

Hållbarhetsredovisning 2023

SPP Fastigheter AB

Förvaltat av Storebrand Fastigheter AB



Innehåll

Innehåll	2
Om SPP Fastigheter	3
VD-ord	5
Hållbarhetsarbete	6
EU-taxonomi	10
Fokusområden	12
Klimatberäkning och klimatkompensation	24
Fastighetsportfölj	26
Styrelsens och VDs underskrift	27
Revisionsberättelse	28

Kontakta oss

Vill du ställa frågor om vårt arbete kring hållbarhet eller har synpunkter som du vill förmedla, kontakta oss via info@storebrandfastigheter.se eller telefon 08-45170 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 – april 2024

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, SPP Fastigheter AB (publ) samt SKAGEN AS.

Storebrandkoncernen förvaltar 1 233 miljarder kronor (2023-12-31), 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. Samtliga fastigheter ligger i egna dotterbolag till SPP Fastigheter AB (publ). För 2023 finns inga JV.

Antal anställda i managementbolaget Storebrand Fastigheter AB är 12 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 enligt GRESB. Vid årsskiftet bestod portföljen av 51 fastigheter fördelade på segmenten kontor, bostäder, detaljhandel, samhällsfastigheter samt hotell.

Uthyrningsbar yta per den sista december 2023 är 319 345 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.

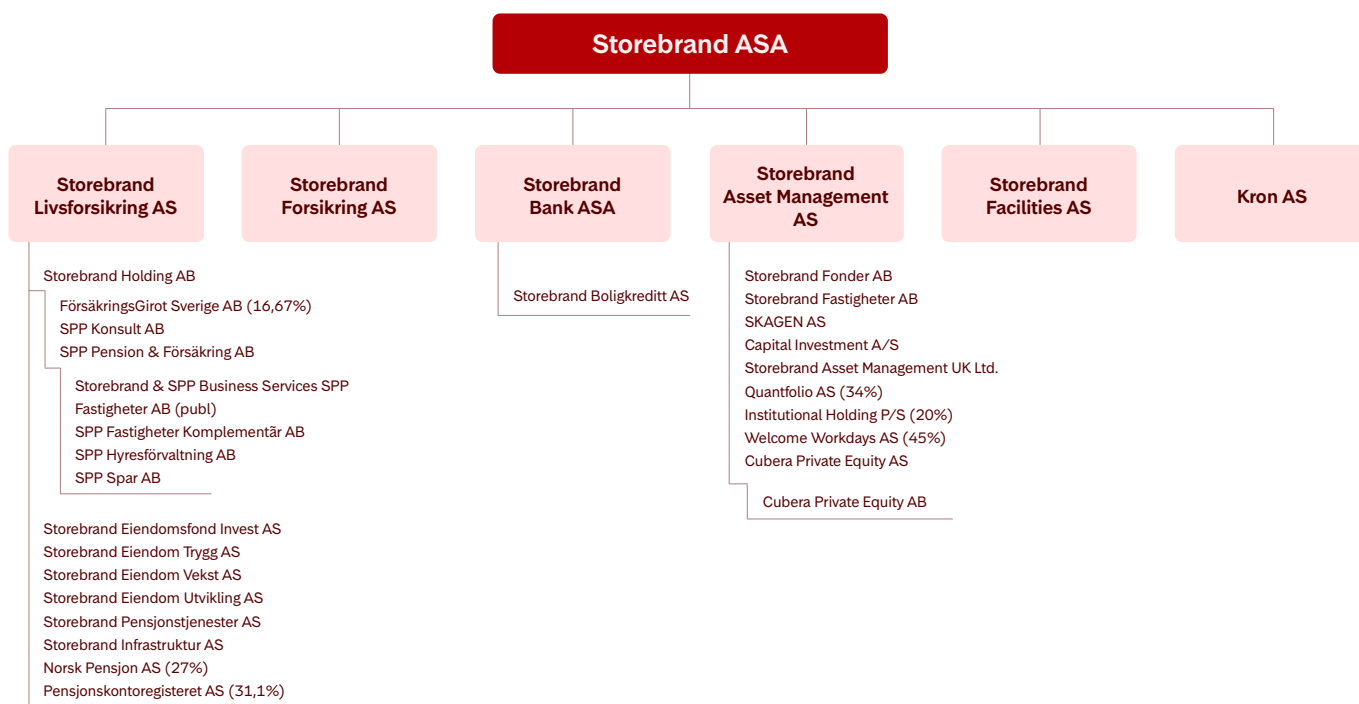
Medlemskap

SPP Fastigheter är bland annat medlemmar i följande organisationer: SGBC (Sweden Green Building Council), Fastighetsägarna, City i Samverkan.

Policy

Bolaget arbetar med koncernpolicys som grund, bland annat policy för mänskliga rättigheter. De finns att se i det publika biblioteket enligt länken nedan. www.storebrand.com/sam/international/asset-management/insights/document-library.

Utöver koncernens policys finns egna policys/strategier och arbetsdokument som nyttjas i den dagliga driften.



De policys som berör bolaget mest är fördelade på fokusområdena i nedanstående matris.

Hållbar ekonomisk tillväxt	Storebrand Sustainable Investment Policy Analysis Criterion
Resurseffektivitet	Climate Policy
Klimatanpassning	Climate Policy
Fortsatt nöjda hyresgäster	Riktlinjer för Hållbarhet

Policys inom koncernen utvärderas årligen och beslutas av styrelsen. Interna policys och strategier revideras årligen och beslutas av styrelsen.

SPP Fastigheter AB (publ) inklusive dotterbolag har en egen styrelse som består av 5 ledamöter fördelat på 3 kvinnor och 2 män. Styrelsen tillsätts av bolagsstämman och i enlighet med koncernens principer (jämför jämställdhet, oberoende, kompetens).

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets och, om bolaget är moderbolag i en koncern, koncernens ekonomiska situation. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betydande sätt. Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa övergripande mål och strategier för bolaget samt väsentliga policys och strategiska planer för bolaget vilka baseras på de policys och strategier som gäller inom den koncern som bolaget tillhör. Vidare ska styrelsen fortlöpande övervaka efterlevnaden av dessa. Styrelsen ska säkerställa att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med. Styrelsen ska tillsammans med bolagets VD se

till att bolagets årsredovisning upprättas. Styrelsen ska följa hållbarhetsarbetet, den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda mål och policys som antagits av styrelsen. Styrelsen fattar beslut om förvärv och försäljningar i fastighetsportföljen, samt godkänner väsentliga organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget och följer upp hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter. Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som antas på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen revideras löpande. I styrelsens arbetsordning regleras bland annat styrelsens uppgifter och arbetsfördelningen mellan styrelsen och bolagets VD. Styrelsen har även fastställt en instruktion för VD med instruktionen för den ekonomiska rapporteringen.

Ledamöterna i styrelsen och anställda i det bolag som förvaltar SPP Fastigheter AB (publ)s fastighetsportfölj får årlig uppdatering av sina kunskaper i hållbarhet.

Visselblåsning

SPP Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag nyttjar koncernens visseblåsarsystem. Under 2023 inkom ingen anmälan gällande bolagen, inte heller via andra kanaler. SPP Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag har inte, för 2023, erhållit bot eller vite i verksamheten.

Intressekonflikter

SPP Fastigheter arbetar aktivt med övervakande av intressekonflikter i enlighet med bolagets kontinuerliga rutin och processarbete. SPP Fastigheter och dess dotterbolag har inte, åtminstone under de senaste åren, varit tvungna att lösa någon tvist i allmän domstol eller genom skiljenämnd. För att kunna tillvarata bolagets rättigheter är man dock inte främmande att initiera tvister för att kunna tillvarata rättigheter och om tvisten inte har gått att lösa på något annat sätt.



VD-ord

Ökade satsningar på att nå Parisavtalets mål

SPP Fastigheter har höga och nödvändiga ambitioner för vårt hållbarhetsarbete. Vårt bestånd och hela vår verksamhet ska ligga i linje med FN:s Agenda 2030 och SBTi:s ramverk för att nå målen i Parisavtalet.



Marita Loft

VD Storebrand Fastigheter
VD SPP Fastigheter AB (publ)

De senaste åren har vi lagt stora resurser på att analysera varje enskild fastighet och alla våra arbetssätt – ett viktigt arbete för att se var vi befinner oss och hur vi ska ta oss till målet. Nu är det dags för nästa steg i vår hållbarhetsresa.

Knappt hade effekterna av pandemin börjat klinga av för världen på nytt kastades in i geopolitisk oro. Rysslands pågående invasion av Ukraina är ett tragiskt krig som har fått stora humanitära och ekonomiska följder. Rusande inflation och räntenivåer som vi i Sverige inte har sett på decennier har dessutom påverkat konjunkturen och fått stora konsekvenser för företags och familjers ekonomi.

Samtidigt som många företag och branscher har fått skifta fokus från hållbarhet till likviditet, inte minst inom bygg- och fastighetssektorn, så råder det ingen tvekan om att klimatet är vår tids ödesfråga. Vi får helt enkelt inte släppa hållbarhetsfrågan. På SPP Fastigheter märker vi så klart av oroligheterna i ekonomin, men vår verksamhet och vårt uppdrag har skonat oss från de värsta konsekvenserna. SPP Fastigheter förvaltar människors framtida pensioner och trygghet är ett viktigt ledord i vår verksamhet. Det innebär att vårt fastighetsbestånd är obelånat, vilket ökar vår motståndskraft när räntan stiger. Vårt uppdrag gör också att vi investerar brett i stabila sektorer, vilket gör oss mindre sårbara när vissa branscher får det tufft.

Vi ska nå målen oavsett konjunktur

Vi verkar ständigt nära våra hyresgäster för att hjälpa dem med eventuella svårigheter, precis som vi gjorde under pandemin. Det allra bästa vi kan göra på både kort och lång sikt är dock att bli en än mer hållbar fastighetsförvaltare. Vi ska nå våra mål oavsett konjunktur.

Under året har vi slutfört en analys av samtliga 51 fastigheter i vårt bestånd. Tillsammans med SMHI har vi undersökt vilka klimatrisker som existerar för varje fastig-

het, och vi har dessutom analyserat vad som krävs för att fastigheten ska kunna klassas som en grön tillgång enligt den nya EU-taxonomin samt vilka åtgärder som kommer att behövas för att anpassa fastigheterna till kommande fysiska klimatrisker. Det här är ett nödvändigt arbete för planeten, men det gynnar dessutom både oss som förvaltare och våra hyresgäster. Vi är nämligen övertygade om att det är klimatanpassade fastigheter som kommer att bibehålla och öka sitt värde under de kommande åren. Vi tror också att våra nuvarande och framtida hyresgäster kommer att vilja bo och verka i energieffektiva fastigheter – både av ekonomiska skäl och för att det hjälper dem att nå sina egna hållbarhetsmål.

Investeringar vi gärna gör

Att arbeta med energieffektivisering i våra fastigheter är inget nytt, utan ett löpande arbete och en viktig del i vår förvaltning. Men med en färsk analys av vad varje enskild fastighet behöver för att ligga i linje med EU-taxonomin, och för att SPP Fastigheter ska kunna sänka de årliga utsläppen i takt med SBTi:s riktlinjer och Parisavtalet, är det dags att höja tempot i vårt arbete. Vi vet vad som krävs i form av ventilation, solceller, laddinfrastruktur, smarta system för energilagring och mycket mer – nu börjar jobbet med att få allt på plats.

Arbetet med att göra fastighetsportföljen EU-taxonomi compliant, eller med annat ord aligned, kommer initialt att medföra krav på investeringar i fastighetsportföljen samt att ta tid och resurser i anspråk. Men vi är övertygade om att det är absolut nödvändigt på lång sikt – både för att bibehålla en god avkastning och för att nå FN:s klimatmål.

” Jag ser med spänning fram emot att göra varje fastighet i vårt bestånd än mer hållbar, och att göra den resan tillsammans med alla våra hyresgäster. ”

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.

Med anledning av både SPP Fastigheters och koncernens stora ambitioner inom hållbarhet genomförs varje år en hållbarhetsredovisning. Vi förbereder oss nu för de nya lagkraven från EU med CSRD kommande år.

För rapportering av specifika KPIer som även granskas av tredje part har vi använt samma definitioner som beskrivs i det internationella ramverket för hållbarhetsrapportering, utgivet av Global Reporting Initiative, GRI Standards 2021. Däremot följer vi inte GRI Standards för hållbarhetsrapporten som helhet. Se nedan för de indikatorer och standarder vars definitioner har använts för de specifika KPIerna:

Energianvändning inom organisationen: 302-1
(med avsteg för förbrukning av ånga, såld elektricitet, såld värme, såld kyla samt såld ånga)

Energianvändning utanför organisationen: 302-2

Vattenförbrukning: 303-5

Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1): 305-1
(med avsteg för biogeniska utsläpp, operationell kontroll avseende utsläpp)

Indirekt utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2): 305-2
(operationell kontroll avseende utsläpp)

Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3): 305-3
(med avsteg för biogena utsläpp)

Genererat avfall: 306-1

SPP Fastigheter har högt ställda hållbarhetskrav på egen verksamhet men även på sina underleverantörer. Vid ny- 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 affäretiskt sätt. Uppföljning av projekten görs bland annat genom revision, besiktningar och platsbesök.

Under 2023 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 2023 för 2022 års verksamhet tilldelats utmärkelsen Green Star med maximala fem stjärnor för sjunde året i rad och kom på andra plats av 311 bolag i kategorin Diversified/Non-listed/Core, vilket innebar utnämning till Global Sector Leader.

SPP Fastigheters verksamhet och värdeskapande bidrar till de 17 hållbarhetsmålen i FNs ramverk Agenda 2030 för hållbar utveckling. Enligt 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.

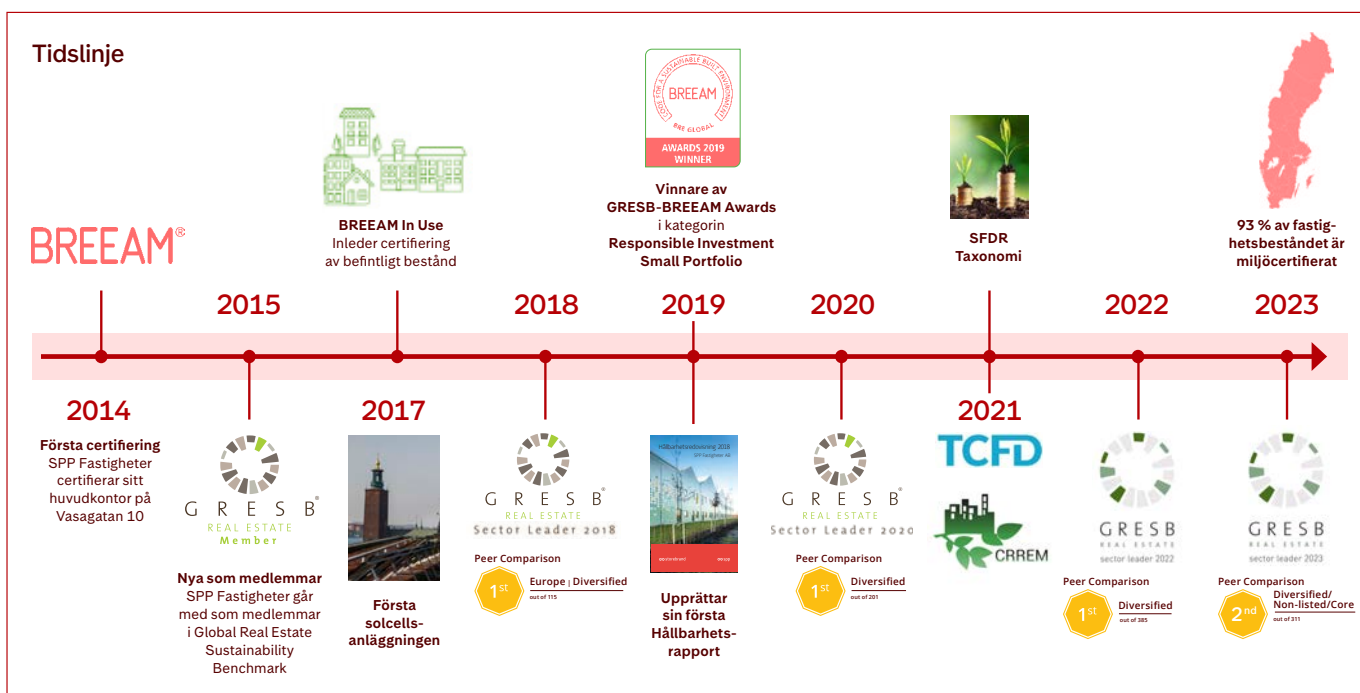
Som en del i Storebrandkoncernens värderingar och principer, som SPP Fastigheter AB (publ) är en del av, har koncernen undertecknat flera olika initiativ inom hållbarhet. Några exempel är följande: UN Global Compact (FNs principer för att främja hållbarhet), UNPRI (FNs principer för ansvarsfulla investeringar), 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 dessa 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), nu inkluderat i IFRS Foundation, som SPP Fastigheter har beslutat sig för att anpassa verksamheten efter. Den andra delen avser omställningsrisker, vilken handlar om att utröna vilka risker som behöver hanteras och vilka åtgärder som krävs för att styra verksamheten på ett optimalt sätt för klimatets bästa. SPP Fastigheter rapporterar i enlighet med detta initiativ från och med 2021 års hållbarhetsredovisning.

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 2023 var 93 procent av fastigheterna miljöcertifierade.

SPP Fastigheter deltar i MSCIs årliga avkastningsindex för jämförelse av fastighetsportföljer (både kvartalsvis och för helår).

SPP Fastigheter har genomfört en kartläggning av bolagets totala klimatpåverkan som en följd av att koncernen har anslutit sig till initiativet Science Based Targets 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, nu IFRS Foundation, som ett för bolaget passande alternativ för att kartlägga klimatriskerna. Koncernens ansökan till SBTi blev godkänd i början av 2023 och med följande mål för fastigheter:

- Storebrand har åtagit sig att reducera fastighetsportföljens koldioxidutsläpp från scope 1 och 2 med 64 procent per kvadratmeter för bostäder och 71 procent per kvadratmeter för kommersiella fastigheter med år 2030 som mål och år 2019 som basår. Storebrand ASA (koncernens moderbolag) åtar sig att minska koncernens totala koldioxidutsläpp (Scope 1+2) med 52 procent fram till 2030 med år 2018 som basår.

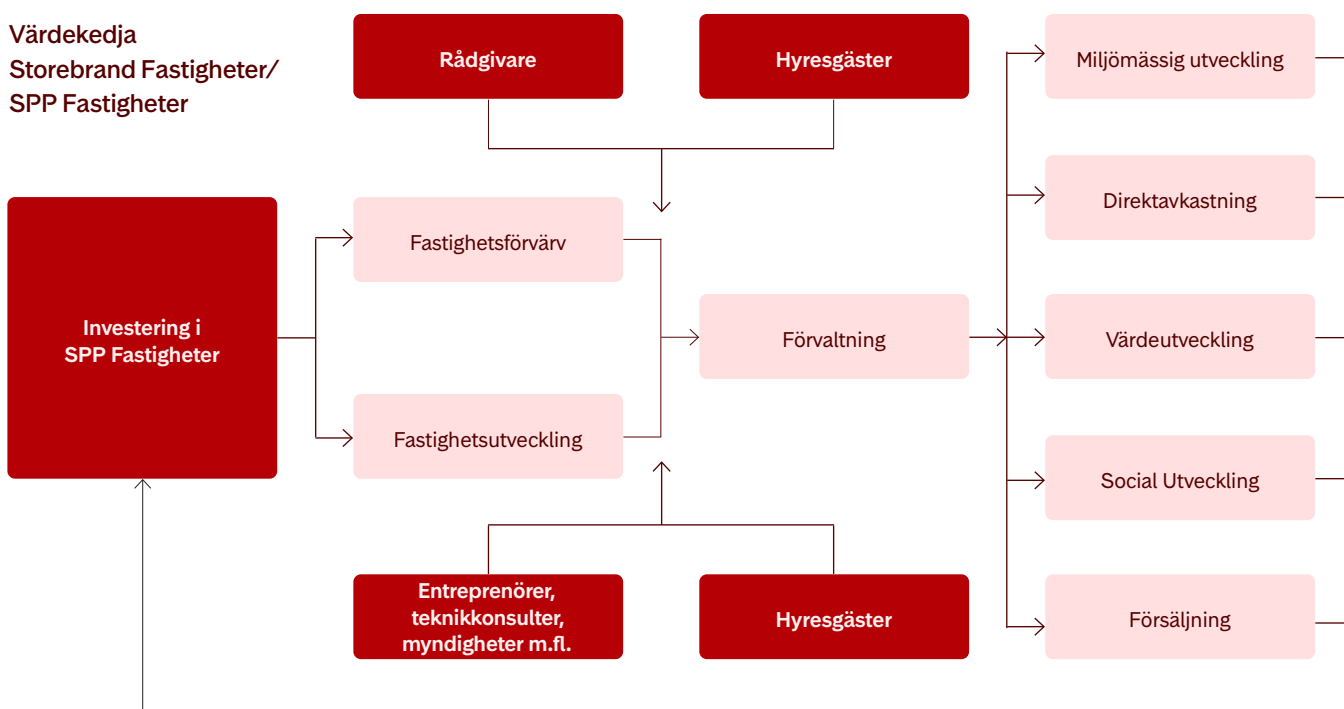
Mänskliga rättigheter och sociala utmaningar

SPP Fastigheter har valt att fokusera på mänskliga rättigheter och sociala utmaningar i enlighet med koncernens ambitioner. Bolaget, som nämnts ovan ingår i Storebrandkoncernen, vilken är aktiv deltagare i flera initiativ med fokus på social hållbarhet: www.storebrand.no/en/sustainability/sustainability-library.

Dessa initiativ är inarbetade i koncernens policys och mätbara KPI:er. De är således inte helt nya för bolaget utan har funnits med i anvisningar internt och i lämpliga fall externt.

- För SPP Fastigheter handlar det praktiskt om att säkra upp att leverantörer arbetar enligt koncernens tagna policys. Bolaget har följt upp efterlevnad av Fastighetsägarens uppförandekod med sina leverantörer. När det

Värdekedja
Storebrand Fastigheter/
SPP Fastigheter



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

kommer till materialfrågor har koncernen riktlinjer som kan användas som ett stöd vid materialval i samband med större nyrenovering- och ombyggnadsprojekt.

- SPP Fastigheter har egna bostadsbestånd i fastighetsportföljen. Under 2023 har den löpande/månadsvisa dialogen fortsatt kring hur bolaget skall kunna arbeta med sociala frågor mer konkret i dessa fastigheter och ett särskilt fokusområde har varit trygghetsfrågor. Bolaget utvärderar olika typer av mätningar, inventeringar eller certifieringar för att öka tryggheten i respektive bostadsområde. Förbättringsåtgärder utförs under 2024.

Det rapporterade bolaget har ingen egen personal men sysselsätter uppskattningsvis 35 heltidstjänster via leverantörer på olika sätt. Utöver managementbolaget ingående i Storebrandkoncernen (12) är leverantörerna uppskattningsvis fördelade på teknisk (16) och ekonomisk förvaltning (4) samt rådgivare inom hållbarhet, juridik och projekt (3). Delar av leverantörerna har bidragit med expertis till hållbarhetsarbetet.

Miljöcertifiering

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 sedan 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, nu ingående i IFRS Foundation.

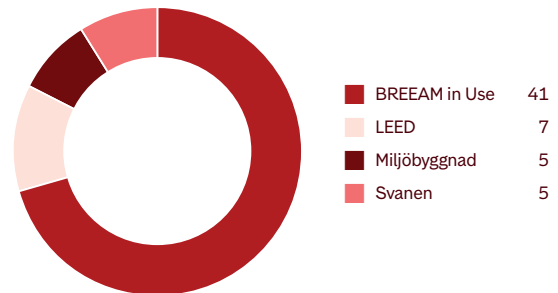
Utöver kraven i miljöcertifieringarna har SPP Fastigheter arbetat fram ett antal krav med avseende på att skapa hållbara fastigheter. Miljöcertifieringarna ger en bild av vilka kostnader som de olika miljöinsatserna innebär i respektive fastighet.

Bolaget har som mål att samtliga fastigheter i dess portfölj ska vara miljöcertifierade. Vid årsskiftet var 93 % av det totala beståndet baserat på marknadsvärde certifierat. Detta inkluderar de fastigheter som har varit inskickade men inväntade godkännande. Dessa godkändes efter rapportperioden av certifieringsorganet. Fördelningen utifrån antal miljöcertifierade fastigheter redovisas i figur 1 nedan.

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

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. För 2023 precis som för 2022 rapporterar SPP Fastigheter Disclosure för de två Performance Activity Indicators (PAI) som är obligatoriska samt tre av de fem PAI som är frivilliga (se figur 3).

Figur 1. Miljöcertifieringar



Figur 2. SFDR (Disclosure)

Obligatoriska PAI-indikatorer:	Mätetal	PAI	2023	2022	2021	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	0	0	%
Exposure to energy-inefficient estate assets	Andel av investeringar i energiineffektiva fastigheter (utifrån marknadsvärde)	18	87	96	92	%
"Frivilliga" PAI-indikatorer för miljömässig hållbarhet:	Mätetal	PAI	2023	2022	2021	Enhet
GHG emissions	Scope 1 & 2 (utsläpp av GHG (Greenhouse gases) genererade av fastigheter), market based	19	632	488	516	TCO2e
Energy consumption intensity	Total energiförbrukning i portföljen inklusive verksamhetsel	20*	0	0	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	0	0	%

*PAI 20 - värden avrundade till noll för samtliga år.

EU-taxonomi

EUs taxonomi är ett klassificeringssystem som innehåller en förteckning över miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Det är en del av EUs plan för att öka investeringarna i hållbar utveckling och genomföra det av EU överenskomna åtagandet Green Deal.

Taxonomin togs fram för att ge väldefinierade, harmoniserade kriterier för när ekonomiska verksamheter kan anses vara hållbara. Den innehåller robusta, vetenskapligt baserade tekniska granskningskriterier som verksamheter måste uppfylla för att betraktas som gröna.

Genom att tillhandahålla denna harmoniserade standard syftar taxonomin till att öka transparensen, skapa trygghet för investerare, förhindra greenwashing, hjälpa företag att bli mer klimatvänliga, minska marknadsfragmenteringen och hjälpa investerare att jämföra investeringar mellan medlemsstaterna. Genom att styra investeringar mot hållbara projekt och verksamheter i hela EU bör taxonomin bidra till att uppnå EU:s klimat- och energimål för 2030 och 2050.

För att en aktivitet definierad som eligible ska anses vara aligned måste den uppfylla följande villkor:

1. Verksamheten ska väsentligt bidra till ett eller flera av de klimat- och miljömål som är relevanta för verksamheten.
2. Verksamheten får inte orsaka betydande skada för de övriga återstående målen.
3. Företaget ska uppfylla de sociala minimiskyddsstandarder som baseras på OECD:s och FNs riktlinjer.

Rapporteringskrav för SPP Fastigheter AB (publ) (Icke-finansiellt bolag)

Enligt artiklarna 19 a och 29 a i direktivet Non-Financial Reporting Directive (NFRD) är icke-finansiella företag med publikt intresse (dvs. börsnoterade) och med fler än 500 anställda, när det gäller en koncern på gruppnivå, skyldiga att rapportera om taxonomin. Från och med 2023 är företagen skyldiga att rapportera om hur stor andel av deras taxonomirelaterade verksamheter som omfattas av taxonomin och vilka taxonomiförenliga verksamheter som är förenliga med taxonomin.

SPP Fastigheter AB (publ) omfattas ännu inte av taxonomiförordningen eftersom det är ett företag med färre än 500 anställda samt inte en finansmarknadsaktör. Denna rapport utgör därför bolagets frivilliga taxonomirapportering.

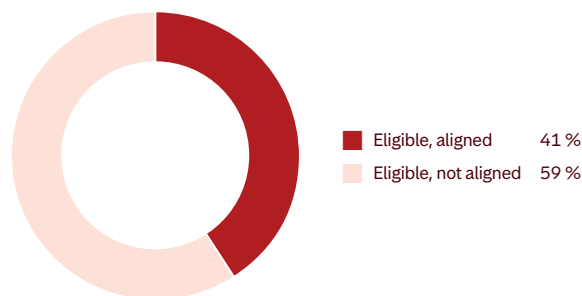
I SPP Fastigheter bedrivs enbart den ekonomiska aktiviteten 7.7, ägande och förvaltande av byggnader, varför vi har bedömt att bolagets verksamhet enbart relaterar till aktivitet 7.7.

Relevant KPI för denna aktivitet är Turnover (summan av samtliga dotterbolags intäkter, se figur 3). Avseende Capex (summan av samtliga dotterbolags investeringar inklusive förvärv under året) och OpEx (samtliga dotterbolags driftskostnader med direkt koppling till EU-taxonomin) har bedömningen gjorts att omfattningen av dessa är för liten för att inkluderas i rapporteringen av taxonomin.

Figur 3. Indikatorer EU-taxonomi, bolagsnivå

	Turnover
Totalt (absolut värde)	821 MSEK
Eligible	100 %
Eligible, aligned	41,3 %
Eligible, not aligned	58,7 %
Not eligible	0 %

Figur 4. EU-taxonomi, alignment



Figur 5. EU-taxonomi per aktivitet

Economic Activities (1)	Code (2)	Turnover (3)	Proportion of Turnover year 2023 (4)	Climate Change Mitigation (5)	Climate Change Adaptation (6)	Water (7)	Pollution (8)	Circular Economy (9)	Biodiversity and ecosystems (10)	Climate Change Mitigation (11)	Water (13)	Pollution (14)	Circular Economy (15)	Biodiversity (16)	Minimum Safeguards (17)	Category (enabling activity) (18)	Category (transition activity) (19)	
A. Taxonomy-eligible activities																		
A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																		
7.7. Acquisition and ownership of buildings	CCM 7.7	338 831 022	41,27%	Y	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	Y	Y	Y	Y	Y	Y			
Turnover of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)		338 831 022	41,27%	41,27%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	Y	Y	Y	Y	Y	Y			
Of which enabling		0	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E		
Of which transitional		0	0,00%	-						-	-	-	-	-	-		T	
A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)																		
7.7. Acquisition and ownership of buildings	CCM 7.7	482 175 887	58,73%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Turnover of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		482 175 887	58,73%	58,73%	-	-	-	-	-									
Turnover of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)		821 006 909	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-									
B. Taxonomy-non-eligible activities																		
Turnover of Taxonomy-noneligible activities		0	0,00%	0,00%														
Total (A+B)		821 006 909	100,00%	100,00%														



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.

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.

Fastighetsportföljen är medvetet byggd för att vara väl-diversifierad både till fastighetstyp och hyresgästsammansättning vilket gör den mer motståndskraftig i sämre konjunkturer och SPP Fastigheter har en begränsad andel av de totala hyresintäkterna exponerad mot konjunkturskänsliga branscher som till exempel sällanköpsvaror. Ett tydligt bevis på stabiliteten för den långsiktiga strategin för portföljen är att SPP Fastigheter trots pandemin och pågående krig i Europa har klarat av att leverera en stabil avkastning,

Viktiga områden för SPP Fastigheter

SPP Fastigheter har som fokus att generera en stabil drift netto vilket ger en förutsägbar direktavkastning för fastighetsportföljen och därigenom en god avkastning över tid. För att uppnå detta får hyreskontraktens duration och kvalitet stor betydelse. Andra medel är att bibehålla låga vakanser samt att arbeta med en effektiv förvaltning och på detta sätt kunna hålla nere driftskostnaderna. Underhållet blir mycket viktigt för att förlänga fastigheternas livslängd och likaså 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 energikostnader och att optimera energianvändningen. Genom en smart energioptimering minskar koldioxidbelastningen och klimatpåverkan samtidigt som kostnaderna kan minskas och lönsamheten öka.

Figur 6.

2023	Resultat fastighetsportfölj	2022
+822 Mkr	Intäkter = Direkt skapat ekonomiskt värde	+745 Mkr
-225 Mkr	Driftkostnader	-211 Mkr
-38 Mkr	Central administration	-42 Mkr
-28 Mkr	Skatt	-18 Mkr
-291 Mkr	Kostnader = Fördelat ekonomiskt värde	-271 Mkr
+531 Mkr	Resultat = Behållet ekonomiskt värde	+474 Mkr
-595 Mkr	Värdetförändring fastighetsportfölj	+311 Mkr
-64 Mkr	Behållet ekonomiskt värde + värdetförändring fastighetsportfölj	+785 Mkr
72,70 %	Överskottsgrad	71,70 %

Vid sidan av resultat ovan har SPP Fastigheter enbart intern finansiering genom aktieägarlån, vilket ger ett positivt behållet ekonomiskt värde även för 2023.

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.

Posterna för löner och ersättningar till medarbetare samt ränta till finansärer finns inte eftersom bolaget inte har några anställda samt att endast internfinansiering tillämpas.

Resurseffektivitet



7.2 ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

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



7.3 FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFEKTIVITET

Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.

Energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn står för cirka 40 procent av energianvändningen i landet enligt Boverket. 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 bolaget på ett systematiskt och genomarbetat sätt följt upp energianvändningen i portföljen.

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

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 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).

2023 var andelen elenergi och fjärrkyla som köptes av SPP Fastigheter 100 procent fossilfri och fjärrvärmens andel var 98 procent fossilfri. Totalt uppnådde portföljen 95 procent fossilfri energianvändning 2023 (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 Sveriges genomsnittliga elmix använts. Tidigare år har residualmixen för hyresgästernas elanvändning använts vilket resulterat i en mycket lägre andel fossilfri energianvändning. Anledningen att metoden har ändrats i årets rapportering är för att ge en mer representativ bild, snarare än ett värstafallscenario. Energiindexeringen är uppdelad per mediatyp, se figur 7. I årets rapportering har en del av fjärrvärmeanvändningen flyttats från utanför organisationen

till inom den, alltså från scope 3 till Scope 2. Anledningen till detta är resultatet av en genomgång av vem som äger fjärrvärmeabonnemanget på respektive fastighet.

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. För 2023 års jämförelsetal innebär detta att fastigheter förvärvade eller sålda under 2022 eller senare inte finns representerade i den "Jämförbara portföljen".

Även då hyresgästenergi inte är representerad i den "Jämförbara portföljen" har SPP Fastigheter genomfört kontinuerliga hyresgästmöten där energianvändningen följs upp och ger möjlighet att påverka hyresgästerna att minska sin energianvändning och att göra klimatsmarta

Figur 7.

Energianvändning 2023			
	Absolut användning (MWh)	Icke fossil andel (%)	Icke fossil andel (MWh)
Energianvändning (302-1) Scope 2 Inom organisationen			
Total fjärrvärmeanvändning	13 916	98 %	13 573
Total fjärrkylaanvändning	879	100 %	879
Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	5 333	100 %	5333
Total hyresgästel	3 675	100 %	3 675
Summa	23 802	99 %	23 459
Energianvändning (302-2) Utanför organisationen			
Total fjärrvärmeanvändning	5 398	98 %	5 311
Total fjärrkylaanvändning	701	100 %	701
Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	3 498	92 %	3 219
Total hyresgästel	27 938	92 %	25 703
Summa	37 535	93 %	34 934
Vattenanvändning 2023			
	All Area (m ³)		
Vattenanvändning (303-5a)			
Total vattenanvändning	268 402		

Rapporterad energi avser köpt energi. Producerad energi (solel) ingår inte i tabellen ovan.

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.

energival. 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 per kvm till senast 2050, men takten kan påverkas som en följd av förändringar i portföljsammansättningen under tiden. 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

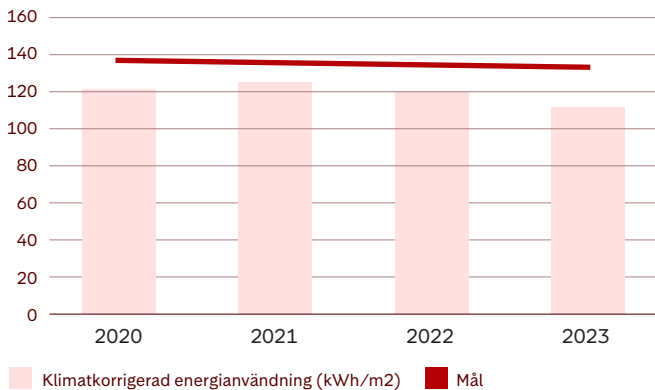
Under 2023 var den normaliserade energiintensiteten i det jämförbara beståndet (Like for Like) 19 procent under målbilden satt för basåret (2016) vilket också är 22,2 kWh/m² under målbilden för 2023. I figur 8 på sidan 14 anges det hur portföljens totala energiintensitet har förändrats under de senaste fyra åren. Energiintensiteten för 2022 var 119,6 kWh/m² medan den var 112,4 kWh/m² för 2023.

Nyckeltalsförändringen för vattenintensiteten inom jämförbara portföljen har under 2023 minskat med 4 procent mot förgående år. Vattenintensiteten för 2023 ligger 35 % över det mål som är satt för 2023. Sedan målet beslutades 2016 har fastighetsportföljen förändrats mycket, där flertalet bostäder har tillkommit. Bostäder är generellt mycket mer vattenintensiva jämfört med andra typer av verksamheter som till exempel en handelsfastighet. Kommande år planeras en revidering av detta mål för att ge en mer rättvis och tydligare jämförelse. Figur 9 på sidan 14 visar hur vattenintensiteten har varierat under de senaste fyra åren.

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 klimatbe-

Figur 8. Total energianvändning (värme, kyla och fastighetsel) per tempererad area, Atemp



lastning 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 bolaget möjligheten att redovisa samsättningen 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 fjärrkyleleve-

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

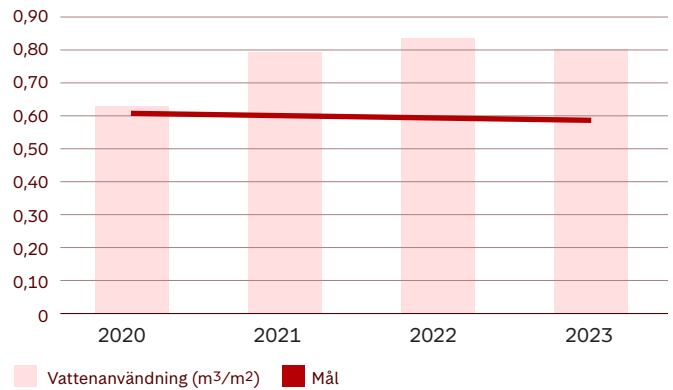
All energi som används för detta under ett helt år läggs ihop och divideras med husets uppvärmda yta (Atemp). Man får då antalet kilowattimmar (kWh) som används per kvadratmeter (m²). Energiprestandan uttrycks i enheten kWh/m² och år. (Källa Boverket)

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).

Figur 9. Total vattenanvändning per tempererad area



rantörer 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 klimatkompenserar 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 hade funnits (se sidorna 24–25).

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 2022 låg det på 618 kW. Under 2023 har inga nya solcellsanläggningar tillkommit eller försvunnit för någon fastighet i portföljen.

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.

SPP Fastigheters framgång med att minska sina utsläpp baseras på det systematiska arbetet över tid med ener-

Figur 10. Effekt solceller

Egenproducerad energi (kW)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Total installerad effekt	324	452	522	618	618

göiovervakning och driftoptimering. Driftorganisationen Lassila & Tikanoja FM AB har likt förra året färdigställt statusbesiktningar av nytillkomna fastigheter som ligger till grund för en långsiktig underhållsplan.

För de utsläpp som SPP Fastigheter ännu inte har kunnat minska sker en klimatkompensation (se sidorna 24–25). Klimatkompensationen sker genom att köpa utsläppsätter i enlighet med Gold Standard. Varför vi väljer denna typ av standard beror på att den innehåller tydliga krav på social och ekologisk hållbarhet samt skapar en verifierad additionalitet, dvs att en utsläppsminskning inte har skett utan en efterfrågan av utsläppskrediter. På så sätt skapas en miljömässig integritet för projektet.

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 scoopet till att eftersträva att täcka in en så stor del av värdekedjan som möjligt och specificeras i segmenten 1–5 här ovan. Rapporteringen 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).

Figur 11.

Avfall bostäder (ton)			
	2021	2022	2023
Icke-farligt avfall	2 532,4	1 304,4	1 001,9
Farligt avfall	5,5	1,9	–

Figur 12.

Avfall kommersiellt (ton)		
	2022	2023
Icke-farligt avfall	10 865,2	8 347,7
Farligt avfall	11,3	14,2

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

Emissionsintensiteten för 2022 har ökat med 18,6 kg CO₂/m² jämfört med 2021 och med 29,1 kg CO₂/m² sedan 2019, vilket är nytt basår anpassat till koncernens mål för SBTi (tidigare 2017) som SPP Fastigheter har integrerat i verksamheten från och med 2023. Portföljen har förändrats till följd av förvärv och försäljningar sedan 2019. Antalet kylanläggningar har ökat under dessa år vilket förklarar skillnaden i intensitet.

Emissionsintensiteten för avfall har ökat de senaste åren beroende på att portföljen har utökats med nya bostadsfastigheter.

Avfall

En del av fastighetsförvaltning är att ta hand om avfall som genereras. Själva förvaltningen och hyresgästernas avfall genereras från både kommersiella lokaler och bostäder. SPP Fastigheter avser att rapportera avfallsstatistik genom att dela data från förvaltningen och hyresgästernas avfall. Avfallsstatistik inhämtas från bostäder och kommersiella fastigheter via avfallsbolag och där så inte är möjligt genom estimering (se nedan). Att samla in data är komplicerat på så sätt att de ingående delarna, uppströms och nedströms, har inbyggd osäkerhet. Denna osäkerhet beror på utmaningen att få tag på avfallsdata från hyresgäster som inte är obligerade att dela detta, vilket leder till estimeringar i de fall data saknas. En annan utmaning ligger i att avfallsbolag inte alltid registrerar vikt på det hämtade avfallet vilket leder till beräkningar baserade på fraktionkärlens totala volym och upphämningsfrekvens.

Arbetet sker aktivt med att säkerställa skötsel av avfallsrummen och det har i proaktivt syfte genomförts åtgärder för förbättrad hantering under 2023. Arbetet kommer att fortsätta under 2024. De åtgärder som har gjorts är att driften ronderar 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.

Farligt avfall genereras vanligtvis i hyresgästernas verksamhet och hanteras endast i förekommande fall i förvaltningen både avseende kommersiella fastigheter och bostäder.

Avfall bostäder

Under 2023 har möjligheten att sortera matavfall förbättrats på en del fastigheter och en utbyggnad av miljörum pågår. Statistiken hämtas direkt från leverantörerna i större utsträckning, men tillförlitligheten behöver förbättras framöver.

I de fall då avfallsuppgifter saknas helt från hyresgästen har data estimerats, där andelen avfall har beräknats utifrån avfallsmängd från bostadsfastighet där data finns tillgänglig. Mängden avfall beräknas därefter genom att multiplicera med procentuell andel yta som skiljer fastigheterna.

Avfall kommersiella fastigheter

I de kommersiella fastigheterna ansvarar ofta hyresgästerna för avfallshanteringen. Det är därför svårare att samla in det underlag som krävs för att sammanställa avfallsstatistiken. Under 2023 har rutinen för detta fortsatt att utvecklas. Genom att förklara vikten av både uppföljning och hantering av avfall har många hyresgäster varit villiga att lämna ut den information som krävs vid datainsamling.

Insamlat underlag har bestått av fakturor från avfallsbolag och framtagna enkäter där hyresgästen fyllt i uppgifter gällande avfallshanteringen, vilket utgör den största delen av insamlat underlag. Från de hyresgäster som har lämnat ut uppgifter om sitt avfall saknas hos många exakta vikter för avfall och fraktioner. Här har i stället avfallsdata beräknats med en konvertering från hämtningsfrekvens och kärstorlek till vikt gällande de olika avfallsfraktionerna. Beräkningsmetoden inbegriper som oftast antagandet av

fulla kär för att utgå från ett worst-case scenario och i vissa fall har uppskattningar på frekvens eller kärstorlek fått göras där information saknats. I de fall då avfallsuppgifter saknas helt från hyresgästen har data estimerats, där andelen avfall har beräknats utifrån avfallsmängd från fastighet med liknande hyresgästverksamhet och yta, baserat på fastighet där data finns tillgänglig. Mängden avfall är sedan beräknad genom att multiplicera med procentuell andel yta som skiljer fastigheterna.

De kommersiella fastigheternas icke farliga avfall har under 2023 minskat från föregående år med cirka 23 procent (2517,5 ton) medan farligt avfall har ökat med cirka 26 procent (2,9 ton). Detta har troligast att göra med en ökning av reell data detta år och minskade estimeringar, vilka kan bli överestimeringar för att undvika underdrift av avfall vid osäkerhet. En större mängd insamlad data detta år kan också göra estimeringarna mer träffsäkra då man i större utsträckning kan estimera på mer liknande verksamheter och fastighetsstorlekar. Under 2022 inkom avfallsdata för cirka 69 procent av fastigheterna medan återstoden estimerades. I år inkom data för cirka 93 procent av fastigheterna och tidigare beskrivna estimeringar gjordes för endast 7 procent av beståndet.



Figur 13. Emission GHG under verksamhetsåret

Utsläppskälla enligt GHG Protocol rapporteringskategorier	2023			2022		2021		Emissionsfaktor	Källa	Kommentar
	Ton CO ₂ e	Andel i % (market based)	Andel i % (location based)	Ton CO ₂ e	Jämförelse med 2022 i %	Ton CO ₂ e	Jämförelse med 2021 i %			
Scope 1	3,14	0 %	0 %	17,3	-82 %	9,06	-65 %			
Köldmedia	3,14	0 %	0 %	17,3	-82 %	9,06	-65 %	Varierar mellan köldmedia	IPCC 2007	Relativt lågt utsläpp från köldmedia för 2021 och 2022 i förhållande till andra utsläppsposter. Trogen samma 2023. Rapportering av solcellers klimatpåverkan påbörjades 2022 - endast utsläpp i scope 3.
Genererad el från solceller	0	0 %	0 %	0	0 %	N/A	0 %	0 kgCO ₂ e/kWh	Ecometrica 2022	
Scope 2 (market based)	632	32 %	N/A	471	34,07 %	507	25 %			
Scope 2 (location based)	713	N/A	36 %	564	26 %	652	9 %			
Fjärrvärme	630,44	32 %	32 %	471	34 %	500	26 %	Beräkning utförd med hjälp av respektive leverantörs emissionsfaktor	Härledd från Fjärrvärmens lokal miljövärden, Energiföretagen	Utsläppssökning beror på att vissa av fjärrvärmeavtalen har flyttats från hyresgäster till fastigheter. Ändrad emissionsfaktor för el slår hårt procentuellt sett på en liten förbrukning jämfört med de totala utsläppen. Avvikelsen i antal ton är liten.
Elförbrukning (market based)	1,160	0 %	N/A	0,451	157 %	6,53	-82 %	0,0088111 kgCO ₂ e/kWh	Härledd från UN 2023 och IPCC 2019	inga direkta utsläpp från fjärrkyla, enbart uppströms utsläpp.
Elförbrukning (location based)	83	N/A	4 %	93	-11 %	152	-46 %	0 kg CO ₂ e/kWh	Stockholm Exergi 2022	
Fjärrkyla	0	0 %	0 %	0	0 %	0	0 %			
Scope 3 (market based)	1 323	68 %	N/A	7811	-83 %	2710	-51 %			
Scope 3 (location based)	1 269	N/A	64 %	7758	-84 %	2643	-52 %			
3.1 Inköpta varor och tjänster	37	2 %	2 %	64	-42 %	9,3	298 %	2,355 kg CO ₂ e/liter 0,00008811 tCO ₂ e/kWh 0,1069 tCO ₂ e/kg 0,0711 kgCO ₂ e/SEK	Energimyndigheten 2023, Drivkraft Sverige 2023 Härledd från UN 2023 och IPCC 2019 Paper profiles 2020 (kopieringspapper från Sverige) Härledd från Johansson, Jens et al (2022-03-01) Miljöspendanalys, kategori-träd och miljöindikatorer input/output-metod. Upphandlingsmyndigheten, Solna.	Avser transporter för fastighetsskötsel. Utsläppssökning jämfört med 2021 beror på ökad bränsleförbrukning och skifte från HVO till fossil diesel. Däremot har stor minskning skett jämfört med 2022 pga överskattning 2022. Stor procentuell minskning på grund av att beräkningen har uppdaterats 2023 med en ny fördelningsnyckel för bränsleförbrukning tillämpad på bilargående i avtalet med SPP Fastigheter.
3.2 Kapitalvaror	343	18 %	17 %	6753	-95 %	1658	-79 %			
Renovering	343,0			2095		211		Varierar mellan projekt	Härledd från Johansson, Jens et al (2022-03-01) Miljöspendanalys, kategori-träd och miljöindikatorer input/output-metod. Upphandlingsmyndigheten, Solna.	För renovering baseras beräkningen på vilka byggdelar som renoveringen avser, samt om underlaget är BTA eller SEK. Se separat lista för mer info. Utsläpp från kapitalvaror har minskat mycket pga inga nybyggnationer. Spend emissionsfaktorer har även uppdaterats från Quantis 2016 till Upphandlingsmyndigheten 2022. Denna EF lägre än den tidigare. Byter är gjort pga nyare EF samt att denna för Sverige medan den tidigare var amerikansk.
Nybyggnationer	0			4658		1447			Malmqvist et al., 2021 (Uppdragsforskning för Boverket)	
3.3 Uppströms utsläpp från scope 1 & 2										
(market based)	203	10 %	N/A	192	6 %	163	25 %			
(location based)	149	N/A	8 %	140	7 %	96	55 %	Beräkning utförd med hjälp av respektive leverantörs emissionsfaktor		Ökade utsläpp pga vissa av fjärrvärmeavtalen flyttats från hyresgäster till fastigheter. Uppströms för utsläpp el enligt location based har minskat jämfört med 2021 och 2022 pga lägre energiförbrukning. Uppströms utsläpp för el market based har minskat jämfört med 2022 pga lägre förbrukning medan skillnaden med 2021 beror främst på byte av elavtal med lägre utsläpp. Högre emissionsfaktor per kWh för solceller pga inkluderar hela livscykeln (tillverkning, installation, etc.). Ökat utsläpp för vattenförbrukning pga ökat rapporterad mängd.
Fjärrvärme	80			68	18 %	45	79 %			
Elförbrukning (market based)	84			87	-3 %	108	-22 %			
Elförbrukning (location based)	30			34	-11 %	41	-26 %	0,003215 kgCO ₂ e/kWh	Härledd från UN 2023, IPCC 2019	
Fjärrkyla	0,5274			1,51	-65 %	1,3	-59 %	0,0006 kg CO ₂ e/kWh	Stockholm Exergi 2023	Den stora utsläppsminskningen avseende fjärrkyla beror på en lägre emissionsfaktor per levererad kWh från leverantör Stockholm Exergi.
Genererad el från solceller	17,076			14,7	16 %	N/A	N/A	0,037 kgCO ₂ e/kWh	UNEP 2021	
Vattenförbrukning	21,332			21,3	0 %	9,27	130 %	0,1 kg CO ₂ e/m ³	SIK 2004	
3.4 Uppströms transporter	N/A									
3.5 Avfall som uppstår i verksamheten	230,0	12 %	12 %	44,5	417 %	12,7	1 711 %			
Förbränning av avfall med energitvinnning								0 kg CO ₂ e/ton	Fortum Waste Solutions AB 2022	
Behandling av återvunnet avfall								0 kg CO ₂ e/ton	WBSCD/WRI 2015	
Behandling av farligt avfall								0 kg CO ₂ e/ton	Fortum Waste Solutions AB 2022	
Behandling av komposterat avfall								8,91242171 kg CO ₂ e/ton	BEIS 2023	
Transport av avfall, tung lastbil utan släp (7,5-17 ton)								0,43637kg CO ₂ e/ton.km	BEIS 2023	
3.6 Tjänsteresor	13,00	1 %	1 %	0,977	1231 %	1,27	924 %			
Taxi								0,143 kg CO ₂ e/km	Naturvårdsverket 2019	
Tunnelbana								0,001065 kg CO ₂ e/pass.km	NTM 2017	
Hotellnätter								14,4534 kg CO ₂ e/natt	Härledd från UN 2022,	
Flygresa, kort sträcka (RFI 2)								0,28433 kg CO ₂ e/pass.km	BEIS 2022	
Färja								0,01848 kg CO ₂ e/pass.km	BEIS 2023	
SJ								0,00022 kg CO ₂ e/pass.km	SJ, 2022	
3.7 Pendling	0,54	0 %	0 %	0,54	-1 %	0,024	2 149 %			
Buss, genomsnittlig								0,12634 kg CO ₂ e/pass.km	BEIS 2023	
Bil, genomsnittlig med ökat bränsle								0,20913 kg CO ₂ /km	BEIS 2023	
Tunnelbana								0,00106 kg CO ₂ e/pass.km	NTM 2017	
3.8 Leasade tillgångar	N/A									
3.9 Nedströms transporter	N/A									
3.10 Bearbetning av sålda produkter	N/A									
3.11 Användning av sålda produkter	N/A									
3.12 Slutbehandling av sålda produkter	N/A									
3.13 Nedströms leasade tillgångar	496	25 %	N/A	755	-34 %	866	-43 %	Beräkning utförd med hjälp av respektive emissionsfaktor	Härledd från Fjärrvärmens lokal miljövärden, Energiföretagen	Minskning för fjärrvärme pga avtal har flyttats till fastigheter. Jämfört med 2022 har elanvändningen och dess utsläpp ökat (market based) ökat 2023. Däremot har location based utsläppen minskat (location based) jämfört med 2021 pga lägre emissionsfaktorer. Den stora minskningen för market based utsläppen i år beror på att utsläpp endast beräknats enligt location based eftersom vi bedömer att de utsläppen speglar verkligheten bättre och ger en mer rättvis bild i och med att hyresgästerna är de som väljer elavtal och vi inte har någon information om dem. Därmed blir utsläpp enligt market based samma samma som för location based. Den stora utsläppsminskningen avseende fjärrkyla beror på en lägre emissionsfaktor per levererad kWh från leverantör Stockholm Exergi.
Fjärrvärme	121	N/A	25 %	397	-70 %	392	-69 %			
Fjärrkyla	0,421			1,42	-70 %	1,18	-64 %			
Elförbrukning inkl. uppströms (market based)	370			348	6 %	459	-19 %	0,0120261 kgCO ₂ e/kWh	Härledd från UN 2023 och IPCC 2019	
Elförbrukning inkl. uppströms (location based)	370			348	6 %	459	-19 %	0,0120261 kgCO ₂ e/kWh	Härledd från UN 2023 och IPCC 2019	
Vattenförbrukning	5			9	-39 %	13	-59 %	0,1 kg CO ₂ e/m ³	SIK 2004	
3.14 Franchise	N/A									
3.15 Investeringar	N/A									
Totalsumma (market based)	1958	100 %	N/A	8299	-76 %	3226	-39 %			
(location based)	1985	N/A	100 %	8339	-76 %	3304	-40 %			Lägre utsläpp totalt enligt både market- och location based. Minskningarna beror främst på att inga nybyggnationer gjorts samt att renoveringarna minskat.

För klimatboksutsläpp 2023 har SPP Fastigheter valt att ändra sin beräkningsmetod för scope 3 kategori 13 nedströms uthyrda tillgångar. Tidigare är användes en emissionsfaktor för nordisk residualmix, medan i årets klimatbokslut används svensk genomsnittlig elmix.

Bytet baseras dels på att det inte går att bevisa om hyresgästerna har avtal för förnybar elektricitet. Det leder till att SPP Fastigheter alltid behöva basera sin beräkning på nordisk residualmixen vilket ger en realistisk och orättvis hög nivå av utsläppen. Att i stället basera beräkningen på svensk genomsnittlig elmix ger en mer rättvisande bild av utsläppen när elavtal är ökat. Att använda svensk genomsnittlig elmix är enligt GHGP för beräkningar i scope 3, samt Fastighetsägarnas direktiv för beräkningar av scope 3.

Bytet baseras även dels på att skapa en bättre jämförelse av SPP Fastigheters utsläpp när beräkningsmetoderna location-based och market-based jämförs i scope 3. För 2022 när nordisk residualmix användes var totalt utsläppen för location-based ca 8300 tCO₂e, medan för market-based var utsläppen ca 18800 tCO₂e, där skillnaden näst intill enbart beror på residualmixen i scope 3. Om nordisk residualmix i scope 3 ändras till svensk genomsnittlig elmix skulle market-based utsläppet hamna på liknande nivå som för location-based. Att ändra från nordisk residualmix till svensk genomsnittlig elmix ger därmed en mer realistisk nivå av utsläppen oavsett beräkningsmetod, samt att den blir mer jämförbar med andra fastighetsföretag oavsett vilket metod de använder.

Vid detta byte kommer en basårskorrigerig genomföras för beräkningsåren 2021 och 2022 där samma byte sker. Detta för att skapa en bättre jämförelse av resultaten mellan åren. Basårskorrigeringen är enligt GHGP, där detta byte är tillräckligt signifikant för att en basårskorrigerig behövs.

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 med att 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. 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 (se avsnittet om CR-REM nedan). 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. Den nya rapporten erhållen under 2022 med fördjupningar i skyfallsrisker påvisar att det finns 13 fastigheter i portföljen som har en påtaglig skyfallsrisk. Det innebär att de tidigare 5 fastigheter som har identifierats har ökat till 13 fastigheter för 2022. Dessa har en mer påtaglig risk, så kallad röd eller gul risk, där åtgärder kommer att behöva genomföras i närtid för att göra fastigheterna motståndskraftiga inför de klimatförändringar som väntar.



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.

De risker som har visat sig gälla för portföljen är främst kopplade till översvämning och nederbörd. De fastigheter som är rustade eller klassade med låg risk enligt SMHI, så kallad grön risk, uppgår idag till 38 stycken till antalet.

Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), nu IFRS Foundation

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. I oktober 2023 meddelade Financial Stability Board som skapade arbetsgruppen för TCFD att de nu utfört sitt arbete och har överlåtit uppföljningen till IFRS Foundation¹). Utvärderingen av samtliga fastigheter i linje 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. Genom att tillämpa TCFDs 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 löpande 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

1) IFRS står för International Financial Reporting Standards och är en stiftelse som utvecklar metoder för att på ett transparent, ansvarsfullt och effektivt sätt redovisa ekonomi i text ett företag.

Figur 14. Klimatanpassning för SPP Fastigheter sett till tidshorisont

Kort	Lång
<p>Fysisk risk SPP Fastigheter har kartlagt sina fysiska risker för portföljen. I det korta perspektivet finns ett antal fastigheter som kräver åtgärder. 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.</p>	<p>Fysisk risk I ett längre perspektiv ser bolaget ökade inslag av högre temperaturer som kommer att påverka delar av portföljen utöver redan fastställda risker kopplade till vatten. Riskerna är:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Värmeböljor • Höjd årsmedeltemperatur • Hydrologiska risker <p>Omfattningen kring hur dessa risker kommer att påverka portföljen utvärderas löpande.</p>
<p>Omställningsrisk SPP Fastigheter har även kartlagt omställningsrisker för portföljen. I det korta perspektivet kunde bolaget under föregående år notera att ett antal fastigheter strandar innan 2030.</p>	<p>Omställningsrisk Även efter 2030 kommer några fastigheter att strandas och det finns risker främst kopplade till marknad och anseende. Bolaget ser också risker kopplade till främst marknad och anseende. Bolaget kommer att behöva arbeta aktivt med omställning till en mindre koldioxidintensiv värld både för att bidra till omställningen men också för att säkra ett gott anseende och bibehålla god konkurrenskraft.</p>

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 enligt SBTi att sänka koldioxidutsläppen i Scope 1 och 2 med 64 procent i bostäder och 74 procent i kommersiella fastigheter till 2030 med basår 2019. Sänkningarna avser fastighetsportföljens koldioxidutsläpp från Scope 1 och 2 och är per kvadratmeter. SPP Fastigheter arbetar med verktyget CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) 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 förpliktigar och SPP Fastigheter ska bidra med sin del i detta arbete. Investeringsstrategin är en viktig pusselbit i arbetet med klimatfrågan och vilka mål som ska gälla 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

Representative Concentration Pathways (RCP) 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).

I arbetet med TCFD har de två klimatscenarierna 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 mellan 1,7 och 3,2 grader. En RCP på 8,5 baseras på en svag klimatpolitik med fortsatt höga utsläpp som resultat och en global temperaturhöjning på cirka 4,5 grader.

Det tidsperspektiv som använts i scenarioanalyserna är 2050. Genom att analysera möjliga effekter på verksamheten vid olika klimatscenarier kan såväl omställningsrisker som fysiska risker identifieras. Scenarioanalyserna hjälper SPP Fastigheter att förstå hur klimatet kan komma att se

Figur 15. Risker TCFD (IFRS Foundation)

Händelse/ klimatförändring	Påverkan på SPP Fastigheter AB	Risk	Möjlighet	Hantering
Fysisk risk				
Översvämning/ Nederbörd (Akut risk)	<ul style="list-style-type: none"> Delar av, eller hel fastighet blir obrukbar. 	<ul style="list-style-type: none"> Utebliven intäkt på grund av kostnader för återställande. Risk för minskad efterfrågan och betalningsvilja. Högre försäkringspremier. 	<ul style="list-style-type: none"> Bibehållna hyror och låga vakanser i en portfölj med låga risker vilket säkrar kassaflöde över tid. 	<ul style="list-style-type: none"> Löpande kartering av portföljen och uppdaterade affärsplaner. SPP Fastigheter väljer att rapportera bortfall av intäkt på fastigheter som har en hög risk. Investeringar planeras i respektive åtgärdsplan.
Varmare klimat (Kronisk risk)	<ul style="list-style-type: none"> Högre temperaturer i inomhusmiljön. Vissa lokaltyper är extra känsliga, exempelvis vård- och omsorgsboenden. 	<ul style="list-style-type: none"> Ökade kostnader för inköp av kyla. Anpassningar av lokaler genom investeringar och underhåll. 	<ul style="list-style-type: none"> Lägre kostnader för uppvärmning. 	<ul style="list-style-type: none"> Rapportering av kostnader för kyla samt uppföljning och analys. Kartläggning av eventuellt behov av investeringar.
Omställningsrisk				
Marknadsrisk / Anseende	<ul style="list-style-type: none"> SPP Fastigheter ser ett stort behov av investeringar i samband med den systematiska omställningen. 	<ul style="list-style-type: none"> SPP Fastigheter ingår i Sto-rebrandkoncernen och ett av hållbarhetskraven i koncernen är att arbeta för att klara ett 1,5°C-scenari. 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 att minimera bortfallet av hyresintäkter. 	<ul style="list-style-type: none"> I ett scenario med höga koldioxidutsläpp 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Portföljen följs upp årligen avseende omställningsrisk. Hanteras genom att synliggöra utsläpp och kostnader för de investeringar som behöver genomföras i ny- och ombyggnadsprojekt samt kostnad för de totala utsläppen som rörelsen genererar (Scope 1, 2 och 3) multiplicerad med ett internpris om 1000 kr/ton för koldioxidutsläpp.

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 (till exempel skiljer rapporten 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.

Fram till 2050 är dock skillnaden mellan scenarierna små för de flesta klimatindex. Slutsatserna 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 medan 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:

- Årsmedelnederbörd
- Maximal dygnsnederbörd
- Årstidsmedeltemperatur

- Värmebölja
- Köldknäpp
- 50-årsflöde
- Torka
- Kylgraddagar
- Graddagar för uppvärmning

Dessa klimatindex har reviderats något över åren allt efter att metoderna blir bättre och bättre. I rapporteringssammanhang har de blivit de fysiska klimatrisker som SPP Fastigheter använder sig av.

Regulatorisk omställning

I interna workshops har SPP Fastigheter identifierat omställningsrisker och bearbetat dem för att landa i denna analys. De risker som har bedömts som mest väsentliga har lagts i tabellen i figur 15 på sidan 21. 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 2024. Investeringarna avser både fysiska klimatrisker och omställningen av de fastigheter som strandar eller inte klarar de högt uppställda kraven som finns på portföljen.

Påverkan på portföljen

Tabellen i figur 15 på sidan 21 visar de identifierade risker som SPP Fastigheter ser i portföljen för 2023. Tabellen nedan i figur 16 visar även utfallet för KPI:er kopplade till riskerna.

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

Figur 16. Risker TCFD (IFRS Foundation)

Finansiell kategori	Kategori		2023	2022	2021		
Fysiska risker							
Intäkter	Anpassning och Tillämpning	Intäkter från fastigheter som är mest utsatta för klimatförändringar.	173	159	48,2	Mkr	Avser översvämning och nederbörd. Uppdaterad utvärdering med nya klimatdata för 2022.
Driftkostnader	Energi	Fjärrkyla	0,76	0,79	0,66	Mkr	Avser köpt kyla till fastigheterna. Värdet för fjärrkyla är uppdaterat med siffran från Stockholm Exergi för 2023, 2022 och 2021.
Omställningsrisker							
Investeringskostnader	Anpassning & Tillämpning	Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt.	52	631*	1 512***	Mkr	Avser genomförda investeringar i projekt inklusive förvärv under 2022.
Driftkostnader	Utsläpp	Utsläpp i Scope 1, 2 samt 3 baserat på marknadsbaserad metod multiplicerat med internpris på koldioxid (1000 kr/ton).	2,0	8,3**** (18,8****)	8,3****	Mkr	Utsläpp avseende 2023.

* Två förvärv inkluderade för 2022.

** Två fastighetstransaktioner är inkluderade i summan för 2021.

*** Scope 3 har utökats för 2022 och avser en större omfattning av delberäkningarna.

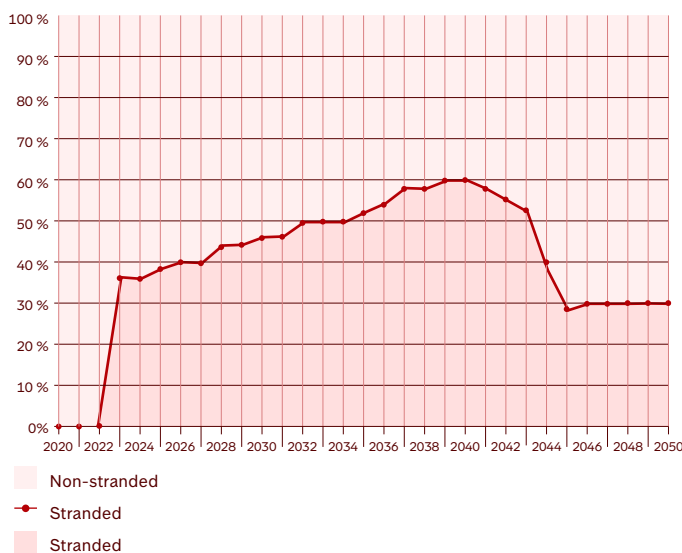
**** Utsläppen i klimatbokslutet har räknats om utifrån val av faktor för el. Nu används snitt CO₂e avtryck för Sverige för 2023 istället för residualmix som är betydligt högre.

Bolagets pågående arbete för att minska klimatpåverkan har bidragit till lönsamhet och ett bibehållet anseende. Arbetet har lett till minskade energikostnader genom energioptimering och därigenom ett bättre resultat med bibehållna hyresnivåer. SPP Fastigheter har 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 (7,3 år vid utgången av 2023), vilket ger stabila intäkter över tid och därmed ett jämnt kassaflöde samt en låg vakansrisk (0,1 % för kommersiella kontrakt vid utgången av 2023, inklusive bostäder 0,6 %) 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

Figur 17.
Andel 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.

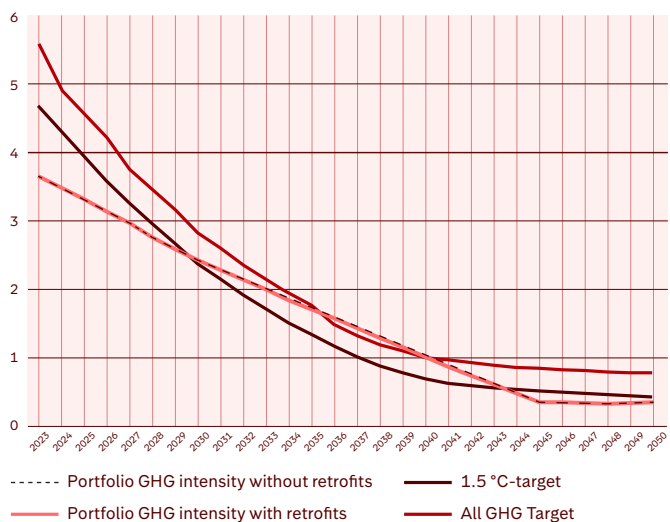
En strandad fastighet är en fastighet som kräver åtgärder för att kunna följa minskningskurvan för Sveriges klimatavtryck och det avtal som slöts vid COP21.

och vad som kommer att krävas för att utveckla portföljen i linje med FNs klimatmål fram till 2030, samt leva upp till EUs taxonomiförordning. SPP Fastigheter kommer fortsatt att investera i enlighet med den ovan nämnda investeringsstrategin som ligger till grund för portföljen.

I figur 17 och 18 visas det övergripande resultatet av analysen som är utförd med CRREM-verktyget. Andelen fastigheter som strandar någon gång innan 2050 är 31 av 51 fastigheter. Det är alltså tydligt att flera av fastigheterna behöver åtgärder som sänker energiförbrukningen enligt verktyget. För portföljens genomsnittliga utsläpp, som presenteras i Figur 18, visas en linjering med Parisavtalet för de närmast kommande åren. Brytpunkten sker vid ca 2031, vilket alltså betyder att åtgärder bör utföras innan dess enligt CRREM-verktyget.

SPP Fastigheter har under flera års tid använt sig av CRREM-verktyget. Under denna tid har utveckling av anpassningar i verktyget utförts. De senaste anpassningarna som har utförts är att svenska emissionsfaktorer och utsläppsbänor för fjärrvärme har använts. Målet med anpassningar är att försöka spegla de faktiska utsläppen som respektive fastighet orsakar i driften.

Figur 18. Portföljens genomsnittliga utsläpp i förhållande till Parisavtalet



Klimatberäkning och klimatkompensation

SPP Fastigheter beräknar klimatpåverkan från inköp i kontorsverksamheten, el, värme, kyla och vatten från sina fastigheter samt utsläpp från ombyggnationer och renoveringar.

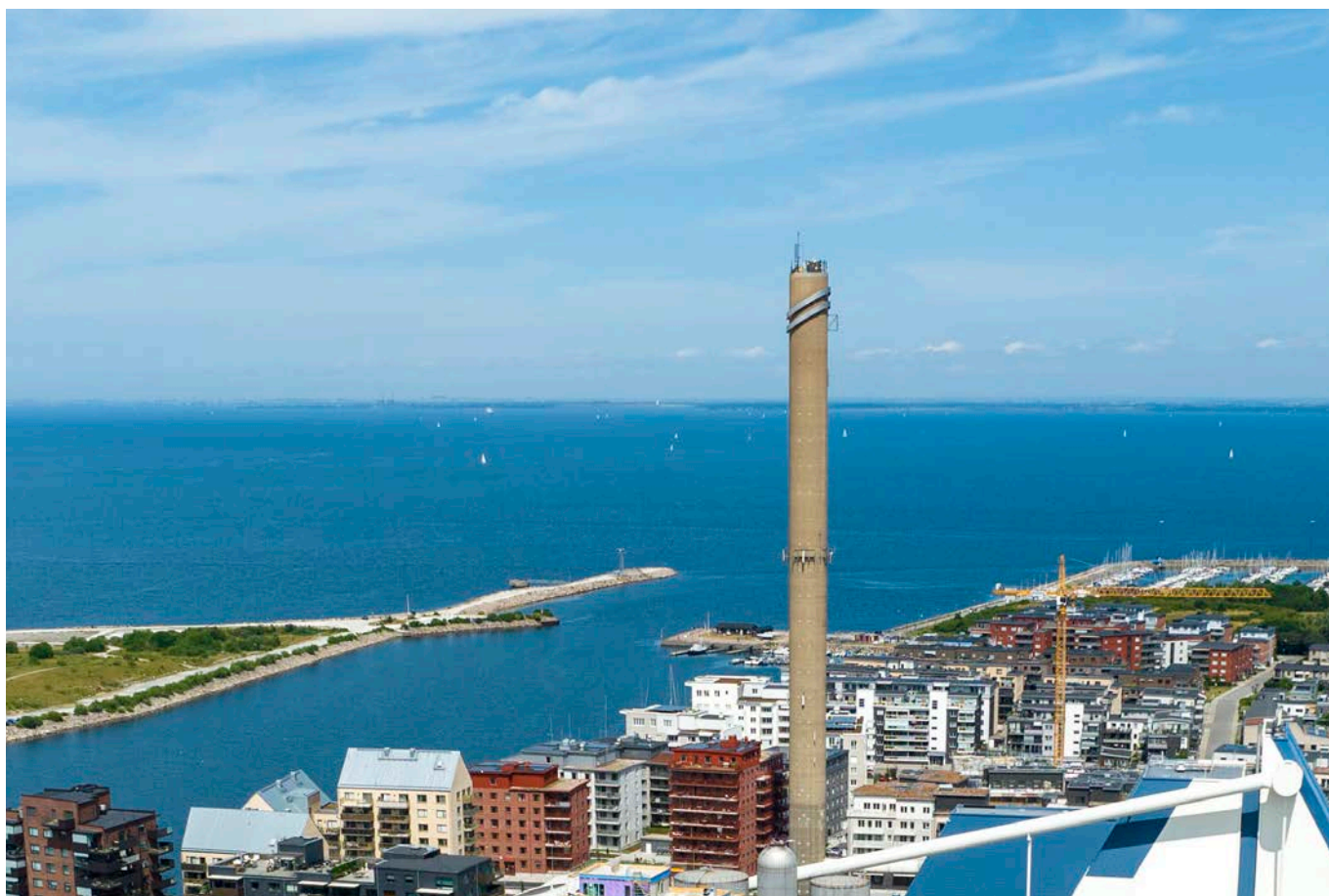
Utsläppsberäkningen sker i samarbete med ZeroMission och EcoOnline Sustainability Reporting Software. Beräkningen ligger till grund för hållbarhetsredovisningen. De utsläpp som inte går att reducera på kort sikt, klimatkompenseras.

Under 2023 klimatkompenserades 1 463 ton CO₂e i projektet **ADES Solar and efficient stoves in Madagascar**. Projektet subventionerar och distribuerar effektiva spisar till låginkomsttagare på Madagaskar för att minska trycket på skogen. Projektet har funnits sedan 2008 och krediterna är certifierade av Gold Standard. Association pour le Développement de l'Énergie Solaire (ADES) som är projektutvecklare genomför också utbildningar i skolor och institutioner för att uppmärksamma befolkningen om vikten av att bevara Madagaskars unika grönområden.

Hur går det till?

Vi tar ansvar för våra utsläpp genom att vi köper motsvarande mängd klimatkrediter från projektet **ADES Solar and efficient stoves in Madagascar**. När klimatkrediterna är betalda överförs de från projektet till ZeroMissions konto i Gold Standard Registry. Där annulleras de av ZeroMission till förmån för SPP Fastigheter. På så sätt bokförs krediterna och de kan inte handlas med fler gånger.

Viktigt är att projekten inte bara levererar klimatnytta, utan också bidrar till en hållbar utveckling.



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



SDG 1

Ingen fattigdom

Människor drar nytta av lägre bränslekostnader. Ett hushåll sparar 23 euro och 431 timmar per år.



SDG 8

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Bland annat 265 fast anställda och ytterligare 143 jobb hos lokala leverantörer samt cirka 200 fristående återförsäljare av spisarna.



SDG 3

God hälsa och välbefinnande

Främst kvinnor och barn gynnas av ett bättre inomhusklimat tack vare mindre rökutveckling med effektivare spisar.



SDG 12

Hållbar konsumtion och produktion

9 olika sorters spismodeller produceras lokalt och med lokala material.



SDG 4

God utbildning för alla

I projektet genomförs 1 089 skolbesök där 108 429 elever och lärare har fått en grundläggande utbildning i klimatfrågan generellt, klimat Anpassning och effektiva spisar.



SDG 13

Bekämpa klimatförändringarna

Varje spis sparar cirka 2 ton CO₂ per år och 2,5 ton ved eller 0,5 ton träkol.



SDG 5

Jämställdhet

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



SDG 15

Ekosystem och biologisk mångfald

3,7 miljoner ton ved sparad (från och med 2022).



SDG 7

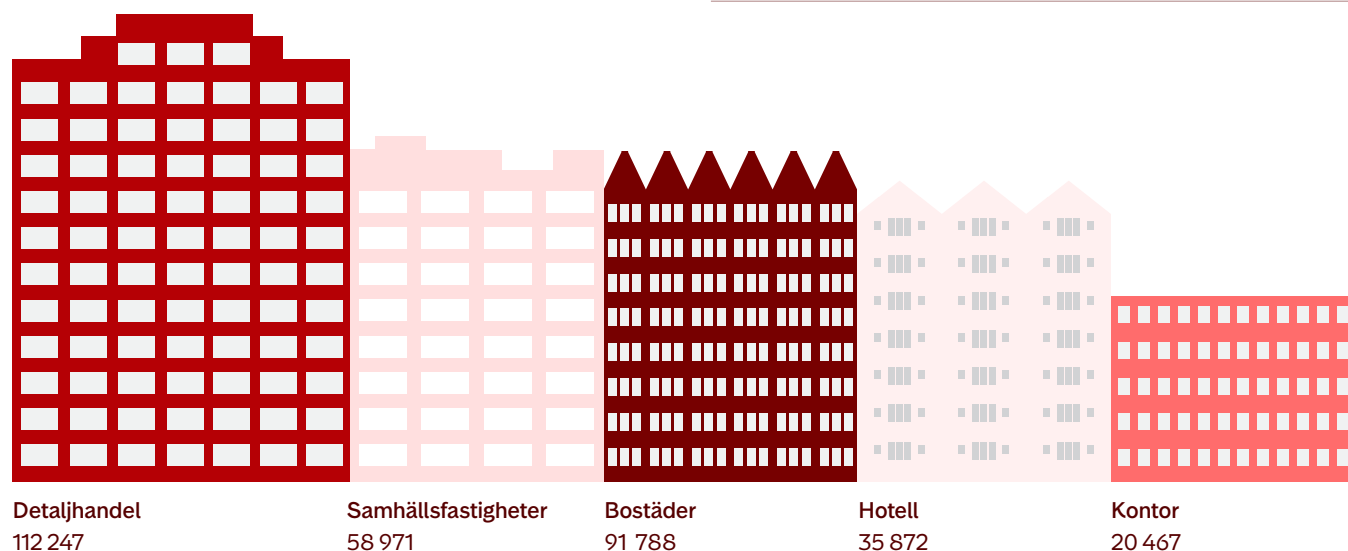
Hållbar energi för alla

8 miljoner människor drar nytta av effektiv och renare matlagning, med 370 000 effektiva spisar som produceras och säljs.

Fastighetsportfölj

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta (kvm)	Atemp (kvm)
Detaljhandel	19	112 247	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		2 580	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		9 667	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		3 256	3 320
Täby Vattenpasset 1		12 225	12 266
Västerås Kungsängen 13		3 100	3 816
Samhällsfastigheter	19	58 971	63 500
Alingsås Ädellövsboden 3		4 423	4 422
Gävle Björsjö 42:3		3 500	4 333
Gävle Sättra 108:27		5 105	5 871
Norrtälje Dolomiten 1		3 500	3 350
Salem Uttringe 1:1037		2 461	2 666
Sollentuna Malten 7		4 325	5 502
Solna Måldomaren 2		1 200	1 117

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta (kvm)	Atemp (kvm)
Stockholm Kantskäraren 4		1 200	1 122
Stockholm Smältrullen 7		800	722
Stockholm Tältlägret 5		1 260	1 194
Sundbyberg Älvkvarnen 1		7 406	7 420
Täby Smaragden 2		4 969	5 942
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	91 788	85 270
Helsingborg Antikvarien 1		8 729	7 281
Helsingborg Arkeologen 1		10 854	9 053
Järfälla Jakobsberg 2:2853		12 175	16 920
Malmö Kölen 1		8 931	7 103
Malmö Tankloket 1		6 485	5 132
Sigtuna Valsta 3:185		7 000	7 000
Stockholm Sågen 14		2 331	2 331
Södertälje Sländan 6		25 134	19 100
Täby Månstenen 4		10 149	11 350
Kontor	2	20 467	22 179
Salem Baderskan 1		1 573	1 673
Stockholm Fyrfotan 1		18 894	20 506
	51	319 345	331 127



Styrelsen och VDs underskrift

Styrelsen och verkställande direktören för SPP Fastigheter AB (publ) avger härmed Hållbarhetsredovisning rörande räkenskapsåret 2023.

Stockholm den 26 april 2024

.....
Trond Finn Eriksen
Styrelseordförande

.....
Fredrik Ehn

.....
Sarah Lind

.....
Marita Loft
Verkställande direktör

.....
Shoka Åhrman

Revisors rapport över översiktlig granskning av SPP Fastigheter AB (publ) hållbarhets-KPIer 2023

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i SPP Fastigheter AB att översiktligt granska specifika KPI:er enligt nedan i SPP Fastigheters hållbarhetsredovisning 2023:

- Energianvändning inom organisationen (sidan 14)
- Energianvändning utanför organisationen (sidan 14)
- Vattenförbrukning (sidan 14)
- Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) (sidan 18)
- Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2) (sidan 18)
- Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3) (sidan 18)
- Genererat avfall (sidan 16)

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta KPI:er i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna består av SPP Fastigheters egna redovisningsprinciper beskrivna på sidan 6 i hållbarhetsredovisningen. 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 specifika KPI:er 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 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) 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 AB 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 de specifika KPI:erna.

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 de specifika KPI:erna (enligt ovan) inte, i allt väsentligt, är upprättade i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterier.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Robertson



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.