

# Hållbarhetsredovisning 2024

SPP Fastigheter AB

Förvaltat av Storebrand Fastigheter AB





# Innehåll

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Om SPP Fastigheter .....                               | 3  |
| Minimum Disclosure Requirements .....                  | 6  |
| Upplysningskrav strategi .....                         | 9  |
| VD-ord .....                                           | 10 |
| Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) ..... | 11 |
| EU-taxonomi .....                                      | 12 |
| Fokusområden .....                                     | 14 |
| Miljöcertifiering .....                                | 30 |
| Trygghetscertifiering .....                            | 31 |
| Klimatberäkning och klimatkompensation .....           | 32 |
| Fastighetsportfölj .....                               | 34 |
| Styrelsen och VDs underskrift .....                    | 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](mailto: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](http://www.storebrandfastigheter.se)

Publicerad – april 2025

# 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 1 509 miljarder kronor (2024-12-31), där fastighetsportföljerna i Sverige, Norge och Danmark står för 86 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 2024 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).

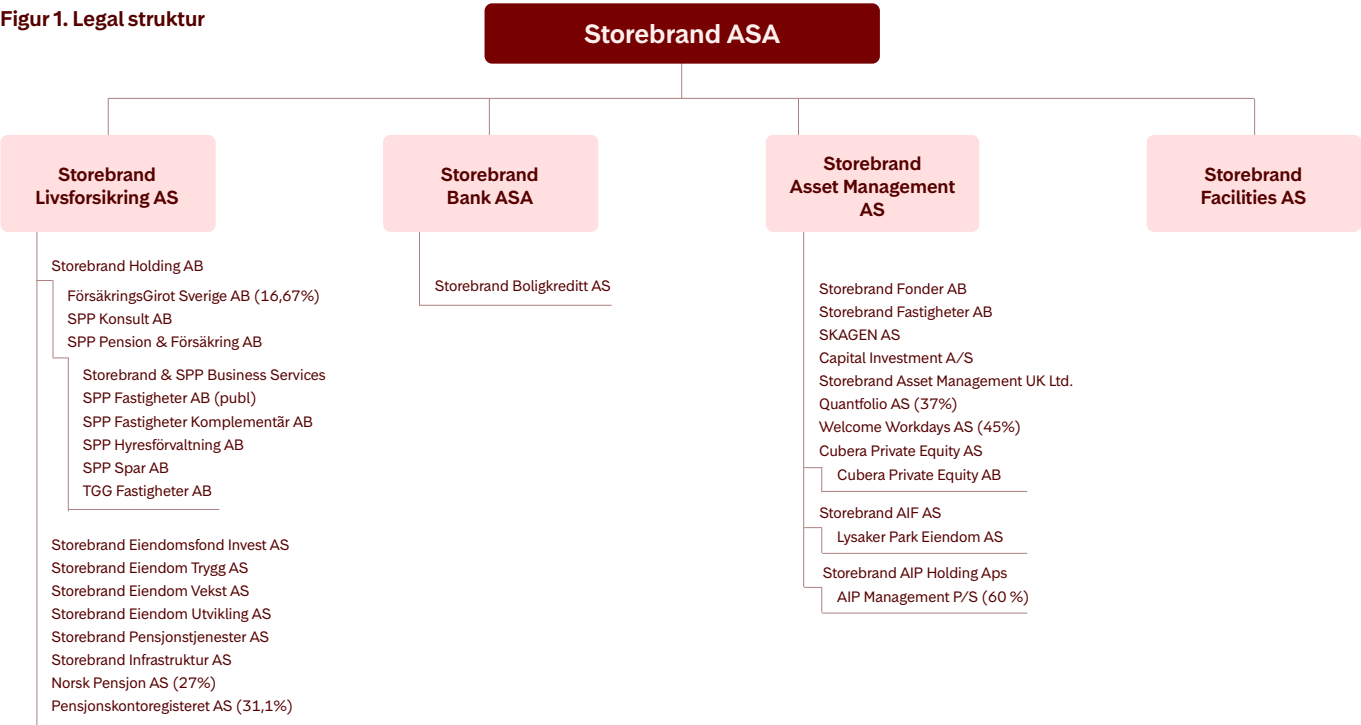
## Inköp och upphandlingar

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. För SPP Fastigheter handlar det praktiskt om att säkra upp att leverantörer arbetar enligt koncernens tagna policys. Bolaget följer upp efterlevnad av Fastighetsägarnas uppförandekod med sina leverantörer. När det kommer till materialfrågor har koncernen riktlinjer som kan användas som ett stöd vid materialval i samband med större nyrenovering- samt ombyggnadsprojekt.

Uppföljning av projekten görs bland annat genom revision, besiktningar och platsbesök. Under 2024 genomfördes ingen separat hållbarhetsuppföljning i något projekt vid sidan av entreprenadbesiktningar.

SPP Fastigheter erbjuder gröna hyresavtal till sina hyresgäster.

Figur 1. Legal struktur



## FNs hållbarhetsmål – Agenda 2030

SPP Fastigheters verksamhet och värdeskapande bidrar till de 17 hållbarhetsmålen i FN:s 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.

## GRESB

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 2024 för 2023 års verksamhet tilldelats utmärkelser Green Star med maximala fem stjärnor för åttonde året i rad och kom på tredje plats av 306 bolag i kategorin Diversified/Non-listed/Core, vilket innebar utnämning till Global Sector Leader Diversified.

## Benchmark avkastning

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

## Värderingar och principer

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 (FN:s principer för att främja hållbarhet), UNPRI (FN:s 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).

## Koncernen är aktiv deltagare i flera initiativ med fokus på social hållbarhet:

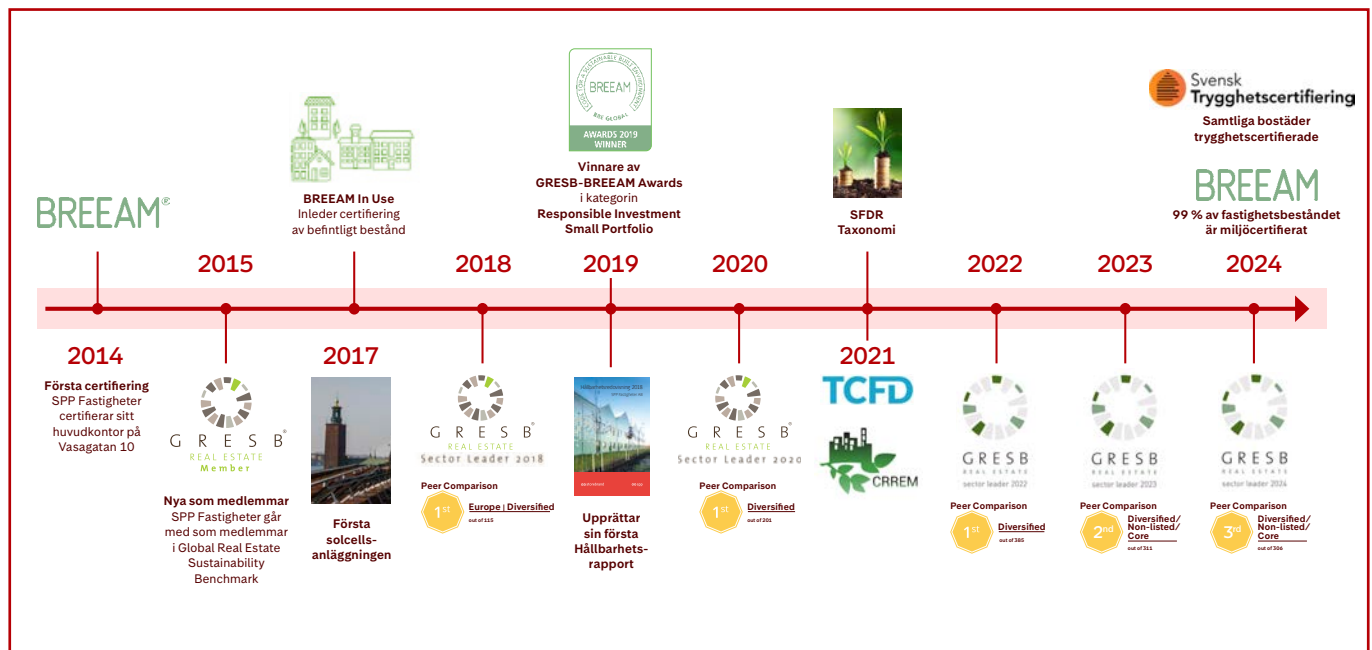
<https://www.storebrand.com/sam/international/asset-management/sustainability/memberships-and-awards> Genom att vara anslutna till UN Global Compact har SPP Fastigheter åtagit sig att efterleva FN:s tio principer för att främja hållbarhet, vilka handlar om att stödja och respektera internationella mänskliga 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.

SPP Fastigheter har valt att fokusera på mänskliga rättigheter och sociala utmaningar i enlighet med koncernens ambitioner. Bolaget har egna bostadsbestånd i fastighetsportföljen. Under 2024 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 har utvärderat olika typer av mätningar, inventeringar eller certifieringar för att öka tryggheten i respektive bostadsområde, och valt att genomföra trygghetscertifieringar, se avsnitt nedan, av samtliga bostäder under året med medföljande förbättringsåtgärder.

## Medlemskap

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

Figur 2. Tidslinje





## Policies

Bolaget arbetar med koncernpolicies 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](http://www.storebrand.com/sam/international/asset-management/insights/document-library)

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

De policies 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

Policies inom koncernen utvärderas årligen och beslutas av styrelsen. Interna policies och strategier revideras årligen och beslutas av styrelsen.

## Visselblåsning

SPP Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag nyttjar koncernens visserblåarsystem. Under 2024 inkom ingen anmälan gällande bolagen, inte heller via andra kanaler. SPP Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag har inte, för 2024, 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.



# Minimum Disclosure Requirements

Vi har valt att ta med nedanstående definitioner som en inledande anpassning till CSRD-rapportering.

## Definition policies

Syftet med detta minimikrav på upplysningar är att ge en förståelse för de policies som företaget har infört för att förebygga, mildra och avhjälpa faktiska och potentiella konsekvenser, hantera risker och utnyttja möjligheter.

## Definition åtgärder

Syftet med detta minimikrav på upplysningar är att ge en förståelse för de nyckelåtgärder som vidtagits och/eller planeras för att förebygga, mildra och avhjälpa faktiska och potentiella konsekvenser, och för att ta itu med risker och möjligheter, och i tillämpliga fall uppnå syftena och målen för relaterade policies.

## Definition Mått och Mål

Syftet med detta minimikrav på upplysningar är att ge en uppfattning om de mått företaget använder för att följa upp hur ändamålsenliga dess åtgärder för att hantera väsentliga hållbarhetsfrågor är.

## Definition uppföljning av policyernas och åtgärdernas ändamålsenlighet genom mål

Syftet med detta minimikrav på upplysningar är att för varje väsentlig hållbarhetsfråga ge en förståelse av följande:

- Om och på vilket sätt företaget följer upp ändamålsenligheten för sina åtgärder för att behandla väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter, inbegripet de mått det använder för att göra detta.

- Mätbara tidsbundna utfallsinriktade mål som företaget fastställt för att uppfylla syftena med policyn, definierade såsom förväntade resultat för människor, miljö eller företaget sett till väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter.
- De allmänna framstegen i riktning mot de antagna målen över tid.
- Om företaget inte har fastställt mätbara tidsbundna utfallsinriktade mål, huruvida och på vilket sätt det ändå spårar ändamålsenligheten i sina åtgärder för att hantera väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter samt mäter framstegen med att uppnå syftena med policyn.
- Om och på vilket sätt intressenterna har deltagit i att fastställa målen för varje väsentlig hållbarhetsfråga.

## Hållbarhetsförklaringar

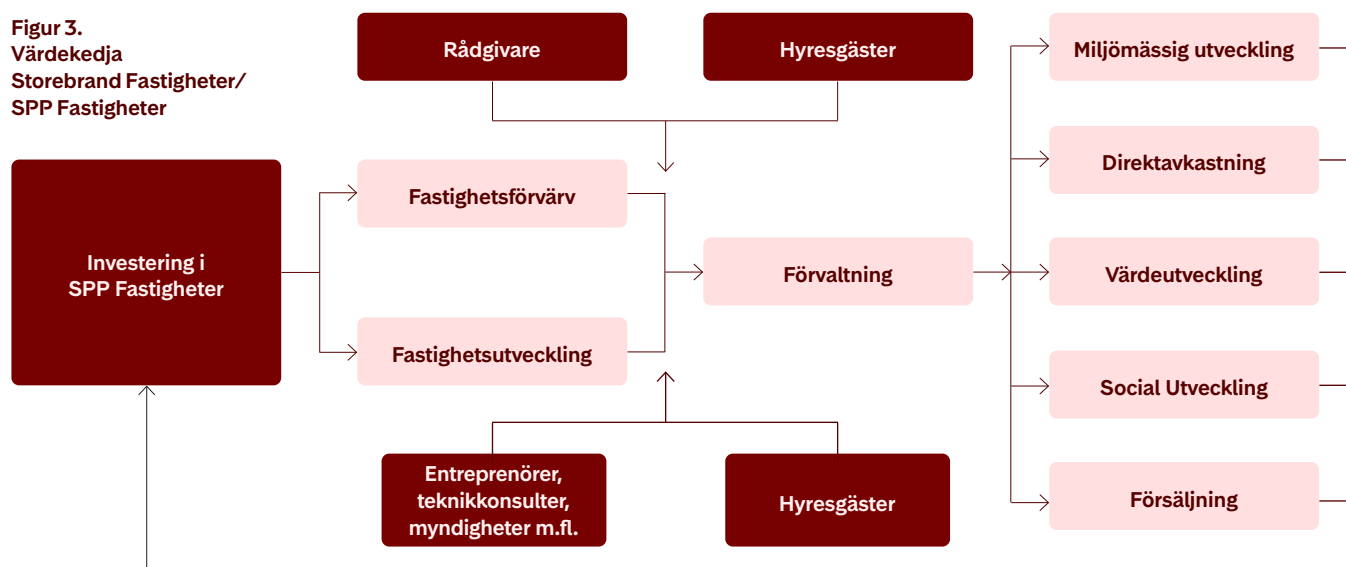
### BP1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringarna

SPP Fastigheter AB (publ) lämnar en konsoliderad årsredovisning till marknaden och hållbarhetsredovisningen är uppbyggd på motsvarande sätt. Redovisningen omfattar den värdekedja som beskrivs nedan. En CSRD-linjerad värdekedja kommer att lämnas i rapporten för 2025.

### BP2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Dubbel väsentlighetsanalys utvecklas under 2025 och först därefter kan tidshorisonter och en CSRD-linjerad värdekedja presenteras.

Figur 3.  
Värdekedja  
Storebrand Fastigheter/  
SPP Fastigheter



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



**GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll**  
SPP Fastigheter AB (publ) inklusive dotterbolag har en egen verkställande styrelse som består av 5 ledamöter fördelat på 3 kvinnor och 2 män. Styrelsen tillsätts av bolagsstämman och i enlighet med koncernens principer (jämförddhet, oberoende, kompetens). Inga suppleanter förekommer i dagsläget. Utöver styrelsen förekommer föredragande tjänstemän från organisationen, vanligtvis 4 stycken som kan klassificeras som icke-verkställande (som även motsvarar oberoende ledamöter).

3 av de icke verkställande samt en verkställande (VD) från Storebrand Fastigheter, managementbolag för fastighetsverksamheten i koncernen, medverkar på styrelsemötena.

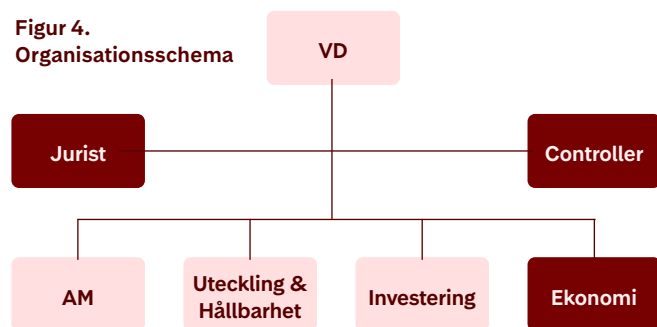
SPP Fastigheter har utarbetat grundläggande investeringsfilosofi sedan mer än tio år tillbaka där följande prioriteras:

- Diversifierad portfölj inom segment, regioner, hyresgäst- och kontraktstruktur som bedöms vara attraktiva
- Fastigheter i goda lägen
- Långsiktig investeringshorisont
- Säkerställande av förvaltningens kvalitet över tid genom ändamålsenliga processer och rutiner där förvaltningen kan ske i egen regi eller handlas upp av en extern förvaltare.

I organisationsschemat nedan är ekonomichef, controller och jurist från managementbolaget Storebrand Fastigheter icke-verkställande ledamöter.

Den fjärde icke-verkställande är Storebrandkoncernens bolagsjurist

**Figur 4.**  
**Organisationsschema**



## **GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan**

Styrelsen för SPP Fastigheter AB (publ) 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 betryggande 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 tillse att bolagets årsredovisning upprättas. Styrelsen skall 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 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 för SPP Fastigheter AB (publ) får årlig uppdatering av sina kunskaper i hållbarhet

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.

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.

Riskrapportering med mandatuppföljning genomförs månadsvis i organisationen och rapporteras till styrelsen och investeringsteam (risk management).

### **GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem**

Det finns ingen personal i SPP Fastigheter AB (publ) varför GOV-3 inte är tillämplig.

### **GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet**

Leverantörsuppföljning kommer att inkluderas i arbetet med dubbel väsentlighetsanalys och värdekedja, vilka genomförs under 2025.

### **GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering**

I hållbarhetsrapporten inkluderas ett komplett klimatboksut där data över förbrukning erhålls från tekniska förvaltare och beräkning samt sammanställning genomförs av extern konsult. Miljöverkstaden (utvecklings- och håll-

barhetschef, controller, driftleverantörer samt konsulter) kontrollerar och utvärderar relevansen i de aktiviteter som har utförts under året.

Ett arbete avseende riskbedömningsmetod pågår genom att ta fram en dubbel väsentlighetsanalys, där 5-gradiga skalor för materiell och finansiell påverkan inkluderas.

En kartläggning av åtgärder kopplade till klimatanpassning och omställning har genomförts. Utvärdering pågår i dagsläget. Utfallet av riskbedömningen har arbetats in i förvaltningen genom att sätta aktiviteter, tillsätta resurser och inkludera årlig uppföljning. Fokus ligger i uppföljning av driftsdata och klimatrisker.

Månatliga drifts- och projektmöten används för att regelbundet rapportera till förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan. Viktiga frågeställningar lyfts av både icke-verkställande tjänstemän samt verkställande tjänsteman (VD) till styrelsen.





# Upplysningskrav strategi

- 1. de delar av företagets strategi som är anknutna till eller berör hållbarhetsfrågor, företagets affärsmodell och dess värdekedja,
- 2. hur företagets intressenters intressen och synpunkter tas i beaktande i företagets strategi och affärsmodell, och
- 3. utfallet av företagets bedömning av väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter, inklusive hur de utgör underlag för dess strategi och affärsmodell.

### SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja

SPP Fastigheter AB (publ) äger och förvaltar fastigheter i Sverige och har en av de mest hållbara fastighetsportföljerna i Europa enligt den GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Vid årsskiftet bestod portföljen av 53 fastigheter fördelade på segmenten kontor, bostäder, detaljhandel, samhällsfastigheter samt hotell.

Uthyrningsbar yta per den sista december 2024 är 321 535 kvm. Grunden i förvaltningen är att skapa ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara lösningar.

SPP Fastigheter AB (publ) investerar i huvudsak pensionskapital på svensk fastighetsmarknad. Bolaget har inga anställda och ansvarig förvaltare är managementbolaget Storebrand Fastigheter AB. Både SPP Fastigheter och Storebrand Fastigheter ingår i Storebrand koncernen som arbetar med bank och försäkringsverksamhet i huvudsak. SPP Fastigheter AB (publ) är inte aktivt i rapporteringsskyldiga sektorer.

En CSRD-linjerad värdekedja utvecklas i samband med arbetet med en dubbel väsentlighetsanalys under 2025.

### SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter

SPP Fastigheters intressenter fångas upp löpande enligt tabell nedan:

Process för uppföljning av intressenter i enlighet med tillbörlig aktsamhet och/eller väsentlighetsbedömning kommer att tas fram under 2025.

Figur 5. Intressentdialog under verksamhetsåret

| Intressenter               | Kanaler för dialog                                                  | Viktiga frågor                                                  | Hur sker uppföljningen                                                               | Frekvens                                                                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hyresgäster (B)            | Möten, förhandlingar, enkäter, projekt, NKI, nyhetsbrev och hemsida | Ekonomi, hållbarhet, media-förbrukning, kundnöjdhet, felanmälan | Möten, enkäter, projekt och NKI                                                      | Viktiga frågor hanteras veckovis, främst felanmälan genom jour Kvartalsvisa möten med HG. Årliga enkäter och NKI-undersökningar. Nyhetsbrev, 2ggr/år |
| Leverantörer (B)           | Möten, projekt, utveckling, enkäter och rapporter                   | Kvalitet, ekonomi, hållbarhet och Genomförande kraft            | Leverantörmöten                                                                      | Löpande. Vid behov.                                                                                                                                  |
| Investerare (B)            | Månadsrapport, enkät och investeringsmöten                          | Avkastning, hållbarhet och produktutveckling                    | Investeringsmöten                                                                    | Rapporter, månadsvisa och kvartalsvisa. Löpande genomgångar                                                                                          |
| Myndigheter (PB)           | Möten, prenumerationer                                              | Bevakning                                                       | Bevakningstjänster kopplat till ekonomi och juridik samt checklistor och förvaltning | Vid behov. Årsvis prenumeration                                                                                                                      |
| Grannar (PB)               | Möten, brev                                                         | Läges- och områdesbevakning samt samarbeten                     | Möten, styrelsemöten nätverk                                                         | Vid behov. Årsvis uppföljning eller enligt agenda                                                                                                    |
| Branschorganisationer (PB) | Forum, utbildning och seminarier                                    | Benchmark, påverkan av Marknads utveckling och lobbyverksamhet  | Medverkan                                                                            | Vid inbjudan och efter behov                                                                                                                         |
| Konkurrenter (PB)          | Möten, forum och press                                              | Benchmark, påverkan av Marknadsutveckling och lobbyverksamhet   | Möten och press                                                                      | Vid inbjudan och efter behov                                                                                                                         |

### SBM-3, IRO-1 samt IRO-2 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Eftersom den dubbla väsentlighetsanalysen inte är klar kommer SPP Fastigheter AB (publ) inte att redovisa resultatet i nuläget.

# VD-ord

## "Fem år kvar till 2030 – stora utmaningar väntar"

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.

Vi fortsätter oförtrutet vår genomlysning av varje enskild fastighet och alla våra arbetssätt för att ta vår del av ansvaret för klimatet i en värld full av gamla och nya utmaningar.

Vi trodde förra året att vi hade sett det mesta i form av geopolitisk oro när Rysslands invasion av Ukraina fortgick och konflikterna i Mellanöstern fortsatte i delvis ny tappning. När valresultatet i USA var klart tänkte kanske många att det skulle bli ungefär som under förra perioden med Trump som president men knappt hade valdammet lagt sig så överraskades vi av att vår förväntat allierade nu införde tullar och visade en fientlig sida mot Danmark, Kanada, Panama med flera under parollen Make America Great Again och TV-rutan fylldes av MAGA-kepsar. Vi har sett oväntade ministerval i USA och en regering som vill lägga ner biståndsmyndigheten USAID som står för 40% av världens humanitära bistånd. Utöver detta bjuds Ryssland in i värmen av USA och USA drar sig dessutom ur Parisavtalet. Detta skapar naturligtvis en stor global osäkerhet och bidrar inte till en tro på att klara 1,5 graders-målet.

Klimatet får fortsatt anses vara vår tids ödesfråga för mänskligheten och övriga arter. Förändringen i klimatet tenderar att förmodas bli linjärt men kan mycket väl bli exponentiellt. Vi får helt enkelt inte släppa hållbarhetsfrågan. På SPP Fastigheter strävar vi efter att dra vårt strå till stacken för att reducera utsläppen från fastighetsportföljen men det är också viktigt att arbeta med klimatanpassning och genomföra fastighetsinvesteringar där vi minimerar risken för skador på fastighetstillgångarna. 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 om 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 över eventuella svårigheter, precis som vi gjorde under pandemin. Det 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 53 fastigheter i vårt bestånd.

Tillsammans med SMHI och andra externa experter har vi undersökt vilka klimatrisker som existerar för varje fastighet, 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. Vi strävar också efter att bidra till den biologiska mångfalden och har inlett ett samarbete med BeeUrban.

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

### 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 nödvändig väg att gå på lång sikt – både för att bibehålla en god avkastning och för att nå FN:s klimatmål.



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



# Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) är EU's första förordning som har som mål att omdirigera kapitalflödet mot hållbar finansiering. SDFR infördes för att öka transparensen när det kommer till hållbarhet

på finansmarknaden. För 2024 precis som för 2023 och 2022 rapporterar SPP Fastigheter SFDR för de två Performance Activity Indicators (PAI) som är obligatoriska samt tre av de fem PAI som är frivilliga (se figur 6).

Figur 6. SFDR (Disclosure)

| Obligatoriska PAI-indikatorer:                           | Mätetal                                                                                                                                | PAI | 2024 | 2023 | 2022 | 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 isinvesteringar i energiineffektiva fastigheter (energideklaration sämre än A&B (utifrån marknadsvärde)                       | 18  | 87%  | 87%  | 96   | %       |
| "Frivilliga" PAI-indikatorer för miljömässig hållbarhet: | Mätetal                                                                                                                                | PAI | 2024 | 2023 | 2022 | Enhet   |
| GHG emissions                                            | Scope 1 & 2 (utsläpp av GHG (Greenhouse gases) genererade av fastigheter), market based                                                | 19  | 695  | 632  | 488  | 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 att bolaget inte är en finansmarknadsaktör. Denna rapport utgör därför bolagets frivilliga taxonomirapportering.

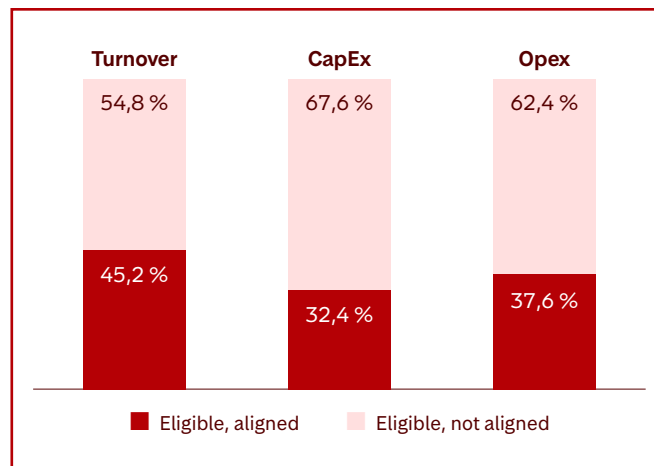
I SPP Fastigheter bedrivs enbart den ekonomiska aktiviteten 7.7, ägande och förvaltande av byggnader, varför vi har bedömt att bolagets verksamhet enbart relaterar till aktivitet 7.7.

Relevanta KPIer för denna aktivitet är Turnover (summan av samtliga dotterbolags intäkter), CapEx (summan av samtliga dotterbolags investeringar inklusive förvärv under året) och OpEx (samtliga dotterbolags driftskostnader med direkt koppling till EU-taxonomin).

Figur 7. Indikatorer EU-taxonomi, bolagsnivå

|                        | Turnover (MSEK) | CapEx (MSEK) | OpEx (MSEK) |
|------------------------|-----------------|--------------|-------------|
| Totalt (absolut värde) | 865             | 115          | 37          |
| Eligible               | 100 %           | 100 %        | 100 %       |
| Eligible, aligned      | 45,2 %          | 32,4 %       | 37,6 %      |
| Eligible, not aligned  | 54,8 %          | 67,6 %       | 62,4 %      |
| Not eligible           | 0 %             | 0 %          | 0 %         |

Figur 8. EU-taxonomi, alignment





Figur 9. EU-taxonomi per aktivitet

| Economic Activities (1)                                                                                              | Code (2)         | Turnover (3) | Proportion of Turnover year N (4) | Climate Change Mitigation (5) | Climate Change Adaptation (6) | Water (7) | Pollution (8) | Circular Economy (9) | Biodiversity and ecosystems (10) | Climate Change Mitigation (11) | Climate Change Adaptation (12) | Water (13) | Pollution (14) | Circular Economy (15) | Biodiversity (16) | Minimum Safeguards (17) | Category (enabling activity) (19) | Category (transitional activity) (20) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------|---------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|----------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>A. Taxonomy-eligible activities</b>                                                                               |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| <b>A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)</b>                                                |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| 7.7. Acquisition and ownership of buildings                                                                          | CCM 7.7          | 391 236 872  | 45.23%                            | Y                             | N/EL                          | N/EL      | N/EL          | N/EL                 | N/EL                             | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | -                                 | -                                     |
| Turnover of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)                                          |                  | 391 236 872  | 45.23%                            | 45.23%                        | 0.00%                         | 0.00%     | 0.00%         | 0.00%                | 0.00%                            | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | -                                 | -                                     |
| Of which enabling                                                                                                    |                  | 0            | 0.00%                             | 0.00%                         | 0.00%                         | 0.00%     | 0.00%         | 0.00%                | 0.00%                            | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | E                                 |                                       |
| Of which transitional                                                                                                |                  | 0            | 0.00%                             | 0.00%                         | -                             | -         | -             | -                    | -                                | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | -                                 | T                                     |
| <b>A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)</b>        |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| 7.7. Acquisition and ownership of buildings                                                                          | CCM 7.7          | 473 847 6837 | 54.77%                            | 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) |                  | 473 847 683  | 54.77%                            | -                             | -                             | -         | -             | -                    | -                                | -                              | -                              | -          | -              | -                     | -                 | -                       | -                                 | -                                     |
| Turnover of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)                                                                   |                  | 865 084 555  | 100,00%                           | -                             | -                             | -         | -             | -                    | -                                | -                              | -                              | -          | -              | -                     | -                 | -                       | -                                 | -                                     |
| <b>B. Taxonomy-non-eligible activities</b>                                                                           |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| Turnover of Taxonomy-non-eligible activities                                                                         |                  | 0            | 0,00%                             | -                             | -                             | -         | -             | -                    | -                                | -                              | -                              | -          | -              | -                     | -                 | -                       | -                                 | -                                     |
| Total (A+B)                                                                                                          |                  | 865 084 555  | 100,00%                           |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| <b>A. Taxonomy-eligible activities</b>                                                                               |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| <b>A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)</b>                                                |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| 7.7. Acquisition and ownership of buildings                                                                          | CCM 7.7, CCA 7.7 | 37 201 815   | 32.36%                            | Y                             | N                             | N/EL      | N/EL          | N/EL                 | N/EL                             | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | -                                 | -                                     |
| CapEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)                                             |                  | 37 201 815   | 32.36%                            | 32.36%                        | 0.00%                         | 0.00%     | 0.00%         | 0.00%                | 0.00%                            | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | -                                 | -                                     |
| Of which enabling                                                                                                    |                  | 0            | 0.00%                             | 0.00%                         | 0.00%                         | 0.00%     | 0.00%         | 0.00%                | 0.00%                            | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | E                                 | -                                     |
| Of which transitional                                                                                                |                  | 0            | 0.00%                             | 0.00%                         | -                             | -         | -             | -                    | -                                | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | -                                 | T                                     |
| <b>A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)</b>        |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| 7.7. Acquisition and ownership of buildings                                                                          | CCM 7.7, CCA 7.7 | 77 751 151   | 67.64%                            | EL                            | EL                            | N/EL      | N/EL          | N/EL                 | N/EL                             | -                              | -                              | -          | -              | -                     | -                 | -                       | -                                 | -                                     |
| CapEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)    |                  | 77 751 151   | 67.64%                            | -                             | -                             | -         | -             | -                    | -                                | -                              | -                              | -          | -              | -                     | -                 | -                       | -                                 | -                                     |
| CapEx of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)                                                                      |                  | 114 952 966  | 100.00%                           | -                             | -                             | -         | -             | -                    | -                                | -                              | -                              | -          | -              | -                     | -                 | -                       | -                                 | -                                     |
| <b>B. Taxonomy-non-eligible activities</b>                                                                           |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| CapEx of Taxonomy-non-eligible activities                                                                            |                  | 0            | 0,00%                             | -                             | -                             | -         | -             | -                    | -                                | -                              | -                              | -          | -              | -                     | -                 | -                       | -                                 | -                                     |
| Total (A+B)                                                                                                          |                  | 114 952 966  | 100,00%                           |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| <b>A. Taxonomy-eligible activities</b>                                                                               |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| <b>A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)</b>                                                |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| 7.7. Acquisition and ownership of buildings                                                                          | CCM 7.7, CCA 7.7 | 13 939 337   | 37.60%                            | Y                             | N                             | N/EL      | N/EL          | N/EL                 | N/EL                             | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | -                                 | -                                     |
| OpEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)                                              |                  | 13 939 337   | 37.60%                            | 37.60%                        | 0.00%                         | 0.00%     | 0.00%         | 0.00%                | 0.00%                            | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | -                                 | -                                     |
| Of which enabling                                                                                                    |                  | 0            | 0.00%                             | 0.00%                         | 0.00%                         | 0.00%     | 0.00%         | 0.00%                | 0.00%                            | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | E                                 |                                       |
| Of which transitional                                                                                                |                  | 0            | 0.00%                             | 0.00%                         | -                             | -         | -             | -                    | -                                | Y                              | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                       | -                                 | T                                     |
| <b>A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)</b>        |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| 7.7. Acquisition and ownership of buildings                                                                          | CCM 7.7, CCA 7.7 | 23 131 850   | 62.40%                            | EL                            | EL                            | N/EL      | N/EL          | N/EL                 | N/EL                             | -                              | -                              | -          | -              | -                     | -                 | -                       | -                                 | -                                     |
| OpEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)     |                  | 23 131 850   | 62.40%                            | -                             | -                             | -         | -             | -                    | -                                | -                              | -                              | -          | -              | -                     | -                 | -                       | -                                 | -                                     |
| OpEx of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)                                                                       |                  | 37 071 187   | 100,00%                           | -                             | -                             | -         | -             | -                    | -                                | -                              | -                              | -          | -              | -                     | -                 | -                       | -                                 | -                                     |
| <b>B. Taxonomy-non-eligible activities</b>                                                                           |                  |              |                                   |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |
| OpEx of Taxonomy-non-eligible activities                                                                             |                  | 0            | 0,00%                             | -                             | -                             | -         | -             | -                    | -                                | -                              | -                              | -          | -              | -                     | -                 | -                       | -                                 | -                                     |
| Total (A+B)                                                                                                          |                  | 37 071 187   | 100,00%                           |                               |                               |           |               |                      |                                  |                                |                                |            |                |                       |                   |                         |                                   |                                       |



# Fokusområden

**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 hållbar-

hetsrapporten 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**



# 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 intressenter, långsiktiga beslut och att ta låg risk.

Fastighetsportföljen är medvetet byggd för att vara väl-diversifierad både till fastighetstyp och hyresgästsamansättning vilket gör den mer motståndskraftig i sämre konjunkturer och SPP Fastigheter har en begränsad andel av de totala hyresintäkterna exponerad mot konjunktursänkliga 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 ett stabilt drift-netto vilket ger en förutsägbart direktavkastning för fastighetsportföljen och därigenom en god avkastning över tid. För att uppnå detta får hyreskontraktens duration och kvalitet stor betydelse. Andra medel är att bibehålla låga vakanser samt att arbeta med en effektiv förvaltning och på detta sätt kunna hålla nere driftskostnaderna. Underhållet blir mycket viktigt för att förlänga fastigheternas livslängd och likaså 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 10.

| 2024     | Resultat fastighetsportfölj                                   | 2023     |
|----------|---------------------------------------------------------------|----------|
| +866 Mkr | Intäkter = Direkt skapat ekonomiskt värde                     | +822 Mkr |
| -244 Mkr | Driftkostnader                                                | -225 Mkr |
| -38 Mkr  | Central administration                                        | -38 Mkr  |
| -26 Mkr  | Skatt                                                         | -28 Mkr  |
| -308 Mkr | Kostnader = Fördelat ekonomiskt värde                         | -291 Mkr |
| +558 Mkr | Resultat = Behållet ekonomiskt värde                          | +531 Mkr |
| +82 Mkr  | Värdeförändring fastighetsportfölj                            | -595 Mkr |
| +640 Mkr | Behållet ekonomisk värde + värdeförändring fastighetsportfölj | -64 Mkr  |
| 71,80 %  | Överskottsgrad                                                | 72,70 %  |

### Utvärdering och mätning av resultat

Storebrand Fastigheter som förvaltar SPP Fastigheter AB (publ) har genom sin VD samt utvecklings- och 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 management-bolaget Storebrand Fastigheter. För att nå dit skapas detaljerade planer för uppföljning av hyresgästerna och deras kontraktssituation samt underhållsplaner och investeringar, såsom hyresgästpassningar 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 finansörer finns inte eftersom bolaget inte har några anställda samt att endast internfinansiering tillämpas.

## Resurseffektivitet

DELMÅL 7-2



ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

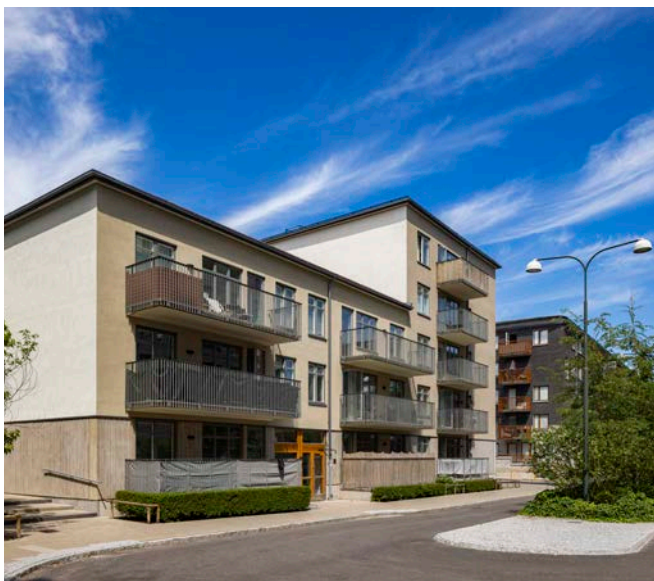
7.2

### ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

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

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.



DELMÅL 7-3



FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFEKTIVITET

7.3

### FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFEKTIVITET

Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.

## 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).

2024 var andelen elenergi och fjärrkyla som köptes av SPP Fastigheter 92 procent fossilfri. 8 procent av elproduktionen utgjordes av värmekraft under 2024. Då vi inte vet vad som har eldats i värmeverken gör vi antagandet att de 8 procenten är fossila. Troligen består en del av de 8 procenten av en förnybar del men fördelning är okänd och vi får därför göra detta antagande. Fjärrvärmens andel var 97,8 procent fossilfri. Totalt uppnådde portföljen 96 procent fossilfri energianvändning 2024 (inklusive verksamhetsenergi, ej köpt av SPP Fastigheter). För att få fram den icke fossila andel energi som SPP Fastigheters hyresgäster köper har Sveriges genomsnittliga elmix använts. Energiindexeringen är uppdelad per mediatyp, se figur 11.

## 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 och ger möjlighet att påverka hyresgästerna att minska sin energianvändning och att göra klimatsmartare 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 2024 var den normaliserade energiintensiteten i det jämförbara beståndet (Like for Like) 23 procent under målbilden satt för basåret (2016) vilket också är 25,9

Figur 11. Energi- och vattenanvändning 2024

| Energianvändning 2024                                       |                          |                       |                         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                             | Absolut användning (MWh) | Icke fossil andel (%) | Icke fossil andel (MWh) |
| <b>Energianvändning (302-1) Scope 2 Inom organisationen</b> |                          |                       |                         |
| Total fjärrvärmeanvändning                                  | 13 443                   | 98 %                  | 13 152                  |
| Total fjärrkylaanvändning                                   | 931                      | 100 %                 | 931                     |
| Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)                      | 5 449                    | 100 %                 | 5 449                   |
| Total hyresgästel                                           | 3 394                    | 100 %                 | 3 394                   |
| <b>Summa</b>                                                | <b>23 217</b>            | <b>99 %</b>           | <b>22 926</b>           |
| <b>Energianvändning (302-2) Utanför organisationen</b>      |                          |                       |                         |
| Total fjärrvärmeanvändning                                  | 4 959                    | 99 %                  | 4 890                   |
| Total fjärrkylaanvändning                                   | 741                      | 100 %                 | 741                     |
| Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)                      | 2 138                    | 92 %                  | 1 967                   |
| Total hyresgästel                                           | 27 789                   | 92 %                  | 25 566                  |
| <b>Summa</b>                                                | <b>35 627</b>            | <b>93 %</b>           | <b>33 163</b>           |
| Vattenanvändning 2024                                       |                          |                       |                         |
|                                                             | All area (m³)            |                       |                         |
| <b>Vattenanvändning (303-5a)</b>                            |                          |                       |                         |
| Total vattenanvändning                                      | 272 822                  |                       |                         |

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.

kWh/m² under målbilden för 2024. I figur 12 på sidan 17 anges det hur portföljens totala energiintensitet har förändrats under de senaste fem åren. Energiintensiteten för 2023 var 112,4 kWh/m² medan den var 108,0 kWh/m² för 2024.

Vattenintensiteten har ökat ytterligare en procentenhet från 2023 till 31% för 2024. Lite drygt hälften av de kommersiella fastigheterna har en nedåtgående trend men bostadsfastigheterna pekar uppåt sett till nästan hela segmentet. Portföljen ligger nu 37% över det ursprungliga målet som sattes under 2016. Ambitionen att ändra målet i föregående års hållbarhetsredovisning har inte måktats med då ett leverantörsbyte av fastighetsförvaltningen skedde under året. Det är mer rimligt att denna fråga tas vidare nu när andra förutsättningar finns för det fortsatta arbetet. En ny baseline och ny målsättning skulle spegla den nya portföljens sammansättning på ett bättre sätt. Figur 13 på sidan 18 visar hur vattenintensiteten har varierat under de senaste fem åren.

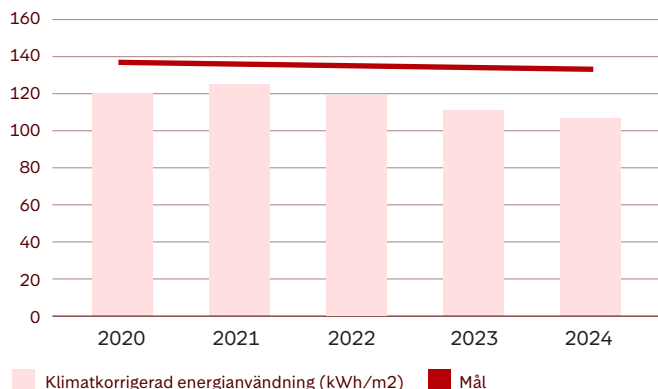
Bolaget använder vatten ur det kommunala systemet och arbetar med uppföljning och åtgärder för att minska användningen. Ett led i detta arbete är att aktivt kartlägga och följa upp alla installerade vattenapplikationer på samtliga fastigheter och i rapportform beskriva åtgärder för att optimera och minska vattenanvändningen.

SPP Fastigheter undersöker kontinuerligt möjligheten att minimera energianvändning. Att vara egenproducent av förnybar energi ger bättre kontroll genom lägre klimatlastning 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 sammansättningen i utsläppen och kommunicera en korrekt utsläppsfaktor (marknadsbaserad metod).

I avtalen med fjärrvärme- och fjärrkylleverantörer finns önskemål om att primärenergien skall vara förnyelsebar eller fossilfri. Det arbete som fjärrvärme- och fjärrkylleverantörer gör för att minska den miljöpåverkan de genererar

**Figur 12.**  
Total energianvändning (värme, kyla och fastighetsel)  
per tempererad area, Atemp



är av stor vikt. Det som inte går att styra via köpt primärenergi eller optimering av fastighetsdrift klimatkompen-serar SPP Fastigheter för.

SPP Fastigheter förordar förnyelsebar el till samtliga hyresgäster. För att ytterligare satsa på förnyelsebar energi ska bolaget som ett första steg öka andelen sol-cellsanläggningar. Anläggningarna byggs i samverkan med respektive hyresgäst som nyttjar elen.

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

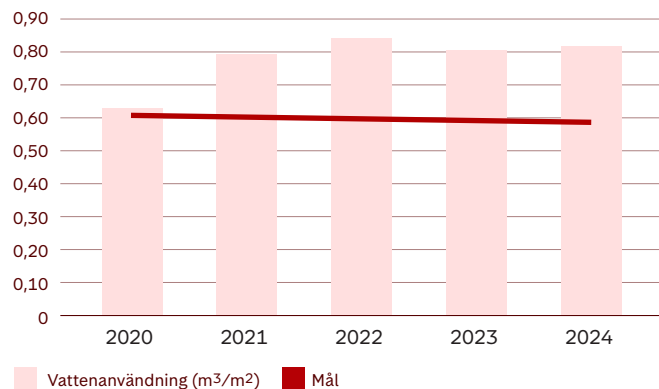
All energi som används för detta under ett helt år läggs ihop och divideras med husets uppvärmda yta (Atemp). Man får då antalet kilowattimmar (kWh) som används per kva-dratmeter (m²). Energiprestandan uttrycks i enheten kWh/m² och år. (Källa Boverket)

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, förvärvats, som har genomgått ny-byggnation eller större renoveringsprojekt bör uteslutas från jämförelseportföljen.

Datatillgängligheten ska vara densamma mellan de rapporterade åren för att säker-ställa korrekt jämförbarhet.

(2018-GRESB-RE-Reference-Guide).

**Figur 13.**  
Total vattenanvändning per tempererad area, Atemp



SPP Fastigheter har antagit Fossilfritt Sveriges Solutma-ning. Den innebär att SPP Fastigheter skulle installera solceller med en kapacitet om 200 kW före 2020. Sedan september 2019 har bolaget haft en installerad kapaci-tetseffekt på 324 kW och under 2024 låg den på 618 kW. Under året 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 påverkan vid utvinningen. Bolaget ställer därför höga hållbarhetskrav vid upphandling.

**Figur 14. Effekt solceller**

| Egenproducerad energi (kW) |      |      |      |      |      |
|----------------------------|------|------|------|------|------|
|                            | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Total installerad effekt   | 452  | 522  | 618  | 618  | 618  |

SPP Fastigheters framgång med att minska sina utsläpp baseras på det systematiska arbetet över tid med energi-övervakning och driftoptimering. Vår nya driftorganisation Fastighetssnabben AB har färdigställt statusbesiktningar av nytillkomna fastigheter som ligger till grund för en lång-siktig underhållsplan.

För de utsläpp som SPP Fastigheter ännu inte har kunnat minska sker en klimatkompensation (se sidorna 32–33). Klimatkompensationen sker genom att köpa utsläpps-rät-ter 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. Uppströms utsläpp från den el och värme som SPP Fastigheter köper är presenterade i Scope 3
4. Uppströms utsläpp från drift- och projektrelaterade aktiviteter är presenterade i Scope 3 (Avfall, renovering, byggnation och fastighetsförvaltning)
5. Nedströms utsläpp från den el och värme som SPP Fastigheters hyresgäster köper samt total vattenanvändning är presenterade i Scope 3

Utsläppen presenteras som summan av de totala utsläppen inom de punktade kategorierna här ovan. Emissionsintensiteten är årsvis samlade växthusgasutsläpp fördelad på tempererad area. Samtliga växthusgaser är inkluderade, viktade till CO<sub>2</sub>e (koldioxidekvivalenter).

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

Emissionsintensiteten för 2024 är 7,4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, i jämförelse med 4,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> för 2023. Ökningen beror på fler renoveringar under 2024.

### 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 fraktionkärlets 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 de senaste åren. 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 följs upp av förvaltningen löpande.

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

**Avfall bostäder**

I de fall då avfallsuppgifter saknas från hyresgästen har data estimerats, där andelen avfall har beräknats utifrån en schablonmodell erhållen av entreprenören. Mängden avfall beräknas därefter genom att multiplicera antalet kärl, kärlens storlek och hämtningsfrekvensen. Därefter har summan multiplicerats med en omräkningskoefficient. I en fastighet där sopsug finns installerad saknas mängder för restavfall.

Figur 15.

| Avfall bostäder (ton) |        |         |       |
|-----------------------|--------|---------|-------|
|                       | 2022   | 2023    | 2024  |
| Icke-farligt avfall   | 1304,4 | 1 001,9 | 752,0 |
| Farligt avfall        | 1,9    | –       | 0,8   |

**Avfall kommersiella fastigheter**

Under 2024 har ingen datainsamling skett från hyresgäster, detta på grund av byte av konsult och att den nya konsulten har kommit in sent i processen. För nästa års hållbarhetsrapport planeras att göra en ny datainsamling från hyresgäster samt avfallsbolag.

Utfall av 2024 års avfall baseras på tidigare års datainsamling, med undantag för nya fastigheter samt nya hyresgäster. När vi har sett över verksamheterna i fastigheterna har det konstaterats att i princip inga förändringar har skett som påverkar utfallet av avfallet. Ett avsteg från tidigare års beräkningsmodell är ett antagande att alla kärl inte är helt fulla vid varje tömning.

De kommersiella fastigheternas icke-farliga avfall har under 2024 ökat med 313,4 ton eller 4 procent jämfört med 2023. Avseende farligt avfall har det endast varit små skillnader mellan åren.

Figur 16.

| Avfall kommersiellt (ton) |          |         |         |
|---------------------------|----------|---------|---------|
|                           | 2022     | 2023    | 2024    |
| Icke-farligt avfall       | 10 865,2 | 8 347,7 | 8 661,1 |
| Farligt avfall            | 11,3     | 14,2    | 14,1    |



Figur 17. Emission GHG under verksamhetsåret

| Utsläppskälla enligt GHG Protocol rapporteringskategorier                 | 2024                  |                          |                            | 2023                  |                         | 2022                  |                         | 2021 Basår            |                               | Emissionsfaktor                                                           | Källa                                                                                                                                                                                                                 | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | Ton CO <sub>2</sub> e | Andel i % (market based) | Andel i % (location based) | Ton CO <sub>2</sub> e | Jämförelse med 2023 i % | Ton CO <sub>2</sub> e | Jämförelse med 2022 i % | Ton CO <sub>2</sub> e | Jämförelse med basår 2021 i % |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Scope 1                                                                   | 44                    |                          |                            | 3                     | 1301%                   | 17,3                  | -82%                    | 9,06                  | 386%                          |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Köldmedia<br>Genererad el från solceller                                  | 44<br>0               | 0%<br>0%                 | 0%<br>0%                   | 3<br>0                | 1301%                   | 17,3<br>0             |                         | 9,06<br>N/A           |                               | Varierar mellan köldmedia 0 kgCO <sub>2</sub> e/kWh                       | IPCC 2007<br>Ecometrica 2022                                                                                                                                                                                          | Köldmedia rapporteras i direkta utsläpp. Totalt 4 st fastigheter som fyllde på under året.<br>Fördelning: R-32 6,41 tCO <sub>2</sub> e, R404a 1,14 tCO <sub>2</sub> e, R407c 14,19 tCO <sub>2</sub> e, och R410a 22,26 tCO <sub>2</sub> e<br>Inga direkta utsläpp från solceller, enbart uppströms utsläpp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Scope 2 (market based)<br>Scope 2 (location based)                        | 651<br>731            | 21%<br>N/A               | N/A<br>24%                 | 632<br>713            | 3%<br>3%                | 471<br>564            | 38,21%<br>30%           | 507<br>652            | 29%<br>12%                    |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fjärrvärme                                                                | 650                   | 21%                      | 21%                        | 630                   | 3%                      | 471                   | 38%                     | 500                   | 30%                           |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elförbrukning (market based)                                              | 1                     | 0%                       | N/A                        | 1,2                   | -4%                     | 0,451                 | 148%                    | 6,53                  | -83%                          | Se separat lista sidan 22                                                 | Leverantörerna, separat lista sidan 22                                                                                                                                                                                | Utsläppsökning beror på högre emissionsfaktorer i scope 2 från fjärrvärmeleverantörer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Elförbrukning (location based)                                            | 81                    | N/A                      | 3%                         | 83                    | -2%                     | 93                    | -13%                    | 152                   | -47%                          | 0,0089269 kgCO <sub>2</sub> e/kWh                                         | Härledd från UN 2024 och IPCC 2019 & BEIS 2021                                                                                                                                                                        | Lägre total elanvändning jämfört med 2023 och emissionsfaktor lägre än 2023<br>Minskning pga lägre elförbrukning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fjärrkyla                                                                 | 0                     | 0%                       | 0%                         | 0                     | 0                       | 0                     | 0%                      | 0                     | 0%                            | 0 kg CO <sub>2</sub> e/kWh                                                | Stockholm Exergi 2023                                                                                                                                                                                                 | Inga direkta utsläpp från fjärrkyla, enbart uppströms utsläpp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Scope 3 (market based)<br>Scope 3 (location based)                        | 2349<br>2296          | 77%<br>N/A               | N/A<br>75%                 | 1323<br>1269          | 77%<br>81%              | 8003<br>7951          | -71%<br>-71%            | 2934<br>2867          | -20%<br>-20%                  |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.1 Inköpta varor och tjänster                                            | 42                    | 1%                       | 1%                         | 37                    | 12%                     | 71                    | -42%                    | 16,4                  | 154%                          |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fastighetsservice bil diesel                                              | 42                    |                          |                            | 25                    | -16%                    | 30                    |                         |                       |                               | 2,355 kg CO <sub>2</sub> e/liter                                          | Energimyndigheten 2023, Drivkraft Sverige 2023                                                                                                                                                                        | Utsläppsökning i scope 3.1 beror främst på ökade inköp av IT-utrustning (Spendberäkning). För fastighetsservicen ser vi en utsläppsminskning jämfört med 2023 som beror på uppdaterad metod för att estimerar mängd bränsle pga bättre data i år. Tidigare år har bränsleförbrukningen troligtvis varit något överskattad. Minskning kan härledas främst till fastighetsförvaltaren Newsec.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fastighetsservice bil eldriven                                            | 0,03                  |                          |                            |                       | -84%                    | 0,17                  |                         |                       |                               | 0,0122432 kgCO <sub>2</sub> e/kWh                                         | Härledd från UN 2024 och IPCC 2019 & BEIS 2021                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fastighetsservice bil HVO 100                                             | 1                     |                          |                            | 0                     |                         |                       |                         |                       |                               | 0,338 kg/CO <sub>2</sub> e/liter                                          | Energimyndigheten 2023, Drivkraft Sverige 2023                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kopieringspapper                                                          | 0,1                   |                          |                            | 0,1                   | 0%                      |                       |                         |                       |                               | 0,1069 tCO <sub>2</sub> e/kg                                              | Paper profiles 2020 (kopieringspapper från Sverige)                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| IT utrustning                                                             | 16                    |                          |                            | 7                     | 126%                    |                       |                         |                       |                               | 0,0711 kgCO <sub>2</sub> e/SEK                                            | Härledd från Johansson, Jens et al (2022-03-01)<br>Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer input/output-metod. Upphandlingsmyndigheten, Solna.                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.2 Kapitalvaror                                                          | 1350                  | 44%                      | 44%                        | 343                   | 293%                    | 6753                  | -80%                    | 1658                  | -19%                          |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Renovering                                                                | 1350                  |                          |                            | 343                   | 293%                    | 2095                  | -36%                    | 211                   | 540%                          | 0,035 kg CO <sub>2</sub> e/SEK                                            | Härledd från Johansson, Jens et al (2022-03-01)<br>Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer input/output-metod. Upphandlingsmyndigheten, Solna.<br>Malmqvist et al., 2021 (Uppdragsforskning för Boverket) | För renovering baseras beräkningen delvis på kostnad nedlagd på olika projekt samt leverantörsspecifik data. För 2024 ser vi en ökning jämfört med 2023. Viktigt att påpeka är att det finns begränsningar med spendbaserade beräkningar då de generellt sätt är väldigt generiska. Detta betyder att beräkningarna ger en indikation på storlek av utsläpp mellan åren men har en relativt hög osäkerhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nybyggnationer                                                            | 0                     |                          |                            | 0                     |                         | 4658                  | -100%                   | 1447                  | -100%                         |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.3 Uppströms utsläpp från scope 1 & 2 (Market based)<br>(Location based) | 202<br>149<br>75      | 7%<br>N/A                | N/A<br>5%                  | 203<br>149<br>80      | -1%<br>0%<br>0%         | 192<br>140<br>68      | 5%<br>7%<br>11%         | 163<br>96<br>45       | 24%<br>55%<br>69%             |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fjärrvärme                                                                |                       |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | Se separat lista för fjärrvärme och elförbrukning (market based) sidan 22 | Leverantörerna, separat lista sidan 22                                                                                                                                                                                | Emissionsfaktorer uppströms för fjärrvärme har minskat något jämfört med tidigare år. Utsläppökning kopplat till fjärrkyla beror på att emissionsfaktor från Stockholms Exergi ökat från 0,0006kg CO <sub>2</sub> e/kWh till 0,003 kg CO <sub>2</sub> e/kWh.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Elförbrukning (market based)                                              | 83                    |                          |                            | 84                    | -1%                     | 87                    | -4%                     | 108                   | -23%                          |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elförbrukning (location based)                                            | 30                    |                          |                            | 30                    | 0%                      | 34                    | -11%                    | 41                    | -26%                          | 0,003316 kgCO <sub>2</sub> e/kWh                                          | Härledd från UN 2024, IPCC 2019 & BEIS 2021                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fjärrkyla                                                                 | 2,8                   |                          |                            | 1                     | 430%                    | 1,51                  | 85%                     | 1,3                   | 115%                          | 0,003 kg CO <sub>2</sub> e/kWh                                            | Stockholm Exergi 2023                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Genererad el från solceller                                               | 19                    |                          |                            | 17                    | 11%                     | 14,7                  | 29%                     | N/A                   | N/A                           | 0,037 kgCO <sub>2</sub> e/kWh                                             | UNECE 2021                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vattenförbrukning                                                         | 22                    |                          |                            | 21                    | 1%                      | 21,3                  | 2%                      | 9,27                  | 133%                          | 0,1 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>3</sup>                                   | SIK 2004                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.4 Uppströms transporter                                                 | N/A                   |                          |                            | N/A                   |                         |                       |                         |                       |                               |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.5 Avfall som uppstår i verksamheten                                     | 225                   | 7%                       | 7%                         | 230                   | -2%                     | 230                   | -2%                     | 230                   | -2%                           |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Förbränning av avfall med energutvinning                                  | 0                     |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0 kg CO <sub>2</sub> e/ton                                                | Fortum Waste Solutions AB 2022                                                                                                                                                                                        | I år har vi fått in mer faktiskt data för fler fastigheter när det gäller mängd genererat avfall. Emissionsfaktor för transport av avfall har ökat med ca 7%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Behandling av avfall till deponi                                          | 0,0592                |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 9,95 kg CO <sub>2</sub> e/ton                                             | Naturvårdsverket 2020<br>0 SCB 2018                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Behandling av återvunnet avfall                                           | 0                     |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0 kg CO <sub>2</sub> e/ton                                                | WBSCD/WRI 2015                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Behandling av farligt avfall                                              | 0                     |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0 kg CO <sub>2</sub> e/ton                                                | WBSCD/WRI 2015                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Behandling av komposterat avfall                                          | 0                     |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0 kg CO <sub>2</sub> e/ton                                                | WBSCD/WRI 2015                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Transport av avfall, tung lastbil utan släp (7,5-17 ton)                  | 224,47                |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0,473148kg CO <sub>2</sub> e/ton.km                                       | DESNZ 2024                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.6 Tjänsteresor                                                          | 19,00                 | 1%                       | 1%                         | 13                    | 46%                     | 0,977                 | 1845%                   | 1,27                  | 1396%                         |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Taxi                                                                      | 1,7                   |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0,143 kg CO <sub>2</sub> e/km                                             | Naturvårdsverket 2019                                                                                                                                                                                                 | Inga anmärkningsbara förändringar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tunnelbana                                                                | 0,01                  |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0,00728 kg CO <sub>2</sub> e/pass.km                                      | NTM 2023 & DESNZ 2024                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Hotellnätter                                                              | 0,3                   |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 3,52756 kg CO <sub>2</sub> e/natt                                         | Härledd från UN 2024, IPCC 2006 och CIBSE 2012 & Energiföretagen 2023                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Flygresa, kort sträcka (RFI 2)                                            | 17                    |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0,354043 kg CO <sub>2</sub> e/pass.km                                     | DESNZ 2024                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Färja                                                                     | 0,01                  |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0,28433 kg CO <sub>2</sub> e/pass.km                                      | BEIS 2022                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| SJ                                                                        | 0,01                  |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0,02298 kg CO <sub>2</sub> e/pass.km                                      | DESNZ 2024                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.7 Pendling                                                              | 0,54                  | 0%                       | 0%                         | 1                     | 0%                      | 0,54                  | -1%                     | 0,024                 | 2149%                         | 0,0004 kg CO <sub>2</sub> e/pass.km                                       | SJ, 2024                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Buss, genomsnittlig                                                       | 0,5                   |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0,13504 kg CO <sub>2</sub> e/pass.km                                      | DESNZ 2024                                                                                                                                                                                                            | Inga anmärkningsbara förändringar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bil, genomsnittlig med okänt bränsle                                      | 0,0                   |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0,2104 kg CO <sub>2</sub> e/km                                            | BEIS 2023                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tunnelbana                                                                | 0,06                  |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | 0,00728 kg CO <sub>2</sub> e/pass.km                                      | NTM 2023 & DESNZ 2024                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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 (Locations Based)                       | 511<br>511<br>141     | 17%<br>N/A               | N/A<br>17%                 | 496<br>496<br>121     | 3%<br>3%<br>17%         | 755<br>755<br>397     | -32%<br>-32%<br>-64%    | 866<br>866<br>392     | -41%<br>-41%<br>-64%          |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fjärrvärme                                                                |                       |                          |                            |                       |                         |                       |                         |                       |                               | Se separat lista sidan 22                                                 | De egna leverantörerna                                                                                                                                                                                                | Utsläppsökningen kopplat till fjärrvärme beror på att emissionsfaktorer har ökat. Utsläppsökningen kopplat till fjärrkyla beror på att emissionsfaktorn har ökat (se kommentar under 3.3 för mer info). Ingen större förändring gällande elförbrukning mellan åren. Utsläppen från elförbrukningen har beräknats enligt location based metoden för hyresgästernas elanvändning i redovisningen för både market based och location based. Detta 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 dessa. Därmed blir utsläpp enligt market based samma som för location based. |
| Fjärrkyla                                                                 | 2                     |                          |                            | 0                     | 428%                    | 1,42                  | 57%                     | 1,18                  | 88%                           | 0,003 kg CO <sub>2</sub> e/kWh                                            | Stockholm Exergi 2023                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elförbrukning inkl. uppströms (marked based)                              | 362                   |                          |                            | 370                   | -2%                     | 348                   | 4%                      | 459                   | -21%                          | 0,0122432 kgCO <sub>2</sub> e/kWh                                         | Härledd från UN 2024 och IPCC 2019 & BEIS 2021                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elförbrukning inkl. uppströms (location based)                            | 362                   |                          |                            | 370                   | -2%                     | 348                   | 4%                      | 459                   | -21%                          | 0,0122432 kgCO <sub>2</sub> e/kWh                                         | Härledd från UN 2024 och IPCC 2019 & BEIS 2022                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vattenförbrukning                                                         | 6                     |                          |                            | 5                     | 1%                      | 9                     | -38%                    | 13                    | -58%                          | 0,1 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>3</sup>                                   | SIK 2004                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.14 Franchise                                                            | N/A                   |                          |                            | N/A                   |                         |                       |                         |                       |                               |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.15 Investeringar                                                        | N/A                   |                          |                            | N/A                   |                         |                       |                         |                       |                               |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Totalsumma (market based)<br>(location based)                             | 3044<br>3071          | 99%<br>N/A               | N/A<br>99%                 | 1958<br>1985          | 55%<br>55%              | 8491<br>8532          | -64%<br>-64%            | 3450<br>3528          | -12%<br>-13%                  |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       | Högre utsläpp totalt enligt både market och location based jämfört med 2023. Ökningarna beror främst på fler renoveringar samt emissionsfaktorer för fjärrvärme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Totalsumma renoveringar exkluderat (market based)<br>(location based)     | 1694<br>1721          |                          |                            | 1615<br>1642          | 5%<br>5%                | 1738<br>1779          | -3%<br>-3%              | 1792<br>1870          | -5%<br>-8%                    |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



| Fjärrvärme                                                     |            |            |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Namn                                                           | Scope 1    | Scope 2    | Enhelt     |
| Stockholm Exergi                                               | 0,0459997  | 0,0036363  | kgCO2e/kWh |
| EON Hallsberg-Örebro-Kumla - residual                          | 0,0472361  | 0,00569772 | kgCO2e/kWh |
| Kraftringen Energi AB (publ), Klippan-Ljungbyhed-Östra Ljungby | 0,00436874 | 0,0111762  | kgCO2e/kWh |
| Mälarenergi AB, Västerås                                       | 0,0594303  | 0,00365817 | kgCO2e/kWh |
| Gävle Energi AB, Gävle                                         | 0,0027527  | 0,00326861 | kgCO2e/kWh |
| Norrtälje Energi AB, Norrtälje                                 | 0,00498169 | 0,00687612 | kgCO2e/kWh |
| EON Täby-Arninge                                               | 0,0140727  | 0,00914311 | kgCO2e/kWh |
| Göteborg Energi AB, Bra Miljöval, Göteborg, Partille och Ale   | 0,003      | 0,006      | kgCO2e/kWh |
| Södertörns FjärrVärme AB, Södertörns Fjärrvärme Totalt         | 0,0398623  | 0,00392639 | kgCO2e/kWh |
| Vattenfall AB, Nyköping                                        | 0,0164416  | 0,00632171 | kgCO2e/kWh |
| Vattenfall AB, Saltsjöbaden                                    | 0,00200836 | 0,00740786 | kgCO2e/kWh |
| Alingsås Energi Nät AB, Alingsås                               | 0,00609052 | 0,00773696 | kgCO2e/kWh |
| Mjölby-Svartådalens Energi AB, Mjölby                          | 0,0429485  | 0,00555465 | kgCO2e/kWh |
| EON Järfälla-Kungsängen-Bro - residual                         | 0,1137     | 0,00229278 | kgCO2e/kWh |
| Sollentuna Energi och Miljö AB, Sollentuna                     | 0,0607012  | 0,00398384 | kgCO2e/kWh |
| EON Malmö - residual                                           | 0,13707    | 0,0044728  | kgCO2e/kWh |
| Norrenergi AB, Sundbyberg-Solna                                | 0,00223679 | 0,00471002 | kgCO2e/kWh |
| Sundsvall Energi AB, Sundsvall                                 | 0,0945132  | 0,00378917 | kgCO2e/kWh |
| Tekniska Verken i Linköping AB, Linköping                      | 0,0954612  | 0,0019     | kgCO2e/kWh |
| Telge Nät AB, Järna                                            | 0,00107888 | 0,00414743 | kgCO2e/kWh |
| Öresundskraft AB, Helsingborg                                  | 0,076396   | 0,00477004 | kgCO2e/kWh |
| El                                                             |            |            |            |
| Namn                                                           | Scope 1    | Scope 2    | Enhelt     |
| Skellefteå kraft 2023                                          | 0,000123   | 0,009144"  | kgCO2e/kWh |

#### Renoveringsdata

82% av renoveringarna beräknades med spendmetod och 18% med leverantörsdata. För projekt där leverantören kan tillhandahålla en utsläppsberäkning har SPP beslutat att rapportera projekt först när de är helt färdigställda, för att undvika att beräkna med spend. Detta eftersom det är svårt att få leverantörsspecifik data på årsbasis.



## 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.

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 klimatförändringar, såsom översvämningar, kraftiga vindar och landförändringar.

SPP Fastigheter har arbetat vidare på ett strukturerat sätt med att kartlägga portföljens klimatrisker och dessa har inkluderats i denna rapportering i enlighet med 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 Foundation<sup>1</sup>). 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.

Kartläggningen av portföljen har under 2024 kompletterats med slutförandet av ett större arbete att genomlysas portföljen för alla påvisade klimatrisker och åtgärder för att lättare kunna klara av omställningen.

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 CRREM nedan). Att kartlägga vilka fastigheter som har svårast att klara reduktionsmålen kommer att bli allt viktigare över tid för portföljen. Parallellt med att se över utsläppen har ett arbete pågått med att se hur portföljen klarar av den kommande taxonomin i enlighet



### 13.1

#### STÄRK MOTSTÅNDSKRAFTEN MOT OCH ANPASSINGSFÖRMÅGAN TILL KLIMATRELATERADE KATASTROFER

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

med EUs förordning, vilken har slutförts under 2024. I detta arbete har varje fastighet fått åtgärder för att höja sin energiklass. Den första samlade åtgärden är en översyn av mätarstruktur i samtliga fastigheter för att förbättra energiuppföljningen.

Besiktningsunderlaget från genomförda undersökningar visar i ett trafikljussystem att det finns 6 fastigheter med flaggade risker. Utöver de 6 rödflaggade finns 11 fastigheter med en lägre nivå av risk, gul flagg. De 17 fastigheterna tillsammans har en risk som kommer att behöva åtgärdas inom minimum 5 år. 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 36 stycken till antalet.

De två senaste tillskotten i portföljen, två förskolor i Haninge och Nacka, har undersökts i samband med förvärvet, en så kallad Due Diligence eller teknisk undersökning. I samband med köpet gjordes en undersökning av klimatrisk med hjälp av ett verktyg som WSP och Fastighetsägarna tagit fram, det heter Skyfall.

Dessa två fastigheter kommer att inkorporeras i samma upplägg som övriga fastigheter vilket sker under kommande år.

#### Styrning

Styrelsen har tillsyn över risker med hänsyn tagit till portföljmandat genom den månatliga riskrapportering som ledningen tar fram till koncernen och kapitalförvaltningen. Klimatrelaterade risker avseende fastighetsportföljen följs upp löpande genom rapporteringsverktyget Synergi Life Risk Management Software. Systemet samlar in och centraliserar riskerna för portföljen. Med systemet kan koncernen lägga till aktiviteter och arbetsströmmar för att arbeta med själva riskerna samt analyser och förbättringar genomförs löpande.

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 utvecklings- och hållbarhetschef, controller, förvaltningsleverantörer och konsulter.



Miljöverkstaden förmedlar arbetet vidare inom företaget till asset managers. Åtgärderna hanteras direkt av driften med egen budget och uppföljning av utvecklings- och hållbarhetschefen.

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 i enlighet med SBTi (Science Based Targets initiative). SPP Fastigheter arbetar med verktyget CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) för att mäta portföljens reduktion i klimatavtryck över tid (se nedan).

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.

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.

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 ut i framtiden kopplat till flertalet globala områden, såsom politik, teknik, ekonomi samt samhällsförändringar. Marknadsbevakningen som sker löpande hjälper till att anpassa bolagets inriktning. Alla förvärv görs utifrån denna löpande bevakning och utifrån investeringsstrategin som beslutas av styrelsen för ett år i taget.

Fysiska klimatrisker

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 ut-

Figur 18. Klimatanpassning för SPP Fastigheter sett till tidshorisont

| Kort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Lång                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Fysisk risk</b></p> <p>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 temperatur, vatten och fast massa (markrelaterat). Bolaget har kommit långt i detta arbete och ser goda möjligheter att åtgärda dessa risker inom 5 år.</p> | <p><b>Fysisk risk</b></p> <p>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"><li>• Värmeböljor</li><li>• Höjd årsmedeltemperatur</li><li>• Hydrologiska risker</li><li>• Fast massa (markrelaterat)</li></ul> <p>Omfattningen kring hur dessa risker kommer att påverka portföljen utvärderas löpande.</p> |
| <p><b>Omställningsrisk</b></p> <p>SPP Fastigheter arbetar löpande med sina omställningsrisker för portföljen. I det korta perspektivet kunde bolaget under föregående år notera att 12 fastigheter strandar innan 2030.</p>                                                                                                                                                                      | <p><b>Omställningsrisk</b></p> <p>Även efter 2030 kommer några fastigheter att stranda 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>                                      |

vecklingen 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 beskrivna under scenarioanalys 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 klimat-politik.

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 utvecklingsvägar- na 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 figur 19. Portföljen kommer att kräva vissa investeringar för att klara en övergång till en mindre koldioxidintensiv framtid. 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 19 visar de identifierade risker som SPP Fastigheter ser i portföljen för 2024. Tabellen i figur 20 visar utfallet för KPI:er kopplade till riskerna.

Figur 19. Risker TCFD (IFRS Foundation)

| Händelse/<br>klimatförändring                      | Påverkan på<br>SPP Fastigheter AB                                                                                                                              | Risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Möjlighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fysisk risk</b>                                 |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Översvämning/<br/>Nederbörd<br/>(Akut risk)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Delar av, eller hel fastighet blir obrukbar.</li> </ul>                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Utebliven intäkt på grund av kostnader för återställande.</li> <li>Risk för minskad efterfrågan och betalningsvilja.</li> <li>Högre försäkringspremier.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bibehållna hyror och låga vakanser i en portfölj med låga risker vilket säkrar kassaflöde över tid.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>                                                                                                                                      |
| <b>Varmare klimat<br/>(Kronisk risk)</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Högre temperaturer i inomhusmiljön. Vissa lokaltypen är extra känsliga, exempelvis vård- och omsorgsboenden.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ökade kostnader för inköp av kyla.</li> <li>Anpassningar av lokaler genom investeringar och underhåll.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lägre kostnader för uppvärmning.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rapportering av kostnader för kyla samt uppföljning och analys. Kartläggning av eventuellt behov av investeringar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Omställningsrisk</b>                            |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Marknadsrisk /<br/>Anseende</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>SPP Fastigheter ser ett stort behov av investeringar i samband med den systematiska omställningen.</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>SPP Fastigheter ingår i Sto-rebrandkoncernen 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.</li> <li>Ökat investeringsbehov för att bibehålla anseendet, marknadsandelar och att minimera bortfallet av hyresintäkter.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>En jämn investeringstakt torde göra portföljen mer förberedd på ändringar och bli mer attraktiv för externa investerare.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Portföljen följs upp årligen avseende omställningsrisk.</li> <li>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 interpris om 1000 kr/ton för koldioxidutsläpp.</li> </ul> |



Figur 20. Risker TCFD (IFRS Foundation) – finansiell kategori

| Finansiell kategori   | Kategori                   |                                                                                                                        |      |      |                    |     |                                                                                                                                   |
|-----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|--------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fysiska risker        |                            |                                                                                                                        | 2024 | 2023 | 2022               |     |                                                                                                                                   |
| Intäkter              | Anpassning och Tillämpning | Intäkter från fastigheter som är mest utsatta för klimatförändringar.                                                  | 94   | 173  | 159                | Mkr | Avser översvämning och nederbörd. Uppdaterad utvärdering med nya klimatdata för 2024.                                             |
| Driftkostnader        | Energi                     | Fjärrkyla                                                                                                              | 0,84 | 0,76 | 0,79               | Mkr | Avser köpt kyla till fastigheterna. Värden för fjärrkyla är uppdaterat med siffran från Stockholm Exergi för 2024, 2023 och 2022. |
| Omställningsrisker    |                            |                                                                                                                        | 2024 | 2023 | 2022               |     |                                                                                                                                   |
| Investeringskostnader | Anpassning & Tillämpning   | Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt.                                                                             | 212  | 52   | 631*               | Mkr | Avser genomförda investeringar i projekt inklusive 2 förvärv under 2024.                                                          |
| Driftkostnader        | Utsläpp                    | Utsläpp i Scope 1, 2 samt 3 baserat på marknadsbaserad metod multiplicerat med internpris på koldioxid (1 000 kr/ton). | 3,1  | 2,0  | 8,3***<br>(18,8**) | Mkr | Utsläpp avseende 2024.                                                                                                            |

\* Två förvärv inkluderade för 2022.

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

\*\*\* Utsläppen i klimatkalkylen 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.





### Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

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, utan fastighetsverksamheten ingår och

rapporteras genom Storebrandkoncernens medverkan i SBTi. Koncernens ansökan till SBTi blev godkänd i början av 2023 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.



Det verktyg som SPP Fastigheter använder för att följa upp reduktionen av utsläpp 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.

Bolagets pågående arbete för att minska klimatpåverkan har bidragit till lönsamhet och ett bibehållt 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 (6,9 år vid utgången av 2024), vilket ger stabila intäkter över tid och därmed ett jämnt kassaflöde samt en låg vakansrisk (0,1 % för kommersiella kontrakt vid utgången av 2024, 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 för att kartlägga portföljens koldioxidavtryck 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

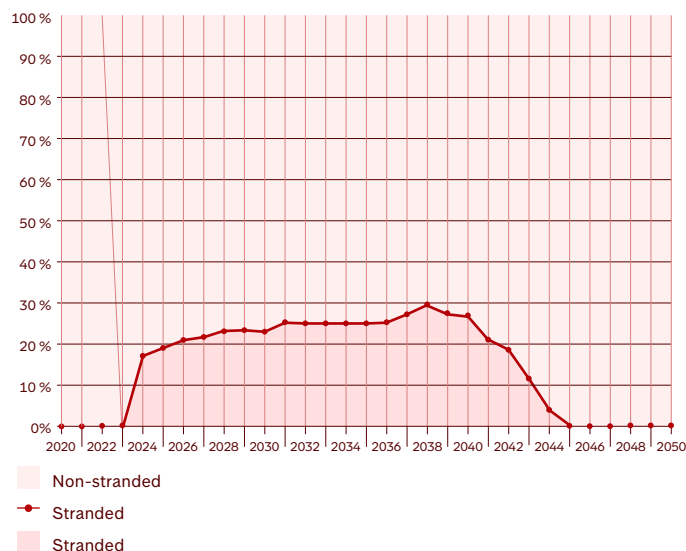
investera i enlighet med den ovan nämnda investeringsstrategin som ligger till grund för portföljen.

I figur 21 och 22 visas det övergripande resultatet av analysen som är utförd med CRREM-verktyget. Andelen fastigheter som strandar någon gång innan 2050 är 15 av 53 fastigheter. Ingående värden och beräkningar har visat att antalet fastigheter som strandar fluktuerar över tid. Denna typ av beräkning är numera en branschfråga som diskuteras löpande. För bolaget finns en förhoppning om att modellen skall bli ännu mer träffsäker över tid. För portföljens genomsnittliga utsläpp visas en linjering med Parisavtalet för hela perioden fram till 2050 (se graf nedan).

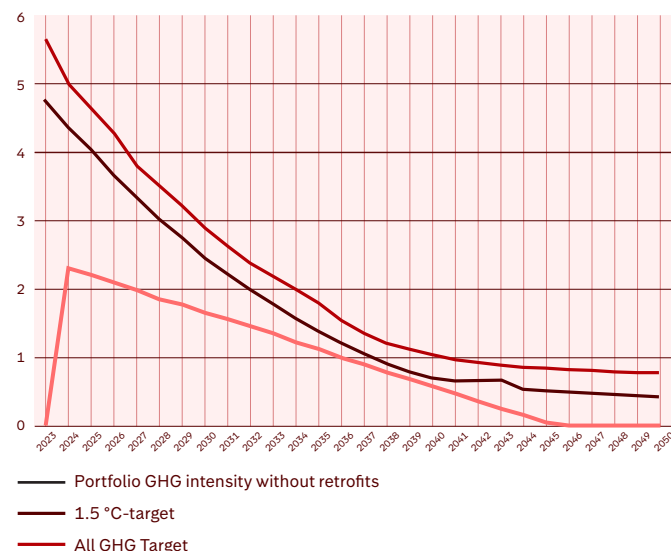
SPP Fastigheter har under flera års tid använt sig av CRREM-verktyget. Under denna tid har utveckling av anpassningar i verktyget utförts. De senaste anpassningarna som har utförts är att uppdatera emissionsfaktorer och utsläpps-banor för fjärrvärme. För 2024 års beräkning har kurvan för el låtits vara konstant till 2050 eftersom emissionsfaktorn redan är så pass låg att den knappast kan sänkas ytterligare. I grafen nedan ser värdena ut som noll från och med 2045 men det finns en rest kvar om än väldigt liten. Solenergin är inkluderad i beräkningarna och beräknad utan klimatavtryck.

För fjärrvärme har vi uppdaterat emissionsvärdena enligt fjärrvärmebranschens värmemarknadskommitté. För fjärrvärme är emissionsfaktorn noll från och med 2045 enligt fjärrvärmebranschens färdplan mot nettonoll (Fossilfritt Sverige). Målet med anpassningar är att försöka spegla de faktiska utsläppen som respektive fastighet orsakar i driften.

**Figur 21.**  
Andel strandade fastigheter över tid



**Figur 22.**  
Portföljens genomsnittliga utsläpp i förhållande till Parisavtalet





# Miljöcertifiering

SPP Fastigheter har över tid arbetat med miljöcertifieringar, dessa utgör ett ramverk och skapar en möjlighet att verifiera fastigheterna utifrån en given standard.



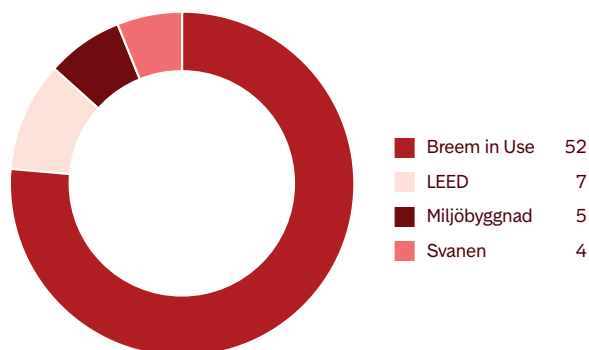
Miljöcertifieringarna innehåller många viktiga parametrar för att skapa och förvalta en byggnad ur ett hållbart perspektiv. Bland annat innehåller de aspekterna material och avfall.

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 2024

var 99,3 % av det totala beståndet baserat på marknadsvärde certifierat. Fördelningen utifrån antal miljöcertifierade fastigheter redovisas i figur 23 nedan.

Figur 23. Miljöcertifieringar



# Trygghetscertifiering

## Pionjärer inom trygghetscertifiering för social hållbarhet

**Storebrand Fastigheter, genom sitt förvaltade fastighetsbolag SPP Fastigheter, har tagit ett banbrytande steg som första fastighetsbolag i Sverige att trygghetscertifiera hela sitt bostadsbestånd via Svensk Trygghetscertifiering.**

**Detta initiativ är en del av vår starka ambition att sätta trygghet och välmående i centrum för våra hyresgäster.**



Svensk Trygghetscertifiering, en oberoende aktör, arbetar för att höja säkerhets- och trygghetsstandarden i boendemiljöer. Certifieringsprocessen omfattar noggranna bedömningar av faktorer som påverkar hyresgästernas trygghet mot brott, inklusive belysning, låssystem, brytskydd och tillgång till trygghetsskapande åtgärder i fastigheten och dess omgivning. Genom denna certifiering säkerställer vi att våra fastigheter lever upp till de högsta kraven och erbjuder våra hyresgäster en tryggare boendemiljö. "Vi är oerhört stolta över att vara först i Sverige med att genomföra denna omfattande certifiering för alla våra bostäder. Trygghet är en grundläggande förutsättning för ett bra boende, och vi strävar efter att skapa hållbara och trygga miljöer för våra hyresgäster," säger Marita Loft, VD för SPP Fastigheter.

Certifieringsprocessen har genomförts i nära samarbete med Svensk Trygghetscertifiering och omfattar samtliga bostäder i Sverige inom vår bostadsportfölj. Detta steg stärker vårt fokus på långsiktig hållbarhet och visar att trygghet är en central del av vår värdegrund.

**//** SPP Fastigheter visar vägen för andra aktörer inom fastighetsbranschen. Genom att trygghetscertifiera hela sitt bostadsbestånd sätter de en ny standard för vad hyresgäster kan förvänta sig när det gäller säkerhet och trygghet, **//**

säger Lennart Levander, representant för Svensk Trygghetscertifiering.

För oss på SPP Fastigheter är social hållbarhet inte bara ett mål, utan en pågående resa. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra våra fastigheter och boendemiljöer för att möta de högsta standarderna för säkerhet och trygghet. Vår certifiering är ett bevis på vårt engagemang för att skapa en bättre och mer hållbar framtid för alla våra hyresgäster.

Vi tror att trygghet och välmående går hand i hand med hållbarhet. Genom att investera i trygghetscertifiering visar vi vårt engagemang för att skapa en positiv inverkan på samhället och miljön. Våra hyresgäster kan känna sig trygga i vetskapen om att deras boendemiljöer är utformade med deras säkerhet och välmående i åtanke.





# 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 ligger till grund för hållbarhetsredovisningen. De utsläpp som inte går att reducera på kort sikt, klimatkompenseras.

Näringslivet har två verktyg till hands för att ta sitt klimatan svar: att reducera egna utsläpp och frivilligt investera i klimatprojekt som skapar utsläppsminskningar. Under 2024 finansierade vi utsläppsminskningar motsvarande 2 533 ton Co2e i projektet **ADES Solar and efficient stoves in Madagascar**. Projektet subventionerar och distribuerar effektiva spisar till låginkomsttagare på Madagaskar 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.

Projektet har funnits sedan 2008 och krediterna är certifierade av Gold Standard. Association pour le Développement de l'Energy Solaire (ADES) som är projektutvecklare genomför utbildningar i skolor och institutioner för att uppmärksamma befolkningen om vikten av att bevara Madagaskars unika grönområden.

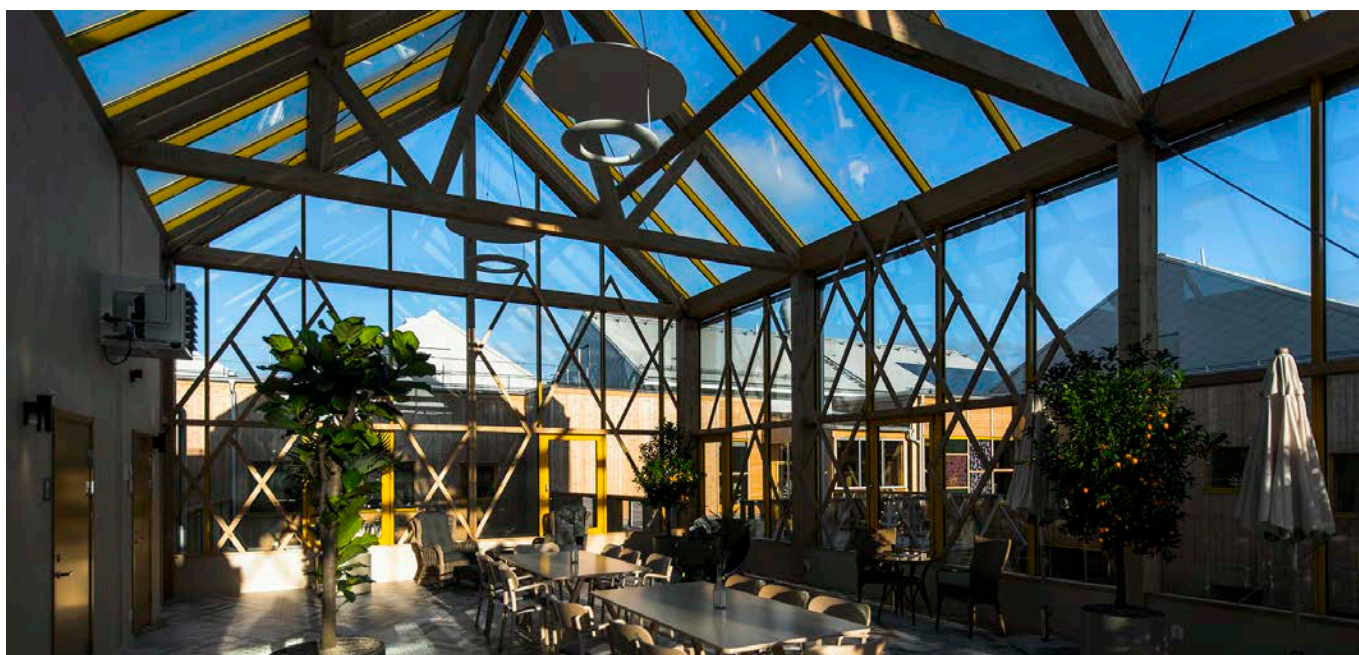
## Hur går det till?

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. Krediterna annulleras senast inom ett år efter att de har bokförts på Gold Standard kontot.

## Gör projektet nytta?

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





## Projektet bidrar till tio 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 skolbesök där elever och lärare får en grundläggande insikt i klimatfrågan, om klimatanpassning och effektiva spisar.



### SDG 13

#### Bekämpa klimatförändringarna

Varje spis sparar cirka 2 ton CO<sub>2</sub>e per år och 2 ton ved.



### 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.



### SDG 17

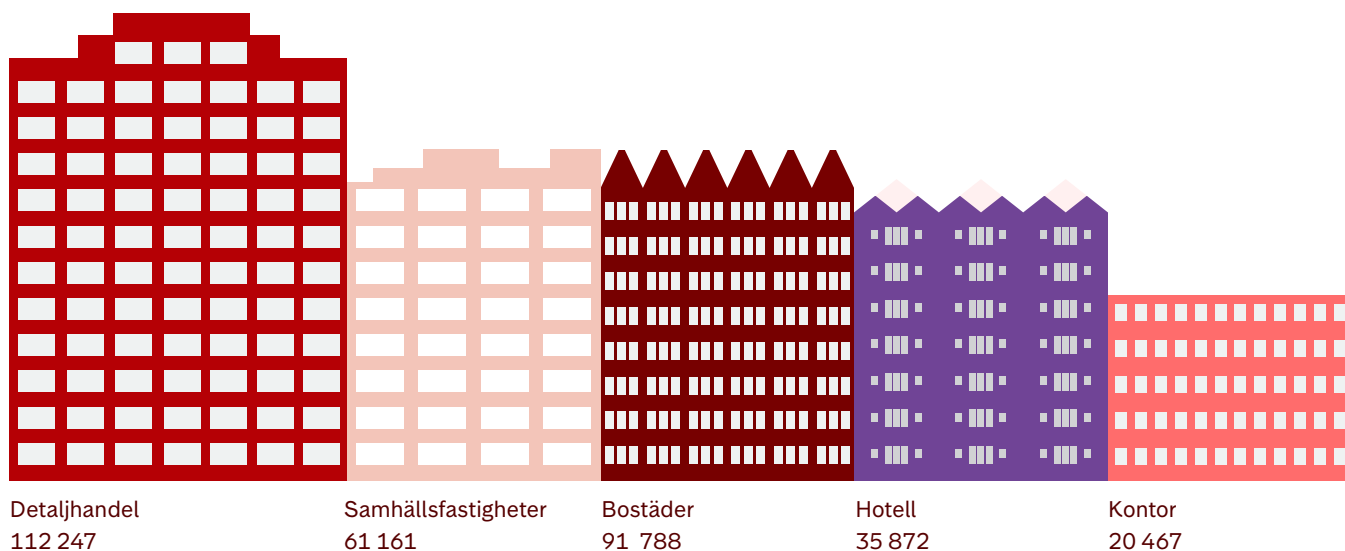
#### Genomförande och partnerskap

Tekniköverföring och teknologisk självförsörjning.

# Fastighetsportfölj

| Fastighet per segment      | Antal fastigheter | Uthyrningsbar yta (kvm) | Atemp (kvm)    |
|----------------------------|-------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Detaljhandel</b>        | <b>19</b>         | <b>112 247</b>          | <b>115 668</b> |
| 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          |
| <b>Samhällsfastigheter</b> | <b>21</b>         | <b>61 161</b>           | <b>65 704</b>  |
| Alingsås Ädellövsboden 3   |                   | 4 423                   | 4 422          |
| Gävle Björsjö 42:3         |                   | 3 500                   | 4 333          |
| Gävle Sättra 108:27        |                   | 5 105                   | 5 871          |
| Haninge Kolartorp 1:358    |                   | 1 095                   | 1 080          |
| Nacka Tollare 1:427        |                   | 1 095                   | 1 124          |
| Norrtälje Dolomiten 1      |                   | 3 500                   | 3 350          |
| Salem Uttringe 1:1037      |                   | 2 461                   | 2 666          |
| Sollentuna Malten 7        |                   | 4 325                   | 5 502          |

| Fastighet per segment         | Antal fastigheter | Uthyrningsbar yta (kvm) | Atemp (kvm)    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------|
| Solna Måldomaren 2            |                   | 1 200                   | 1 117          |
| 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          |
| <b>Hotell</b>                 | <b>2</b>          | <b>35 872</b>           | <b>44 510</b>  |
| Sigtuna Arlanda 2:11          |                   | 22 616                  | 28 300         |
| Stockholm Yale 1              |                   | 13 256                  | 16 210         |
| <b>Bostäder</b>               | <b>9</b>          | <b>91 788</b>           | <b>85 270</b>  |
| 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 Tankkloket 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         |
| <b>Kontor</b>                 | <b>2</b>          | <b>20 467</b>           | <b>22 179</b>  |
| Salem Baderskan 1             |                   | 1 573                   | 1 673          |
| Stockholm Fyrfotan 1          |                   | 18 894                  | 20 506         |
|                               | <b>53</b>         | <b>321 535</b>          | <b>333 331</b> |





# Styrelsen och VDs underskrift

Styrelsen och verkställande direktören för SPP Fastigheter AB (publ) avger härmed Hållbarhetsredovisning rörande räkenskapsåret 2024.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Trond Finn Eriksen  
Styrelseordförande

---

Fredrik Ehn

---

Sarah Lind

---

Marita Loft  
Verkställande direktör

---

Shoka Åhrman

## Revisors rapport över översiktlig granskning av SPP Fastigheter AB (publ)s hållbarhets-KPIer 2024

Till SPP Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556745-7428

---

### *Inledning*

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i SPP Fastigheter AB (publ) att översiktligt granska specifika KPI:er enligt nedan i SPP Fastigheter ABs hållbarhetsredovisning för år 2024.

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

### *Styrelsens och företagsledningens ansvar*

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta KPI:er i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår på sidan 14 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs 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 specifika KPI:er grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

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), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 kriterierna, 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 inte, i allt väsentligt, är upprättade i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor





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.