med 10 procent jämfört mot basåret, vilket är i linje med målbilden för 2021.

Förklaringen till minskning mot basåret är fortsatt rådande pandemi och beteendeförändringar i verksamheterna, men även av det systematiska energiarbetet med energiövervakning och driftoptimering av fastigheterna samt löpande dialog med hyresgästerna om energisparande åtgärder. Ökningen från föregående år är för att myndigheternas restriktioner gällande pandemin har släppt, vilket har lett till att hyresgästerna har successivt kunnat återgå till sina verksamheter och öppna upp.

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.

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 förnyelsebara källor. 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 primärenergin 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. Anläggningarna byggs i samverkan med respektive hyresgäst som nyttjar elen.

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 2021 har den vuxit till 522 kW. Tillväxten beror på förvärv av fastighet med befintlig anläggning genom Sollentuna Malten 7.

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.

Figur 12.

Egenproducerad energi (kW)				
	2018	2019	2020	2021
Effekt solceller				
Total installerad effekt	33	324	452	522

SPP Fastigheters framgång med att minska sina utsläpp baseras på det systematiska arbetet över tid med energiövervakning och driftoptimering. Driftsorganisationen Lassila & Tikanoja FM AB har likt förra året färdigställt statusbesiktningsrapporter av ny tillkomna fastigheter som ligger till grund för en långsiktig underhållsplan. För de utsläpp som SPP Fastigheter ännu inte har kunnat minska sker en klimatkompensation, se sida 29. 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 additiona-

Forts. Mål 7.2 och 7.3

litet, dvs 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, bygge och fastighetsförvaltning)
5. Uppström utsläpp från den el och värme som SPP Fastigheters hyresgäster köper samt total vattenanvändning är presenterade i Scope 3

År 2020 utökades scopet till att eftersträva att täcka in en så stor del av värdekedjan som möjligt och specificeras i se-

menten 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 (koldioxidekvivalenter).

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. Under 2021 rapporterades köldmedieläckage på 9,1 tCO₂, målet är att ha noll köldmedieläckage. Emissionsintensiteten för 2021 har minskat med 0,5 kg CO₂/m² jämfört med 2020 och hela 7,1 kg CO₂/m² jämfört med 2017. Anledningen till minskningen är det systematiska energiarbetet och att genom en aktiv dialog med hyresgäster under 2020–2021 anpassa driften efter det rådande världsläget och på så sätt portföljens miljöpåverkan.

Emissionsintensiteten för avfall har ökat 2021 jämfört med 2020. Detta beror på att portföljen har utökats med nya bostäder.

Figur 13.

GHG-emissioner						
		2017 (tCO ₂ e)	2018 (tCO ₂ e)	2019 (tCO ₂ e)	2020 (tCO ₂ e)	2021 (tCO ₂ e)
GRI indikatorer (305-1 till 305-5)	Scope 1: Köldmedieläckage	–	–	54,8	0	9,1
	Scope 2: Köpt media SPP (market-based)	1 606	1 276	1 325	974	778,5
	Scope 3: Uppströms media leverantörer*	199	280	264	196	251
	Summa	1 805	1 556	1 643,8	1 170	1 038
	Emissionsintensitet [CO ₂ eq/m ²]	10,3	6,2	5,3	3,7	3,2
	Scope 3: Köpt media hyresgäst + vatten	–	–	–	9 357	10 236
	Scope 3: Bygge, väg & anläggning	–	–	–	1 100	1 447
	Scope 3: Ombyggnation & renovering	–	–	–	80	211
	Scope 3: Fastighetsförvaltning	–	–	–	31	9
	Scope 3: Avfall	–	–	–	9	13
	Σ Totala utsläpp	–	–	–	11 747	12 954
	Σ Emissionsintensitet [CO ₂ eq/m ²]	–	–	–	37,6	40,1
	Tempererad area	175 407	249 725	311 993	312 525	322 719

Växthusgasekvivalenter som inkluderas i beräkningen:

CO₂, CH₄, N₂O, HFC-410a, Biogena CO₂ (en andel av Scope 3: Fastighetsförvaltning). Basår för GHG-emissioner är 2017 samt 2021 enligt tabell

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 har 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).

Beräkningen för utsläpp tillhörande fjärrkyla är bokförd i Scope 2 istället för Scope 3 som det gjordes 2018 (55 ton). Den minskning som åstadkommit mellan åren 2017–2018 härrör främst från arbetet med ursprungsmärkningen och minskade utsläpp från köp av vattenkraft med lågt CO₂e/kWh.

Återvinning, källsortering med uppföljning

GRI 306-1, 306-2

En del av fastighetsförvaltning är att ta hand om det avfall som genereras. Själva förvaltningen av fastigheterna genererar avfall från både kommersiella lokaler och bostäder. Att samla in data är komplicerat på så sätt att de ingående delarna, uppströms och nedströms, har inbyggd osäkerhet. SPP Fastigheter avser att rapportera uppströms avfallsstatistik genom att dela data från förvaltningen av fastigheterna

Figur 14.

Avfall bostäder (ton)		
	2020	2021
Icke farligt avfall	1 287,5	2 532,4
Farligt avfall	1,2	5,5

där skötsel och hyresgästpassningar skall ingå. Nedströms kommer SPP Fastigheter att rapportera det avfall som genereras hos hyresgästerna.

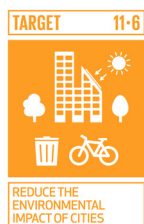
SPP Fastigheter inhämtar avfallsstatistik från de bostäder och kommersiella fastigheter där bolaget har ett ansvar att ombesörja avfallshämtning. Arbetet sker aktivt med att säkerställa skötsel av avfallsrummen och det kommer i proaktivt syfte att genomföras åtgärder för förbättrad hantering under 2022. Tömningsfrekvensen skall ökas. Driften ronddar soprummen i en högre utsträckning och fler informationsinsatser görs genom att anslå information på fler språk inklusive bilder. SPP Fastigheter arbetar för att hyresgästerna ska ha möjlighet till att sortera olika fraktioner, detta för att reducera mängden avfall till deponi. Resultatet av förvaltningen följs upp löpande.

Ökningen av mängden avfall mellan 2020 och 2021 beror delvis på Covid och att de boende vistats mer hemma än föregående år. Portföljen har utökats med nya bostäder. Exempelvis för fastigheterna Antikvarien 1 och Arkeologen 1 i Helsingborg ingick data bara delvis för 2020. De 351 lägenheter som tillkommit har ökat avfallsmängderna från 129 ton till 1 140 ton under perioden, vilket förklarar en stor del av skillnaden. Eftersom fastigheterna har tillträtts och alla flyttat in för första gången uppstår stora mängder av emballage som måste tas om hand. Mängden avfall förväntas minska till nästa år.

Insamlingen av avfallsdata för de kommersiella fastigheterna i portföljen skiljer sig från de bostäder som SPP Fastigheter äger. I de kommersiella fastigheterna ligger ofta ansvaret på hyresgästerna att sköta avfallshantering själva. Hyresgästerna svarar själva för antal fraktioner och hämtningsfrekvenser. I miljöcertifieringsarbetet har det noterats att flera hyresgäster har få avfallsfraktioner. Fler fraktioner ger bättre sortering och underlättar återvinning.

I de fastigheter där SPP Fastigheter inte har rådighet över avfallshantering krävs ett påverkansarbete för att minska avfallsmängder. Bolaget kommer för 2022 att undersöka hur detta kan tillämpas på bästa sätt. SPP Fastigheter har samlat in avfallsdata för 2021 och 2020 men det finns en stor osäkerhet i mängderna, framförallt för 2021. En betydande del av avfallet är grus i samband med snöröjning där mängderna inte kunnat verifieras mellan åren. Insamling av avfallsdata för de kommersiella fastigheterna kommer presenteras i kommande rapport. Insamling av avfallsdata för de kommersiella fastigheterna kommer att presenteras i rapporten för 2022, efter att en förbättring av rutiner vid insamling har genomförts.

Klimatanpassning



11.6 MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN

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

SPP Fastigheter har arbetat vidare på ett strukturerat sätt kartlägga sina klimatrisker och dessa har inkluderats i denna rapportering avseende Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Den inventering som kartlagt portföljen avseende klimatrisk har kompletterats med interna workshops med fokus på omställningsriskerna som portföljen står inför. De interna workshops som initialt genomfördes under 2020 har kompletterats under 2021. En del i arbetet har varit en kartläggning av de fastigheter som kommer att stranda längs klimatminskningskurvan till och med 2030, det vill säga att inte uppnå utsläppsmålen. Att kartlägga vilka fastigheter som har svårast att klara minskningsmålen 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 hantera klimatfrågan vid transaktioner samt har arbetat in resultaten från den översyn som har gjorts av SMHI i affärsplanerna (se figur 15). Rapporterna från SMHI har kompletterats med en trafikljusskala, och visar nu att 5 utav 51 fastigheter har en mer påtaglig risk, så kallad röd risk, där åtgärder kommer att behöva genomföras i närtid för att göra fastigheterna motståndskraftiga inför de klimatförändringar som väntar. Detta är en minskning med 3 då tre fastigheter med sådan risk har sålts under föregående år. Värt att notera är att många av de risker som man till vardags kan tro skall beröra fastigheter



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.

i Sverige inte har visat sig ha påverkan på SPP Fastigheters portfölj alls. De riskerna kan vara temperatur, snömängder eller vindproblematik. De risker som däremot har visat sig gälla för portföljen är kopplade till översvämning och nederbörd. De torde vara de vanligaste klimatrisker som används i dagligt tal kopplat till klimatfrågan.

Arbetet med att koppla klimatriskerna till respektive affärsplan pågår och antalet affärsplaner som integrerat klimatrisk är 35 st för 2021. Av dessa finns några fastigheter som har avyttrats under 2021.

De fastigheter som är rustade eller klassade med låg risk enligt SMHI, så kallad grön risk, uppgår idag till 20 st till antalet.

SPP Fastigheter har valt att slutrapportera detta mål redan 2021 och att helt gå över till att rapportera enligt TCFD. Det är extra bra att målen som sattes upp 2020 har uppnåtts inför detta beslut.

Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

Ett led i arbetet med att klimatanpassa SPP Fastigheter har varit att börja rapportera enligt initiativet Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). TCFD baseras på ett ramverk som togs fram 2017 med målsättningen att både företag och organisationer ska kunna bedöma både fysiska klimatrisker och omställningsrisker för verksamheten på ett strukturerat sätt. Utvärderingen av samtliga fastigheter i linje

Figur 15.

Mål	2019	2020	2021	2022
Antal fastigheter med klimatanpassade affärsplaner av totala antalet fastigheter	–	11 (51)	35 (51)	53 (53)*
Antal fastigheter anpassade utifrån klimatrisk	–	0 (5)	20 (10)	40**
Rapportering enligt TCFD	Pågående	Pågående	TCFD-rapportering genomförd för 2021 års redovisning	–

* 2 fastigheter tillträds under 2022

** Målet är reviderat från 15 fastigheter till 40 fastigheter för rapporteringsåret 2022

Forts. Mål 11.6 och 13.1

med TCFD underlättar rapporteringen och styrningen av organisationen. TCFDs rekommendationer är uppbyggda kring fyra kärnområden som är grundläggande för alla organisationer: styrning, strategi, riskhantering samt mätetal och mål. Vid utgången av 2021 hade fler än 2 600 företag och organisationer över hela världen anslutit sig till initiativet. Genom att tillämpa TCFD:s riktlinjer kan verksamheten rapportera på ett transparent sätt och kartläggningen av samtliga risker innebär möjligheter till en långsiktig plan för vilka åtgärder som behöver vidtas för att minska respektive fastighets klimatpåverkan och samtidigt minska koldioxidutsläppen.

Styrning

Styrelsen har tillsyn över risker med hänsyn tagit till portföljmandat genom den månatliga riskrapportering som ledningen skickar till koncernen och kapitalförvaltningen. Klimatrelaterade risker avseende fastighetsportföljen följs upp två gånger per år genom rapporteringsverktyget Easy Risk Manager. Styrelsen har kvartalsvisa möten där en av punkterna på agendan är den investeringsstrategi som företaget arbetar efter. Ledningen tar strategin in i förvaltningen via miljöverkstaden som innehåller utvecklingschef, controller, förvaltningsleverantör och konsulter. Miljöverkstaden förmedlar arbetet vidare inom företaget till asset managers som bistår i att genomföra strategin på ett konkret och tydligt sätt.

Målsättning och riktlinjer

Hållbarhet är integrerat i Storebrandkoncernens hela verksamhet. För SPP Fastigheter handlar hållbarhet om att ta hänsyn till miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter i såväl affärs- som investeringsbeslut. Koncernen och företaget har bland annat riktlinjer för hållbarhet som gäller hela verksamheten inkluderat investeringar, fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling samt vid upphandlingar av leverantörer och samarbetspartners. Koncernen skall säkerställa en kontinuerlig reduktion av utsläpp. På koncernnivå är målet att ha netto-nollutsläpp senast 2050 vilket är i linje med Parisavtalet. SPP Fastigheter arbetar med verktyget CRREM för att mäta portföljens reduktion i klimatavtryck över tid.

Storebrandkoncernen har som mål att vara ledande på hållbarhet i Norden och bland världens främsta inom hållbara investeringar. Detta förpliktar och SPP Fastigheter ska bidra med sin del i detta arbete. Investeringsstrategin är en viktig pusselbit i arbetet med klimatfrågan och vilka mål som gäller på kort och lång sikt.

Marknadsbevakning sker löpande. Alla förvärv görs utifrån denna löpande bevakning och utifrån investeringsstrategin som beslutas av styrelsen för ett år i taget.

Som stöd till investeringsstrategin finns följande riktlinjer för portföljen: Miljöcertifiering, Bra resultat i GRESB, Klimatneutralitet, Klimatstrategi samt deltagande i Science Based Targets initiative (SBTi) via koncernens signerade åtagande.

Risker och möjligheter

SPP Fastigheters arbete med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker har pågått sedan starten av bolaget och de klimatrelaterade riskerna inkluderades 2019.

Scenarioanalys

I arbetet med TCFD har de två klimatscenerierna RCP 4,5 och 8,5 använts. En RCP på 4,5 baseras på att en kraftfull klimatpolitik för minskade utsläpp, negativa utsläpp år 2100 och en global temperaturhöjning på 2-3 grader. En RCP på 8,5 baseras på en svag klimatpolitik med fortsatt höga utsläpp som resultat och en global temperaturhöjning på 4,5 grad eller mer.

Det tidsperspektiv som använts i scenarioanalyserna är 2050. Genom att analysera möjliga effekter på verksamheten vid olika klimatscenerier kan såväl omställningsrisker som fysiska risker identifieras. Scenarioanalyserna hjälper SPP Fastigheter att förstå hur klimatet kan komma att se ut i framtiden kopplat till flertalet globala områden, såsom politik, teknik, ekonomi samt samhällsförändringar. Marknadsbevakningen som sker löpande hjälper till att anpassa bolagets inriktning.

Fysiska klimatrisker

SMHI

För att bedöma riskerna för att äga och förvalta fastigheter och byggnader fram till 2050 har ett antal klimatindex använts, vilka är kvantitativa mått för den förväntade utvecklingen av ett antal meteorologiska och hydrologiska parametrar. Resultaten baseras på medelvärden från en grupp på nio olika kombinationer av klimatmodeller.

Rapporten redovisar ett nuläge, och särskiljer i analysen således inte naturliga lågpunkter och flödesvägar, från de som är skapade som ett led i klimatanpassning (t.ex. rapporten skiljer inte på en lågpunkt skapad som klimatanpassningsåtgärd, och en naturlig lågpunkt).

Det geografiska nuläget relaterar delvis till när underlagsdata från Lantmäteriet (Länsstyrelserna, 2020) skapades.

De två scenarierna nämnda ovan 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 Fastigheter då kan ta höjd för en större klimatförändring.

Klimatanpassning för SPP Fastigheter sett till tidshorisont:

Kort

SPP Fastigheter har kartlagt både fysiska risker och omställningsrisker för sin verksamhet. I det korta perspektivet finns ett antal fastigheter som kräver åtgärder när det kommer till de fysiska klimatriskerna. I genomlysningen av fastigheterna finns risker kopplade till både nederbörd och till översvämning. Bolaget har kommit långt i detta arbete och ser goda möjligheter att åtgärda dessa risker inom överskådlig tid.

Medel

SPP Fastigheters arbete med omställning av sina fastigheter till en mindre koldioxidintensiv framtid kommer att kräva åtgärder för flertalet fastigheter.

SPP Fastigheter har valt att följa upp sina fastigheter i verktyget CRREM för att säkerställa att omställningen för fastigheterna utvärderas årligen. De fastigheter som redan har en tydlig risk kommer att hanteras i respektive affärsplan. Arbetet med att sammanställa alla fastigheter i verktyget och i affärsplaner kommer att pågå under 2022.

Sverige gynnas av att ha goda förutsättningar i form av el och värme. SPP Fastigheter har kontinuerlig marknadsövervakning för att köpa den bästa energin ur koldioxidsynpunkt. Många av fastigheterna är av nyare karaktär varför förutsättningarna torde vara goda.

Lång

SPP Fastigheters arbete med omställning av sina fastigheter till en mindre koldioxidintensiv framtid kommer att kräva åtgärder för flertalet fastigheter. SPP Fastigheter har valt att följa upp sina fastigheter i verktyget CRREM för att säkerställa att omställningen för fastigheterna utvärderas årligen.

De fastigheter som redan har en tydlig risk kommer att hanteras i respektive affärsplan. Arbetet med att sammanställa alla fastigheter i verktyget och i affärsplaner kommer att pågå under 2022.

Sverige gynnas av att ha goda förutsättningar i form av el och värme. SPP Fastigheter har kontinuerlig marknadsövervakning för att köpa den bästa energin ur koldioxidsynpunkt. Många av fastigheterna är av nyare karaktär varför förutsättningarna torde vara goda.

* Representative Concentration Pathways” används för att beskriva olika klimatscenarior.

De baseras på antaganden om växthusgasutsläppens utveckling, markanvändningen (avskogning etc) och på bedömningar av utvecklingen för utsläppen av luftföroreningar (som svaveldioxid och kväveoxider).

Fram till 2050 är dock skillnaden mellan scenarierna små för de flesta klimatindex. Följande slutsatser är alltså till stor del oberoende av framtida klimatpolitik.

SMHI har tagit fram klimatanalyser för Sveriges 21 län (SMHI, 2020b), delvis i form av klimatindex som visar dagens och framtidens klimat baserat på observationer och beräkningar utifrån de två olika utvecklingsvägarna RCP4.5 och RCP8.5. Klimatindex avser bearbetade data från klimatmodeller med en klimatindikator avser förändringar av olika parametrar baserade på observationer. De klimatindex som bedöms som mest relevanta för sektorn fastigheter inklusive förvaltningen av byggnader bedöms vara följande:

- Årstidsmedeltemperatur
- Årets lägsta dygnsmedeltemperatur
- Värmebölja
- Årsmedelnederbörd
- Maximal dygnsnederbörd
- Årets maximala byvind
- Luftfuktighet

- Snötäcke
- Havsnivå

Dessa klimatindex har i rapporteringssammanhang blivit de fysiska klimatrisker som SPP Fastigheter använder sig av.

Regulatorisk omställning

I interna workshops har SPP Fastigheter identifierat omställningsrisker och bearbetat dem i en heat map för att landa i nedanstående analys. De risker som bedömts mest väsentliga har lagts i en tabell nedan. Det är tydligt att portföljen kommer att kräva investeringar för att klara en övergång till en mindre koldioxidintensiv framtid. Detta arbete pågår alltjämt och utredningar avseende nödvändiga investeringar beräknas bli klara under 2022.

Påverkan på portföljen

Nedanstående tabell visar påverkan på portföljen utifrån de risker som SPP Fastigheter ser för 2021. Utfallet av resultatet visas både i finansiella termer och förbrukning.

Forts. Mål 11.6 och 13.1

Figur 16.

Händelse/ klimatförändring	Påverkan på SPP Fastigheter AB	Risk	Möjlighet	Hantering
Fysisk risk				
Översvämning/ nederbörd	Delar av, eller hel fastighet blir obrukbar.	- Utebliven intäkt på grund av kostnader för återställande. - Risk för minskad efterfrågan och betalningsvilja. - Högre försäkringspremier.	Bibehållna hyror och låga vakanser i en portfölj med låga risker vilket säkrar kassaflöde över tid.	- Kartering visar att portföljen idag har 5 fastigheter som har risk kopplad till översvämning eller nederbörd. - Investeringar planerade i respektive affärsplan.
Varmare klimat	Högre temperaturer i inomhusmiljön. Vissa lokaltyper är extra känsliga, exempelvis vård- och omsorgsboden.	- Ökade kostnader för inköp av kyla. - Anpassningar av lokaler genom investeringar och underhåll.	Lägre kostnader för uppvärmning ger konkurrensfördelar.	Kartläggning och eventuellt planerade investeringar i portföljen.
Omställningsrisk				
Geopolitiska händelser	Risk att geopolitiska händelser skapar osäkerhet på den svenska marknaden.	- Stigande kostnader för el, värme, kyla och kostnader hänförliga till skatter eller reglering av utsläpp. - Lägre driftsnetto till följd av höjda miljöskatter och energipriser. - Ökade försäkringskostnader.	- Anpassade fastigheter ger konkurrensfördelar. - Möjlighet till egen produktion av energi.	- SPP Fastigheter undersöker löpande möjligheter till att bygga solceller på sina befintliga fastigheter. - En övergripande genomlysning av fastigheternas energiförbrukning har genomförts för att säkerställa att portföljen bättre skall linjera med TCFD-rapportering och EUs taxonomikrav.
Regulatorisk omställning	SPP Fastigheter ser ett behov av investeringar i samband med den systematiska omställningen i ett "högtemperaturscenario".	- SPP Fastigheter ingår i Storebrandkoncernen och ett av hållbarhetskraven i koncernen är att arbeta för att klara ett 1,5°C-scenario. Risken för SPP Fastigheter ligger i att tappa i anseende om portföljen inte lever upp till de högt ställda hållbarhetskrav som ställs på portföljen. - Ökat investeringsbehov för att bibehålla anseendet, marknadsandelar och minimera bortfallet av hyresintäkter.	- I ett lågtemperaturscenario finns möjligheter för SPP Fastigheter att upprätthålla hyror och ta marknadsandelar då portföljen i det korta scenariot har små risker. - En jämn investeringstakt torde göra portföljen mer förberedd på ändringar och bli mer attraktiv för externa investerare.	- Portföljen följs upp årligen avseende omställningsrisk och för de fastigheter som har en fysisk klimatrisk finns planerade åtgärder. - Investering i digitalisering och mätning för noggrann uppföljning över tid

Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

SPP Fastigheter kommer 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 har använts för att kartlägga de utsläpp varje fastighet orsakar i driften. Utsläppen kopplas till Parisavtalet och de minskningar som Sverige har åtagit sig att genomföra.

SPP Fastigheter arbetar kontinuerligt med att sänka sitt kol-dioxidavtryck. Att sträva mot 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)

Verktöget (se figur 18) visar var på den tänkta kurvan respektive fastighet strandar, det vill säga, där fastigheten behöver

Forts. Mål 11.6 och 13.1

Figur 17.

Finansiell kategori	Risk/Möjlighet	Mätning och enhet	Varför inkluderas kategorin?	Resultat/Utfall	Enheter
Intäkter	Anpassning och begränsning	Intäkter från fastigheter som är mest utsatta för klimatförändringar.	• SPP Fastigheter följer systematiska förändringar i portföljen och dess värde.	48,2	Mkr/år
Kostnader	Energi	Total energiförbrukning, GWh.	• Kostnaden är baserad på faktiska kostnader från elektricitet, värme och kyla för 2021. • Kostnaden avser både fastighetsägare och hyresgäst.	61,04	GWh
Kostnader	Energi	Total energiförbrukning, mkr/år	• Avser fjärrvärme, fjärrkyla samt el enligt ovan.	30,20	Mkr
Kostnader	Energi	Total energiförbrukning, Mkr/år.	• Avser total energi för portföljen inklusive verksamhetsförbrukning.	179,5	kWh/kvm
Kostnader	Utsläpp	Utsläpp i scope 1 och 2 baserat på market based-metoden.	• Vid en teoretisk kostnadsökning till 500 kr/ton skulle kostnaden för klimatkompensation öka med 427 %.	378	Tkr
Kostnader	Utsläpp	Betald klimatkompensation, tkr/år.	• Faktisk kostnad för klimatkompensation enligt ovan, för 2021. • Kompensationen sker genom ett projekt i Madagaskar där utbyte av spisar pågår.	88,6	Tkr
Tillgångar	Lokalisering	Andel av fastigheter i yta som har en fastställd akut fysisk klimatrisk.	• Den andel av portföljen i kvm som har en fastställd akut fysisk klimatrisk enligt SMHI.	25 975	m ²
Tillgångar	Anpassning och begränsning	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen, mkr/år.	• Avser genomförda investeringar i projekt exklusive förvärv under 2021.	4,3	Mkr
Tillgångar	Anpassning och begränsning	Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt, mkr/år.	• Avser genomförda investeringar inklusive förvärv under 2021.	1 512,21	Mkr/år

en större investering för att fortsätta minskningen av klimatavtrycket och uppfylla kraven på portföljen som i förlängningen skall linjeras med Parisavtalet.

Möjligheter

SPP Fastigheter kan konstatera att engagemanget inom hållbarhet har positionerat bolaget väl och att de möjligheter som identifierats ligger i att fortsätta arbetet mot en mindre koldioxidintensiv värld.

De möjligheter som SPP Fastigheter identifierat är:

- Hyror
- Investeringar
- Ägarbild
- Portföljens sammansättning
- Finansiell stabilitet
- Vakansrisk

De åtgärder som hittills har genomförts för att minska klimatpåverkan har bidragit till lönsamhet och ett bibehållet anseende. Arbetet har lett till minskade energikostnader genom energi-

Figur 18.

Share of not compliant assets

Andel av strandade fastigheter över tid



Grafen visar andel strandade fastigheter i procent av den totala portföljen. Om inga åtgärder genomförs i fastigheterna kommer utfallet att se ut enligt grafen fram till 2050.

optimering och därigenom ett bättre resultat med bibehållna hyresnivåer SPP Fastigheter under lång tid arbetat med en strategi att göra portföljen motståndskraftig mot olika former av svängningar på marknaden, och för att skapa denna stabilitet investeras det i fem olika segment: bostäder, detaljhandel, hotell, samhällsfastigheter som skolor och vårdboenden samt kontor, och med en jämn fördelning mellan segmenten.

Likaså finns ett fokus på lång duration för de kommersiella kontrakten (7,5 år vid utgången av 2021), vilket ger stabila intäkter över tid och därmed ett jämnt kassaflöde samt en låg vakansrisk (0,5 % vid utgången av 2021) i och med att få kontrakt behöver omförhandlas varje år.

Med en finansiell stabilitet och långsiktighet i planeringen finns möjligheter att genomföra de investeringar som kommer att behövas för att anpassa fastighetsportföljen utifrån den analys av klimatrisker som har tagits fram tillsammans med SMHI för att kartlägga portföljens koldioxidavtryck och vad som kommer att krävas för att utveckla portföljen i linje med FNs klimatmål fram till 2030. SPP Fastigheter kommer fortsatt att investera i enlighet med den ovan nämnda investeringsstrategin som ligger till grund för portföljen.



Fortsatt nöjda hyresgäster



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.

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 har vi mätt fastighetsportföljens NKI (Nöjd Kund Index) årligen genom deltagande i fastighetsbarometern kontor. 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.

Målsättningen har tidigare varit att NKI skall varaktigt överstiga 80 poäng över tid, vilket har klarats 2017–2019. För 2020 har betyget sjunkit till 78 poäng och för 2021 sjönk det ytterligare till 77 poäng. Benchmark för 2021 är 76 poäng. Analys visar att störst förbättringspotential finns i den direkta kontakten med hyresgästerna.

Då SPP Fastigheters portfölj i slutet av 2021 enbart bestod av ca 16% kontor har CFI Group tagit fram ett sammanvägt index som bättre speglar SPP Fastigheters portfölj (Anpassat index består av 45% fastighetsbarometern Total, 18% fastighetsbarometern Samhällsfastigheter och 36% fastighetsbarometern Handel för att spegla SPP Fastigheters fördelning av lokaltyper) Detta index ligger på 74 poäng medan SPP Fastigheters poäng blev 76. En ny målsättning kopplad till detta index kommer att utarbetas över tid då det ej går att dra slutsatser med enbart ett års data. Minimumkrav är dock att klara benchmark. Insikterna från enkäterna används som underlag för affärsutveckling, på både strategisk och operativ nivå, i syfte att förbättra kundvårdsarbetet.

I årets väsentlighetsanalys framkom att trygghet och sociala värden är viktiga frågeställningar. Vi kommer att följa upp dessa frågor mer djupgående via enkäter under 2022. Informationsmöten och sociala sammankomster planeras på respektive hyresfastighet.

Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan betraktas idag som någonting som ett företag förväntas arbeta med. I praktiken handlar det om att samarbeta med leverantörerna för att säkerställa korrekta sociala och miljömässiga villkor. Rent konkret innebär det att SPP Fastigheter inkluderar Fastighetsägarnas uppförandekod vid nytecknande av förvaltningsavtal. Denna uppförandekod linjerar med FN:s Global Compact:s 10 principer. (www.unglobalcompact.org). Principerna baseras på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Riodeklarationen samt FN:s konvention mot korruption. Till uppförandekoden finns en tillhörande självutvärdering som ska fyllas i av leverantören och skrivas under för att visa på hur man följer koden. Utvärderingen skall förnyas minst en gång per år. Genom att acceptera uppförandekoden ger leverantören sitt medgivande till att det kan utföras kontroller för att försäkra sig om att uppförandekoden efterlevs. Sådana kontroller kan även genomföras av en oberoende tredje part.

Under 2021 har två större förvaltningsavtal tecknats, uppföljning av efterlevnad planeras under 2022.

TCFD – klimat- och omställningsrisker



Henrik Svensson,
fastighetsutvecklingschef på
SPP Fastigheter.

Vi har utvärderat klimatriskerna för var och en av våra 51 fastigheter

Vilka konsekvenser kan klimatförändringarna få för varje enskild fastighet i beståndet? Den frågan ställde sig SPP Fastigheter och tillsammans med hållbarhetskonsulterna på Sustracon tog man reda på svaret.

– Att ha koll på riskerna är så klart viktigt i alla investeringar, men för oss är det centralt. SPP Fastigheter förvaltar bland annat pensionspengar, som ska växa och bidra till en bättre framtid för både sparare och världen. Då är det extra viktigt att vi har långsiktig koll på vad klimatförändringarna faktiskt innebär för risker, förklarar Henrik Svensson, fastighetsutvecklingschef på SPP Fastigheter.

Tillsammans med Fredrik Holmström, hållbarhetskonsult på Sustracon, har SPP Fastigheter under året genomfört en total genomlysning av de så kallade klimat- och omställningsriskerna för fastighetsbeståndet. Genomlysningen har gjorts i enlighet med initiativet Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

– TCFD är ett ramverk för att rapportera klimatrisker utifrån ett ekonomiskt perspektiv – vilka är riskerna och hur mycket kan de komma att kosta? Det är ett sätt att framtidssäkra fastighetsportföljen, och ger också möjligheten att skapa en plan för vilka åtgärder som krävs för att minska varje fastighets klimatavtryck, förklarar Fredrik Holmström.

Data från SMHI

Vilka är då de potentiella riskerna? Inom TCFD så delar man upp dem i två delar. De första är de fysiska klimatriskerna.

– Här ingår risker som nederbörd, brand, temperaturförändringar, byvindar och vattennivå. I Sverige visar prognoserna att vi till exempel inte kommer att ha några större skillnader i hur mycket det blåser de närmaste 20 åren, men däremot kommer det att regna klart mer, berättar Fredrik Holmström.

Henrik Svensson förklarar att den här delen av arbetet utgått från data och prognoser från SMHI.

– De här riskerna är det relativt enkelt att ta sig an. Vi har haft en magkänsla kring var vi tror att ökad nederbörd och högre vattenstånd kan leda till utmaningar, och datan från SMHI bekräftade i stort den bilden. Arbetet har gett oss en bredare bild av riskerna – och när i tiden de ligger.

” Bara 10 procent av beståndet har någon påtaglig fysisk risk ”



Utifrån svaren så kan en rad åtgärder bli aktuella – som exempelvis att införskaffa översvämningsskydd till en fastighet. Det kan också handla om att bygga vallar eller att samarbeta med andra fastighetsägare eller kommunen om att agera tillsammans. Men i SPP Fastigheters fall är det tydligt att de fysiska klimatriskerna är låga, säger Fredrik Holmström.

– Bara cirka 10 procent av beståndet har en fastställd fysisk risk. Men även låga risker är det dock viktigt att känna till och hantera på rätt sätt. Varje förvaltare ska nu inkludera dessa analyser i respektive underhållsplan – på så sätt får SPP Fastigheter tydlig kontroll över hur och när åtgärder kan bli aktuella.



Att följa Parisavtalet

Den andra delen av genomlysningen är mer komplex och mångfacetterad. Det handlar om att beräkna de så kallade omställningsriskerna.

– Arbetet med att hålla världen inom 1,5 graders uppvärmning kommer att innebära stora politiska och affärsmässiga förändringar. Höjda skatter och nya regelverk är exempel på politiska risker, och de kan i sin tur leda till att omoderna fastigheter med högt koldioxidavtryck tappar i konkurrenskraft och marknadsvärde, förklarar Henrik Svensson.

För SPP Fastigheter är målet att varje enskild fastighets koldioxidutsläpp ska sjunka i takt med de krav som finns för att kunna uppnå Parisavtalets mål.

– Här har vi tittat på varje fastighet för att se om den klarar av att sänka kurvan i linje med Parisavtalet. Vissa fastigheter i portföljen klarar sig ändå in i mål och andra strandar på vägen. Här ska vi nu ta fram en handlingsplan för vad som behöver göras i varje fastighet, och när. Det kan handla om att byta värmesystem, installera solceller och mycket annat, säger Fredrik Holmström.

” Varje enskild fastighets koldioxidutsläpp ska sjunka i takt med de krav som finns för att kunna uppnå Parisavtalets mål ”

”Vi kan ligga steget före”

Ännu en omställningsrisk är att såväl hyresgäster som banker ställer allt högre krav på hållbarhet.

– Företag som duckar för det här kommer att tappa anseende och i förlängningen kanske få det svårare eller dyrare att finansiera sin verksamhet med krediter. Den nya EU-taxonomi kommer också att förändra vad som anses vara en hållbar fastighetsförvaltning, säger Fredrik Holmström.

Efter genomlysningen finns nu 51 analyser att utgå från i utvecklingen och förvaltningen av varje fastighet. Och, säger Henrik Svensson, den samlade bilden har också gett insikter i hur man bör tänka inför framtida investeringar.

– Att titta på de här frågorna är en värdefull pusselbit när vi ska göra nya investeringar. Sammantaget gör det här arbetet att SPP Fastigheter kan ligga steget före – och det är viktigt för både hyresgäster, pensionssparare och klimatet.



Klimatkompensation – att ta ansvar för utsläpp som sker

Klimatberäkning och klimatkompensation

SPP Fastigheter beräknar klimatpåverkan från inköp i kontorsverksamheten, el, värme, kyla och vatten från sina fastigheter. Sedan 2020 har beräkningen utökats med aktiviteter i Scope 3 till att inkludera utsläpp från ombyggnationer och nybyggnationer. Utsläppsberäkningen sker i samarbete med ZeroMission och deras webbplattform Our Impacts som innehåller uppåt 60 000 emissionsfaktorer. Beräkningen ligger till grund för GRI-rapportering.

De utsläpp som inte går att reducera på kort sikt, klimatkompen­seras. Under 2021 klimatkompen­serades 2 360 ton CO₂e i projektet ADES Solar and efficient stoves in Madagascar, 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 Fastigheter klimatkompen­serar i samarbete med ZeroMission. 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 fler klimatkompensationen och samma krediter kan inte handlas med fler gånger. Krediterna bokas vanligtvis av inom ett år efter att de har 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 klimatkompen­station.

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.

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.

GRI-index 2021

Nummer och namn på GRI upplysning	Sida	Kommentarer
102-1 Organisationens namn	3	SPP Fastigheter AB (publ)
102-2 De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	3	Fastighetsförvaltning
102-3 Huvudkontorets lokalisering		Stockholm
102-4 Länder där organisationen är verksamt		Sverige
102-5 Ägarstruktur och bolagsform	3	
102-6 Marknader		Sverige
102-7 Bolagets storlek	3	
102-8 Personalstyrka	3	
102-9 Leverantörskedja	10	Värdekedja
102-10 Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan		Inga förändringar
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	4	VD ord
Värderingar		
102-16 Värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer	6-7	Hållbarhetsarbete
102-17 Mekanismer för Etiska frågor och råd	6-7	Hållbarhetsarbete
Styrning		
102-18 Styrningsstruktur	3	Styrning av bolaget
Intressentrelationer		
102-40 Intressentgrupper	9-11	Intressentanalys
102-41 Andel anställda med kollektivavtal	3	Organisation
102-42 Principer för urval av intressenter	9-11	Intressentanalys
102-43 Tillvägagångssätt vid intressentdialog	9-11	Intressentanalys
102-44 Viktiga frågor som lyfts i dialog med intressenter	9-11	Intressentanalys
Redovisningens omfattning		
102-45 Princip för redovisning av dotterbolag	3	Alla bolag under SPP Fastigheter AB (Publ)
102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning	11-12	Väsentlighetsanalys
102-47 Identifierade väsentliga frågor	11-12	Väsentlighetsanalys
102-48 Förklaring av effekten av förändringar av information		Inga
102-49 Väsentliga förändringar sedan föregående redovisning		Inga
102-50 Redovisningsperiod		Kalenderår 2021
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	35	PwC Granskningsrapport

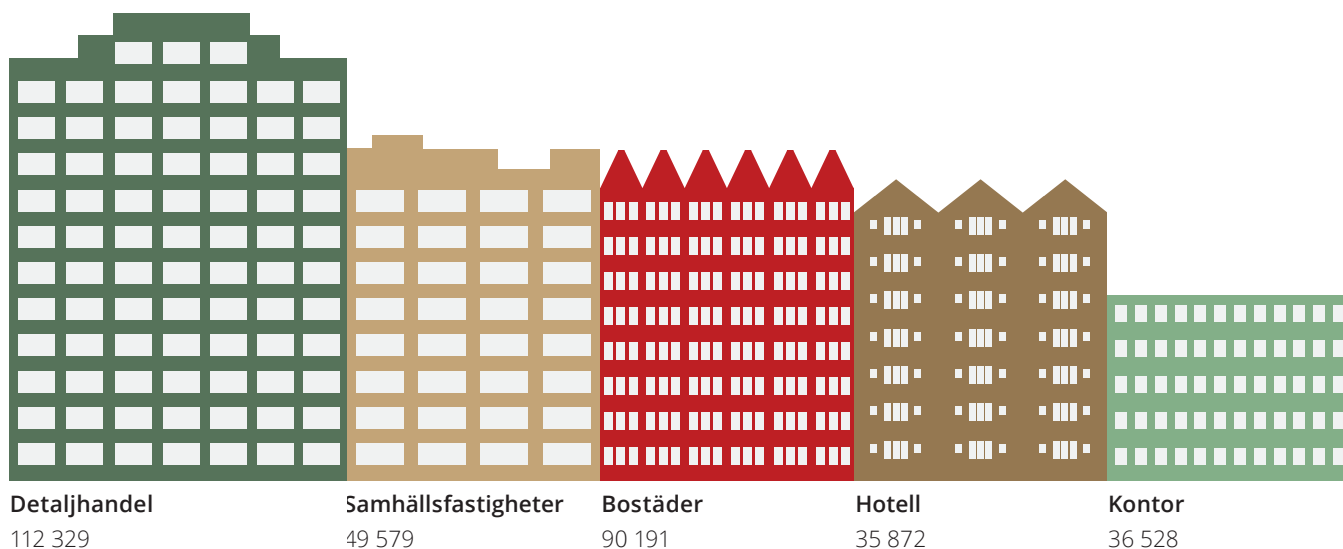
Forts. GRI-index 2021

Nummer och namn på GRI upplysning	Sida	Kommentarer
Fokusområde Ekonomi		
201 Ekonomiska resultat		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	14	Fokusområde Ekonomi
201-1 Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat (2016)	14	Fokusområde Ekonomi
201-2 Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter på grund av klimatförändringar (2016)	28	Rapporteras via TCFD
Fokusområde Resurseffektivitet		
302 Energi		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	16–21	Fokusområde Resurseffektivitet
302-1 Energianvändning inom bolaget, uppdelat på olika energikällor (2016)	16–21	
302-2 Energianvändning, utanför bolaget (2016)	16–21	
302-3 Energiintensitet	16–21	
303 Vatten		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	17–19	Fokusområde Resurseffektivitet
303-5 Vattenanvändning (2018)	17–19	Vattenstress och vattenlagring kommer att redovisas i kommande års rapportering
305 Emissioner		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	18	Fokusområde Resurseffektivitet
305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) (2016)	18	
305-2 Indirekta utsläpp (Scope 2) (2016)	18	
305-3 Indirekta utsläpp (Scope 3) (2016)	18	
305-4 Utsläppsintensitet (2016)	18	
305-5 Reduktion av utsläpp (2016)	18	
306 Avfall		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	19	Fokusområde Resurseffektivitet
306-1 Generering av avfall (2020)	19	
306-2 Aktiviteter för att minska avfall inklusive Cirkularitet (2020)	19	
306-3 Genererat avfall	19	
Fokusområde Fortsatt nöjda hyresgäster		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	26	Fokusområde Fortsatt nöjda hyresgäster
Fokusområde Klimatanpassning		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	20	Fokusområde Klimatanpassning
Egna indikatorer/aktiviteter		
103-1, 103-2 och 103-3 Hållbarhetsstyrning (2016)	12–13	Egna indikatorer/aktiviteter
CRE8 Antal certifierade byggnader	12–13	

Fastighetsportfölj

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta (Kvm)	Atemp (kvm)
Detaljhandel	19	112 329	115 668
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		3 113	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
Trollhättan Långskeppet 6		8 563	4 435
Tyresö Bollmoragården 4		3 200	3 320
Täby Vattenpasset 1		12 225	12 266
Västerås Kungsängen 13		3 100	3 816
Samhällsfastigheter	17	49 579	53 136
Gävle Björnsjö 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

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta (Kvm)	Atemp (kvm)
Stockholm Smältrullen 7		800	722
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
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	2	35 872	44 510
Sigtuna Arlanda 2:11		22 616	28 300
Stockholm Yale 1		13 256	16 210
Bostäder	9	90 191	87 006
Helsingborg Antikvarien 1		8 729	8 145
Helsingborg Arkeologen 1		10 858	8 145
Järfälla Jakobsberg 2:2853		12 139	16 920
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
Täby Månstenen 4		8 604	11 731
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	324 499	340 073



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 2021.

Stockholm den 20 juni 2022

Trond Finn Eriksen
Styrelseordförande

Fredrik Ehn

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 2021.

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 7 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.