

Hållbarhetsredovisning 2025

SPP Fastigheter AB

Förvalt av Storebrand Real Estate AS, filial Sverige



Innehåll

Om SPP Fastigheter	3
Minimum Disclosure Requirements	6
Upplyningskrav strategi	9
Förvaltarord	10
Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)	11
EU-taxonomi	12
Fokusområden	14
Miljöcertifiering	29
SINDI	30
Klimatkompensation	31
Fastighetsportfölj	34
Styrelsens underskrift	35

Kontakta oss

Vill du ställa frågor om vårt arbete kring hållbarhet eller har synpunkter som du vill förmedla, kontakta oss via realestate.se@storebrand.no eller telefon 08-451 70 00.

För mer information

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

Publicerad – maj 2026

Om SPP Fastigheter

Organisation

SPP Fastigheter AB 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 Asset Management AS, filial Sverige, Storebrand Real Estate AS, filial Sverige, SPP Fastigheter AB, TGG Fastigheter AB samt Cubera Private Equity AB.

Storebrandkoncernen förvaltar 1 464 miljarder kronor (2025-12-31), där fastighetsportföljerna i Sverige, Norge och Danmark står för 82 miljarder kronor. Storebrand Real Estate AS, filial Sverige, som ingår i koncernens kapitalförvaltning – Storebrand Asset Management, förvaltar SPP Fastigheter ABs fastighetsportfölj. Samtliga fastigheter ligger i egna dotterbolag till SPP Fastigheter AB. För 2025 finns inga JV.

Antal anställda i managementbolaget Storebrand Real Estate AS, filial Sverige är 13 till antalet och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Huvudkontoret ligger i Stockholm, Sverige.

I fastighetsbolaget SPP Fastigheter AB inklusive dotterbolag finns inte några anställda.

All verksamhet som utförs i SPP Fastigheter AB sköts av utomstående och med det menas Storebrand Real Estate AS, filial Sverige och de leverantörer som är knutna till SPP Fastigheter AB.

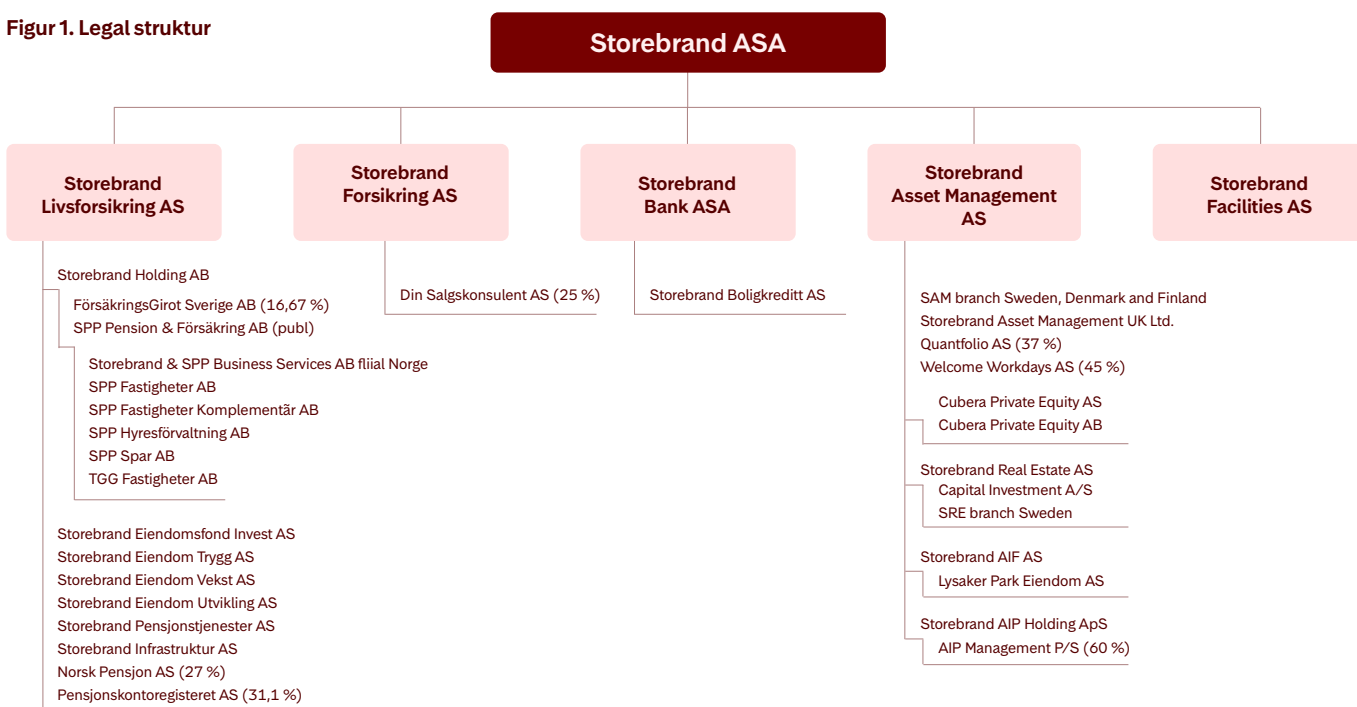
Inköp och upphandlingar

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.

Under 2025 har SPP Fastigheter inlett ett samarbete med Moxy för att höja kvaliteten och transparensen i våra upphandlings- och byggprocesser. Genom Moxys oberoende bolagsutredningar, arbetsplatskontroller och förstärkta arbetsmiljögranskningar säkerställer vi att våra entreprenörer följer ställda krav, att rätt personer finns på plats och att arbetsmiljöarbetet bedrivs enligt gällande lagar och avtal. Detta stärker både vår riskhantering och vårt arbete för trygga och schysta arbetsplatser i våra projekt.

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

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 2025 för 2024 års verksamhet tilldelats utmärkelsen Green Star med maximala fem stjärnor för åttonde gången och kom på fjärde plats av 280 bolag i kategorin Diversified/Non-listed/Core, vilket innebar utnämning till Global Sector Leader Diversified för fjärde året i rad.

Benchmark avkastning

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

Värderingar och principer

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

fulla 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:

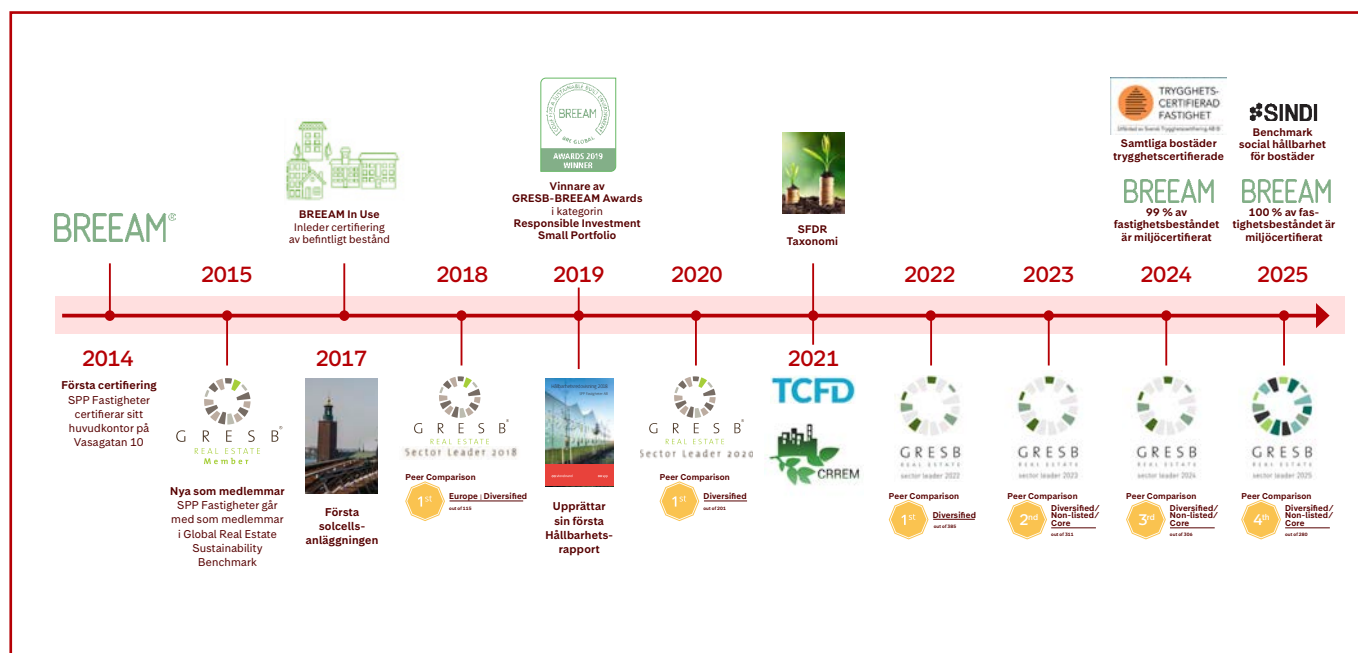
Genom att vara anslutna till UN Global Compact har SPP Fastigheter åtagit sig att efterleva FNs tio principer för att främja hållbarhet, vilka handlar om att stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter, att upprätthålla goda arbetsvillkor, att stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker, att stärka ett större miljömedvetande, att använda sig av miljövänlig teknik samt att motarbeta alla former av korruption. Se koncernens samarbeten här <https://www.storebrand.se/am/hallbarhet/samarbeten>.

SPP Fastigheter har valt att fokusera på mänskliga rättigheter och sociala utmaningar i enlighet med koncernens ambitioner. Bolaget har egna bostadsbestånd i fastighetsportföljen och har utvärderat olika typer av mätningar, inventeringar eller certifieringar för att öka tryggheten i respektive bostadsområde, och valt att genomföra trygghetscertifieringar av samtliga bostäder 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.se/am/hallbarhet/rapporter-och-policies

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 och dess dotterbolag nyttjar koncernens visselblåsarsystem. Under 2025 inkom ingen anmälan gällande bolagen, inte heller via andra kanaler. SPP Fastigheter AB och dess dotterbolag har inte, för 2025, 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 under de senaste åren haft en tvist som har lösts i allmän domstol, initierad 2024 och förlikning skedde under 2025. För att kunna tillvarata bolagets rättigheter är man 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, miljön 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

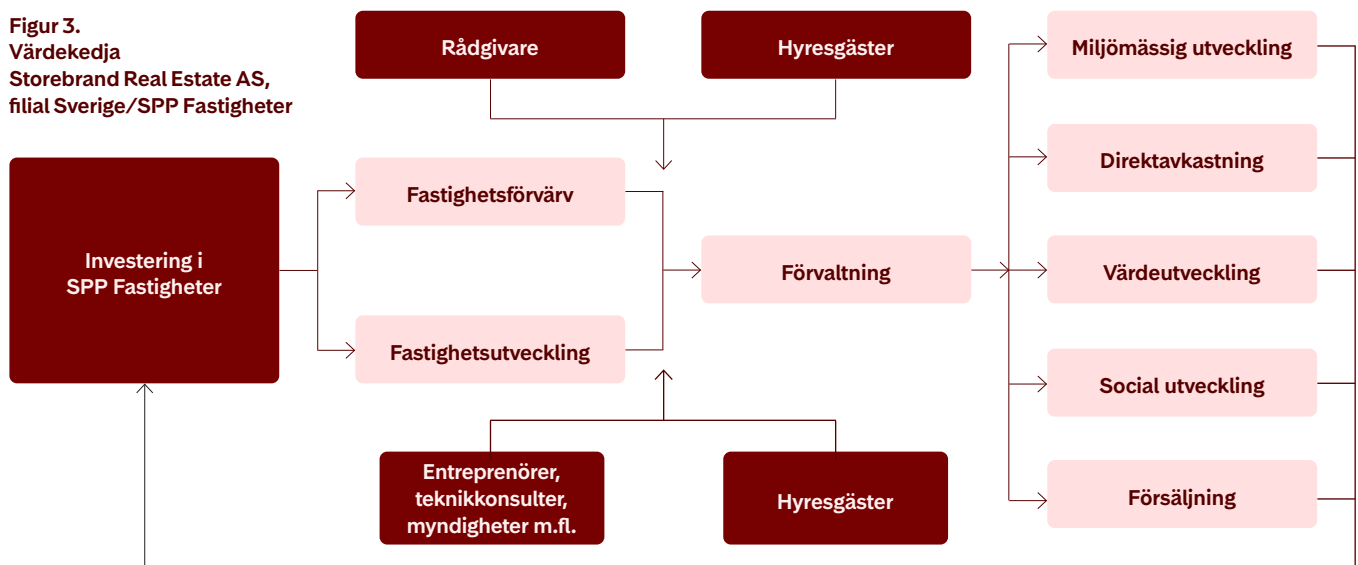
BP1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringarna

SPP Fastigheter AB lämnar en konsoliderad årsredovisning till marknaden och hållbarhetsredovisningen är uppbyggd på motsvarande sätt. Redovisningen omfattar den värdekedja som beskrivs nedan.

BP2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Dubbel väsentlighetsanalys är under utveckling och först därefter kan tidshorisonter och en CSRD-linjerad värdekedja presenteras.

Figur 3.
Värdekedja
Storebrand Real Estate AS,
filial Sverige/SPP Fastigheter



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

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

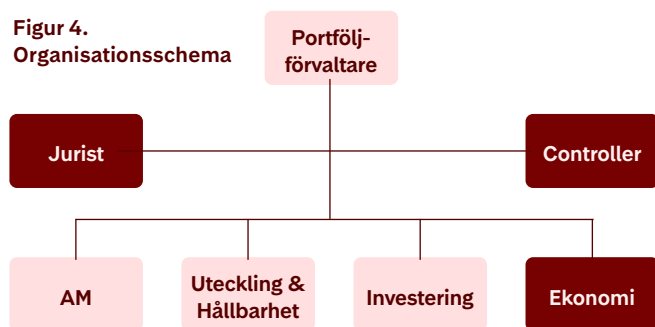
SPP Fastigheter AB inklusive dotterbolag har en egen verkställande styrelse som består av 3 ledamöter fördelat på 1 kvinna och 2 män. Styrelsen tillsätts av bolagsstämman och i enlighet med koncernens principer (jämförbarhet, oberoende, kompetens). Inga suppleanter förekommer i dagsläget. Utöver styrelsen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

4 av de icke verkställande från Storebrand Real Estate AS, filial Sverige, managementbolag för fastighetsverksamheten i koncernen, medverkar på styrelsemötena.

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

- Diversifierad portfölj inom segment, regioner, hyresgäst- och kontraktsstrukturer 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.

Figur 4. Organisationsschema



I organisationsschemat nedan är portföljförvaltare, ekonomichef, controller och jurist från managementbolaget Storebrand Real Estate AS, filial Sverige icke-verkställande ledamöter.

Den femte icke-verkställande är Storebrandkoncernens bolagsjurist.

GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagens förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan

Styrelsen för SPP Fastigheter AB 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 tillse att bolagets årsredovisning upprättas, samt 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.

Ledamöterna i styrelsen för SPP Fastigheter AB får årlig uppdatering av sina kunskaper i hållbarhet.

Det rapporterade bolaget har ingen egen personal men sysselsätter uppskattningsvis 36 heltidstjänster via leverantörer på olika sätt. Utöver managementbolaget ingående i Storebrandkoncernen (13) 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 organisationsoch

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 varför GOV-3 inte är tillämplig.

GOV-4 Förklaring om tillbörlig akksamhet

Leverantörsuppföljning kommer att inkluderas i arbetet med dubbel väsentlighetsanalys och värdekedja, vilka är under utveckling.

GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

I hållbarhetsrapporten inkluderas ett komplett klimatbokslut där data över förbrukning erhålls från tekniska förvaltare

och beräkning samt sammanställning genomförs av extern konsult. Miljöverkstaden (utvecklings- och hållbarhetschef, 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 icke- verkställande tjänstemän 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 äger och förvaltar fastigheter i Sverige och har en av de mest hållbara fastighetsportföljerna i Europa enligt 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 31 december 2025 är 321 535 kvm. Grunden i förvaltningen är att skapa ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara lösningar.

SPP Fastigheter AB investerar i huvudsak pensionskapital på svensk fastighetsmarknad. Bolaget har inga anställda och ansvarig förvaltare är managementbolaget Storebrand Real Estate AS, filial Sverige. Både SPP Fastigheter och Storebrand Real Estate AS, filial Sverige ingår i Storebrand-koncernen som arbetar med i huvudsak bank och försäkringsverksamhet. SPP Fastigheter AB är inte aktivt i rapporteringsskyldiga sektorer.

En CSRD-linjerad värdekedja är under utveckling i samband med arbetet med en dubbel väsentlighetsanalys.

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.

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

Berörda och potentiellt berörda intressenter visas i frekvensen av dialog där de mest berörda har den högsta frekvensen. Berörda är (B) och potentiellt berörda är (PB).

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 inte att redovisa resultatet i nuläget.

Förvaltarord

”Fyra år till 2030 – ansvar i en tid av omställning”



SPP Fastigheter verkar i en tid präglad av snabba förändringar, ökande osäkerhet och växande krav på ansvarstagande. För oss är hållbarhet inte ett sidospår, utan en integrerad del av hur vi förvaltar fastigheter, fattar investeringsbeslut och hanterar risker – alltid med utgångspunkt i vårt långsiktiga uppdrag att förvalta pensionskapital på ett ansvarsfullt sätt. Klimatförändringar, geopolitisk instabilitet och förändrade regelverk påverkar både samhälle och fastighetsmarknad. I detta landskap är vår ambition att systematiskt arbeta för att minska negativ miljöpåverkan, stärka motståndskraften i fastighetsportföljen och samtidigt främja sociala värden i de miljöer där våra hyresgäster verkar. Vår inriktning tar stöd i internationellt erkända ramverk och riktlinjer för hållbara investeringar, vilket ger struktur, transparens och jämförbarhet i arbetet.

Under året har vi fortsatt att fördjupa förståelsen för portföljens klimatrelaterade risker och möjligheter. Klimatanalys, energieffektivisering och anpassning till förändrade vädermönster är centrala delar i vår förvaltning. Arbetet syftar till att stärka fastigheternas funktion över tid och att skapa förutsättningar för stabila kassaflöden även i ett föränderligt klimat. På så sätt integreras hållbarhetsaspekter i både riskbedömning och värdeutveckling.

Energieffektiv drift, resurseffektiva lösningar och väl avvägda investeringar är återkommande fokusområden. Dessa insatser genomförs stegvis och med hänsyn till teknisk mognad, lokala förutsättningar och affärsmässig rimlighet. Parallellt arbetar vi med digitala verktyg och uppföljning för att förbättra beslutsunderlag och öka transparensen i förvaltningen.

” Trygga, välfungerande och attraktiva fastigheter bidrar till stabila hyresrelationer och långsiktigt värde ”

Den sociala dimensionen är en naturlig del av vårt ansvar. Trygga, välfungerande och attraktiva fastigheter bidrar till stabila hyresrelationer och långsiktigt värde. Genom dialog med hyresgäster, leverantörer och andra intressenter strävar vi efter att skapa miljöer som är inkluderande, funktionella och anpassade efter verksamheternas behov.

Vårt hållbarhetsarbete bedrivs i nära samverkan med ägare och förvaltare inom Storebrandkoncernen och är en del av ett bredare ramverk för ansvarsfull kapitalförvaltning. Ambitionen är att kontinuerligt utveckla arbetssätt, stärka styrningen och säkerställa att hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter beaktas i hela investeringscykeln.

Vi är övertygade om att ett strukturerat och långsiktigt hållbarhetsarbete bidrar till motståndskraftiga fastigheter, robusta investeringar och ett stabilt värdeskapande över tid – till nytta för både nuvarande och framtida generationer.

Henrik Bastman

VD Storebrand Real Estate AS, filial Sverige

Therese Lidén

Portföljförvaltare SPP Fastigheter AB

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. SFDR infördes för att öka transparensen när det kommer till hållbarhet

på finansmarknaden. Sedan 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	2025	2024	2023	Enhet
Exposure to fossil fuels through real estate assets	Andel av portföljen involverad i utvinning, transport eller tillverkning av fossila bränslen (beräknat utifrån marknadsvärde)	17	0	0	0	%
Exposure to energy-inefficient estate assets	Andel av investeringar i energiineffektiva fastigheter (energideklaration sämre än A&B (utifrån marknadsvärde)	18	89	87	87	%
"Frivilliga" PAI-indikatorer för miljömässig hållbarhet:	Mätetal	PAI	2025	2024	2023	Enhet
GHG emissions	Scope 1 & 2 (utsläpp av GHG (Greenhouse gases) genererade av fastigheter), market based	19	891	820	741	TCO _{2e}
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 (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 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.

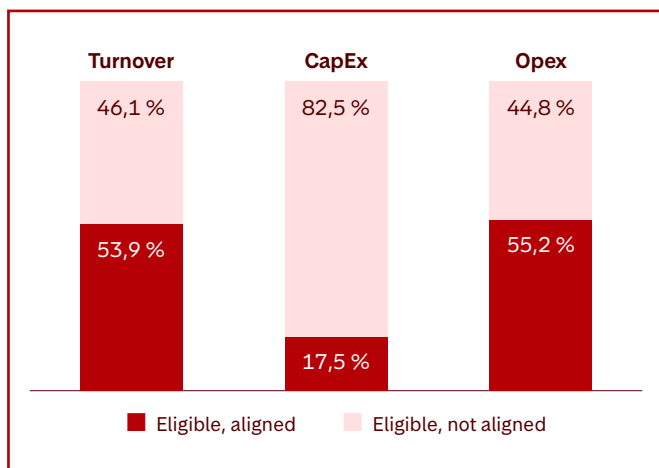
I SPP Fastigheter bedrivs enbart den ekonomiska aktiviteten 7.7, ägande och förvaltande av byggnader, varför vi har bedömt att bolagets verksamhet enbart relaterar till aktivitet 7.7.

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

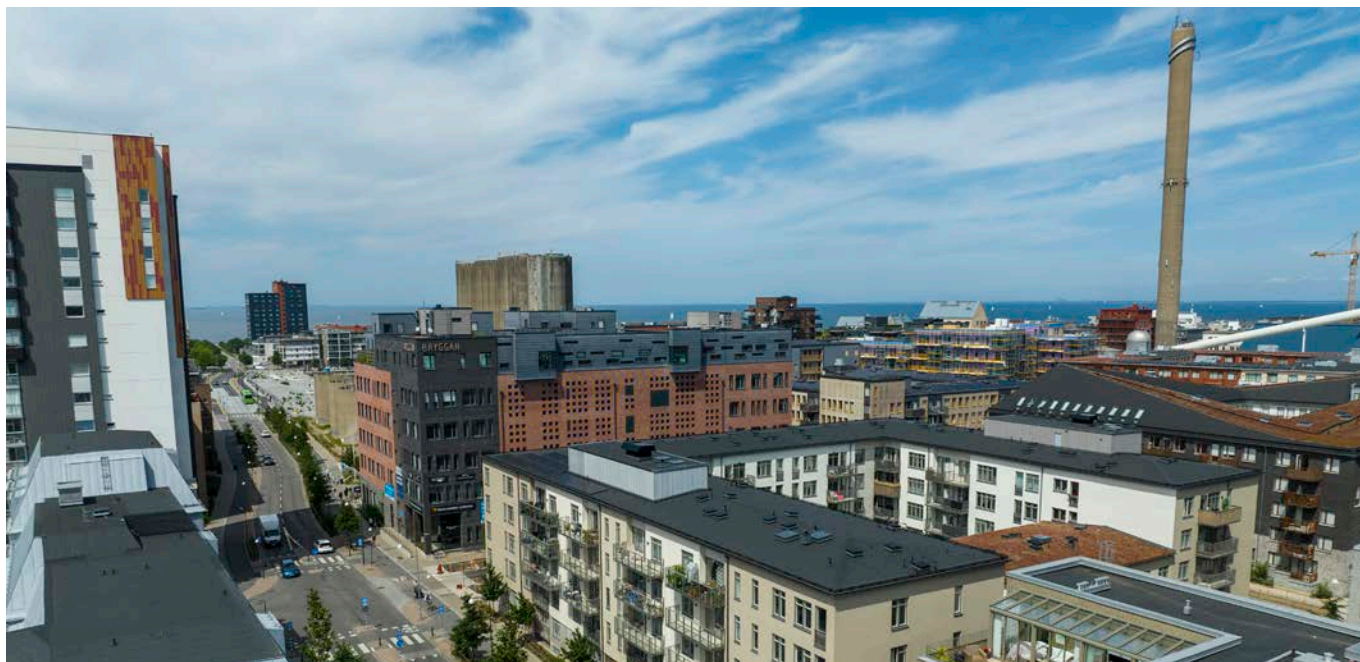
	Turnover (MSEK)	CapEx (MSEK)	OpEx (MSEK)
Totalt (absolut värde)	904	145	59
Eligible	100 %	100 %	100 %
Eligible, aligned	53,9 %	17,5 %	55,2 %
Eligible, not aligned	46,1 %	82,5 %	44,8 %
Not eligible	0 %	0 %	0 %
	Turnover	CapEx	OpEx
Eligible, aligned	53,9 %	17,5 %	55,2 %
Eligible, not aligned	46,1 %	82,5 %	44,8 %

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)
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES																		
A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																		
7.7. Acquisition and ownership of buildings	CCM 7.7	487 344 861	53.88 %	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)		487 344 861	53.88 %	53.88 %	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
A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)																		
7.7. Acquisition and ownership of buildings	CCM 7.7	417 080 729	46.12 %	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)		417 080 729	46.12 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turnover of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)		904 425 591	100.00 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																		
Turnover of Taxonomy-non-eligible activities		0	0.00 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total (A+B)		904 425 591	100.00 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES																		
A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																		
7.7. Acquisition and ownership of buildings	CCM 7.7, CCA 7.7	25 431 469	17.55 %	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)		25 431 469	17.55 %	17.55 %	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
A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)																		
7.7. Acquisition and ownership of buildings	CCM 7.7, CCA 7.7	119 500 771	82.45 %	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)		119 500 771	82.45 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CapEx of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)		144 932 240	100.00 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																		
CapEx of Taxonomy-non-eligible activities		0	0.00 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total (A+B)		144 932 240	100.00 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES																		
A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																		
7.7. Acquisition and ownership of buildings	CCM 7.7, CCA 7.7	32 381 795	55.24 %	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)		32 381 795	55.24 %	55.24 %	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
A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)																		
7.7. Acquisition and ownership of buildings	CCM 7.7, CCA 7.7	26 242 248	44.76 %	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)		26 242 248	44.76 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OpEx of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)		58 624 044	100.00 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																		
OpEx of Taxonomy-non-eligible activities		0	0.00 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total (A+B)		58 624 044	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 Real Estate AS, filial Sverige, 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.

DELMÅL 8-1



HÅLLBAR EKONOMISK TILLVÄXT

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 väldiversifierad både till fastighetstyp och hyresgästsammansättning vilket gör den mer motståndskraftig i sämre konjunktyrter och SPP Fastigheter har en begränsad andel av de totala hyresintäkterna exponerad mot konjunkturkänsliga 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 driftnetto vilket ger en förutsägbar direktavkastning för fastighetsportföljen och därigenom en god avkastning över tid. För att uppnå detta får hyreskontraktens duration och kvalitet stor betydelse. Andra medel är att bibehålla låga vakanser samt att arbeta med en effektiv förvaltning och på detta sätt kunna hålla nere driftskostnaderna. Underhållet blir mycket viktigt för att förlänga fastigheternas livslängd och likaså genomförs investeringar löpande för att uppnå detta mål.

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

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

Figur 10.

2025	Resultat fastighetsportfölj	2024
+905 Mkr	Intäkter = Direkt skapat ekonomiskt värde	+866 Mkr
-251 Mkr	Driftkostnader	-244 Mkr
-40 Mkr	Central administration	-38 Mkr
-31 Mkr	Skatt	-26 Mkr
-322 Mkr	Kostnader = Fordelat ekonomiskt värde	-308 Mkr
+583 Mkr	Resultat = Behållet ekonomiskt värde	+558 Mkr
+27 Mkr	Värdeförändring fastighetsportfölj	+82 Mkr
+610 Mkr	Behållet ekonomisk värde + värdeförändring fastighetsportfölj	+640 Mkr
72,20 %	Överskottsgrad	71,80 %

Utvärdering och mätning av resultat

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

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

Styrning av fokusområdet

Mål utarbetas för SPP Fastigheter med syfte att nå ett uppsatt resultat och skapa en löpande avkastning, vilket godkänns av styrelse samt genomförs av managementbolaget Storebrand Real Estate AS, filial Sverige. För att nå dit skapas detaljerade planer för uppföljning av hyresgästerna och deras kontraktsituation samt underhållsplaner och investeringar, såsom hyresgäst Anpassningar för att

uppnå en hög nivå av kundnöjdhet hos hyresgästerna och därigenom förbättra förutsättningarna till ett bra resultat för portföljen över tid.

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

Resurseffektivitet

DELMÅL 7-2



7.2 ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

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

ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

DELMÅL 7-3



7.3 FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFEKTIVITET

Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.

FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFEKTIVITET

Energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn står för cirka 40 procent av energianvändningen i landet enligt Boverket. Energianvändningen i driften är cirka 75 % 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.

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).

2025 var andelen elenergi och fjärrkyla som köptes av SPP Fastigheter 100 % fossilfri räknat enligt den marknadsbaserade metoden. Fjärrvärmens fossilfria andel uppgick 2025 till 64 %, vilket är betydligt lägre än tidigare redovisat. Skillnaden beror inte på förändringar i den inköpta fjärrvärmens, utan på att man nu även tagit hänsyn till att den återvunna energin i värmeverken delvis kan ha fossilt ursprung, exempelvis från fossilt avfall. Totalt uppnådde portföljen 89 % fossilfri energianvändning 2025 (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 klimatsmarta 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 % 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.

Figur 11. Energi- och vattenanvändning 2025

Energianvändning 2025			
	Absolut användning (MWh)	Icke fossil andel (%)	Icke fossil andel (MWh)
Energianvändning (302-1) Scope 1&2 Inom organisationen			
Total fjärrvärmeanvändning	12 733	65 %	8 276
Total fjärrkylaanvändning	856	100 %	856
Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	5119	100 %	5119
Total "on-site" el	488	100 %	488
Total hyresgästel	3 814	100 %	3 814
Total fjärrvärmeanvändning hyresgäster*	3 594	62 %	2 228
Total fjärrkylaanvändning hyresgäster*	501	100 %	501
Summa	27 105	79 %	21 283
Energianvändning (302-2) Utanför organisationen			
Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	2 021	99 %	1 993
Total hyresgästel	28 687	99 %	28 285
Summa	30 708	99 %	30 278
Vattenanvändning 2025			
	All area (m ³)		
Vattenanvändning (303-5a)			
Total vattenanvändning	276 614		

* Denna fjärrvärme och fjärrkyla står hyresgäster på avtalet för men utsläppen rapporteras under Scope 2.

Utfall av Energianvändning & Vattenanvändning

Energianvändningen har under 2025 haft en fortsatt tydligt nedåtgående trend. Nedgången gäller generellt, dvs för både bostadsportföljen och den kommersiella portföljen, och avser både fjärrvärme och fastighetsel (inkl uppvärmning), vilket utgör de områden där SPP Fastigheter har störst rådighet. Hyresgästernas elanvändning däremot visar på en något ökad användning, något som förvaltningen får ta till sig och på olika sätt försöka påverka för att få hyresgäster att minska sin användning. Under 2025 var den normaliserade energiintensiteten i det jämförbara beståndet (Like for Like) hela 9 % lägre än föregående år och hela 30 % lägre än basåret (2016). Den tidigare målbilden som sattes med utgångspunkt från år 2016 med linjär minskning 0,5 %/år har därmed överträffats med hela 26 %. I figur 12 på sidan 18 anges hur portföljens totala energiintensitet har förändrats under de senaste fem åren. Energiintensiteten för 2024 var 108,0 kWh/m² medan den var 98,4 kWh/m² för 2025.

Vattenintensiteten är i stort oförändrad från föregående år (0 %) med inom beståndet varierande ökande och minskande användning, alltså ingen tydlig trend. För vattenintensiteten har portföljens ingående fastigheter tydligt förändrats från basåret 2016 vilket har inneburit att jämförelse för vattenintensitet blir påtagligt missvisande. Portföljen ligger därmed fortsatt betydligt över det ursprungliga målet som sattes under 2016 (+38 %). Figur 13 på sidan 18 visar hur vattenintensiteten har varierat under de senaste fem åren.

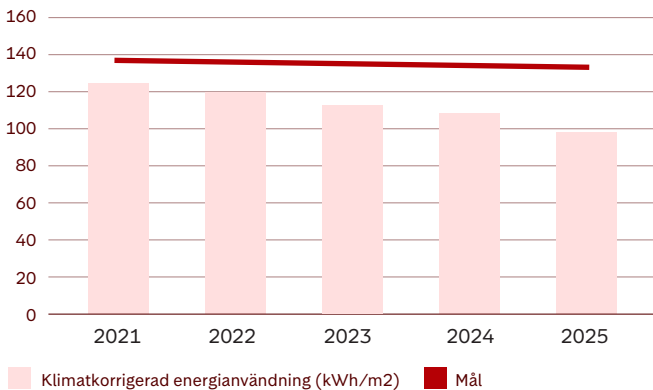
Bolaget använder vatten ur det kommunala systemet och arbetar med uppföljning och åtgärder för att minska användningen. Ett led i detta arbete är att aktivt kartlägga och följa upp alla installerade vattenapplikationer på samtliga fastigheter och i rapportform beskriva åtgärder för att optimera och minska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

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

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.

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



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

I avtalen med fjärrvärme- och fjärrkylleverantörer finns önskemål om att primärenergin skall vara förnyelsebar eller fossilfri. Det arbete som fjärrvärme- och fjärrkylleverantörer

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

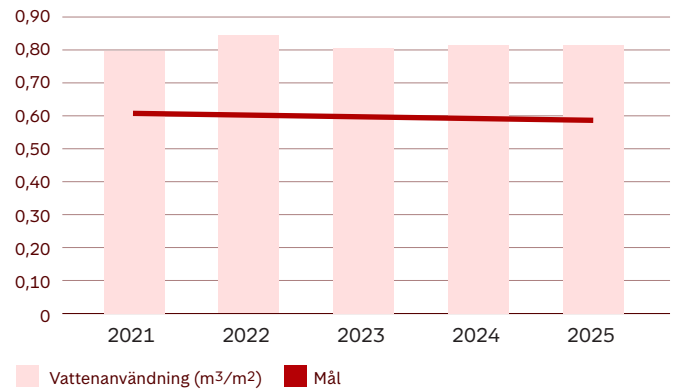
All energi som används för detta under ett helt år läggs ihop och divideras med husets uppvärmda yta (Atemp). Man får då antalet kilowattimmar (kWh) som används per kvadratmeter (m²). Energiprestandan uttrycks i enheten kWh/m² och år. (Källa Boverket)

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

Datatillgängligheten ska vara densamma mellan de rapporterade åren för att säkerställa korrekt jämförbarhet.

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

Figur 13.
Total vattenanvändning per tempererad area, Atemp



gör för att minska den miljöpåverkan de genererar är av stor vikt. Det som inte går att styra via köpt primärenergi eller optimering av fastighetsdrift klimatkompenserar SPP Fastigheter för.

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

SPP Fastigheter har antagit Fossilfritt Sveriges Solutmaning, vilken innebar att en installation av solceller med en kapacitet om 200 kW före 2020. Sedan september 2019 har bolaget haft en installerad kapacitetseffekt på 324 kW och under 2025 låg den på 618 kW. Under året har inga nya solcellsanläggningar tillkommit 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.

SPP Fastigheters framgång med att minska utsläppen baseras på det systematiska arbetet över tid med energiövervakning och driftoptimering. Driftorganisationen Fastighets-snabben AB (förvaltning av det kommersiella beståndet) har färdigställt statusbesiktningar av nytillkomna fastigheter som ligger till grund för en långsiktig underhållsplan.

För de utsläpp som SPP Fastigheter ännu inte har kunnat minska sker en klimatkompensation (se sidorna 31–32). Klimatkompensationen sker genom att köpa utsläppsrätter i enlighet med Gold Standard. Varför vi väljer denna typ av standard beror på att den innehåller tydliga krav på social och ekologisk hållbarhet samt skapar en verifierad additionalitet, 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)

Utsläppen presenteras som summan av de totala utsläppen inom de punktade kategorierna här ovan. Beräkningar har justerats mellan åren på grund av ändringar i regelverk som har inneburit flytt av poster i klimtbokslutet. Som en följd därav har nedströms utsläpp inte tagits med för 2025. Emissionsintensiteten är årsvis samlade växthusgasutsläpp fördelade på tempererad area (Atemp). Utsläppsvärden redovisas i CO₂-ekvivalenter och omfattar samtliga relevanta växthusgaser, koldioxid (CO₂), metan (CH₄), dikväveoxid (N₂O), fluorkolväten (HFC), kvävetrifluorid (NF₃), svavelhexafluorid (SF₆) och perfluorkolväten (PFC). Koldioxidekvivalent eller CO₂e är en term för att beskriva olika växthusgaser i en gemensam enhet. För varje mängd och typ av växthusgas betecknar CO₂e den mängd CO₂ som skulle ha motsvarande globala uppvärmningseffekt.

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

Emissionsintensiteten för 2025 är 8,6 kg CO₂/m², i jämförelse med 7,4 kg CO₂/m² för 2024. Ökningen beror framför allt på fler renoveringar under 2025. Det finns även en ökning i fjärrvärmeutsläppen som grundar sig i en djupare analys av avfallsförbränning. Plastinnehållet i soporna har räknats fram och ger ett större avtryck i klimtbokslutet.

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

Arbete sker aktivt med att säkerställa skötsel av avfallsrummen och det har i proaktivt syfte genomförts åtgärder för förbättrad hantering under de senaste åren. Exempel på åtgärder är att driften ronderar soprummen i en högre utsträckning samt fler informationsinsatser 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, kärlets storlek och hämtningsfrekvens. Därefter har summan multiplicerats med en omräkningskoefficient. I en fastighet med sopsug har statistik hämtats från Avfall Sverige för att estimera mängden restavfall.

Figur 14.

Avfall bostäder (ton)	2023	2024	2025
Icke-farligt avfall	1 001,9	752,0	727,1
Farligt avfall	-	0,8	0,5

Vid beräkning/uppskattning av avfall har vi utgått från det avfall som går i kärl med märkning "farligt avfall". Exakta definitionen av farligt avfall utgår ytterst från Avfallsförordning (2020:614)

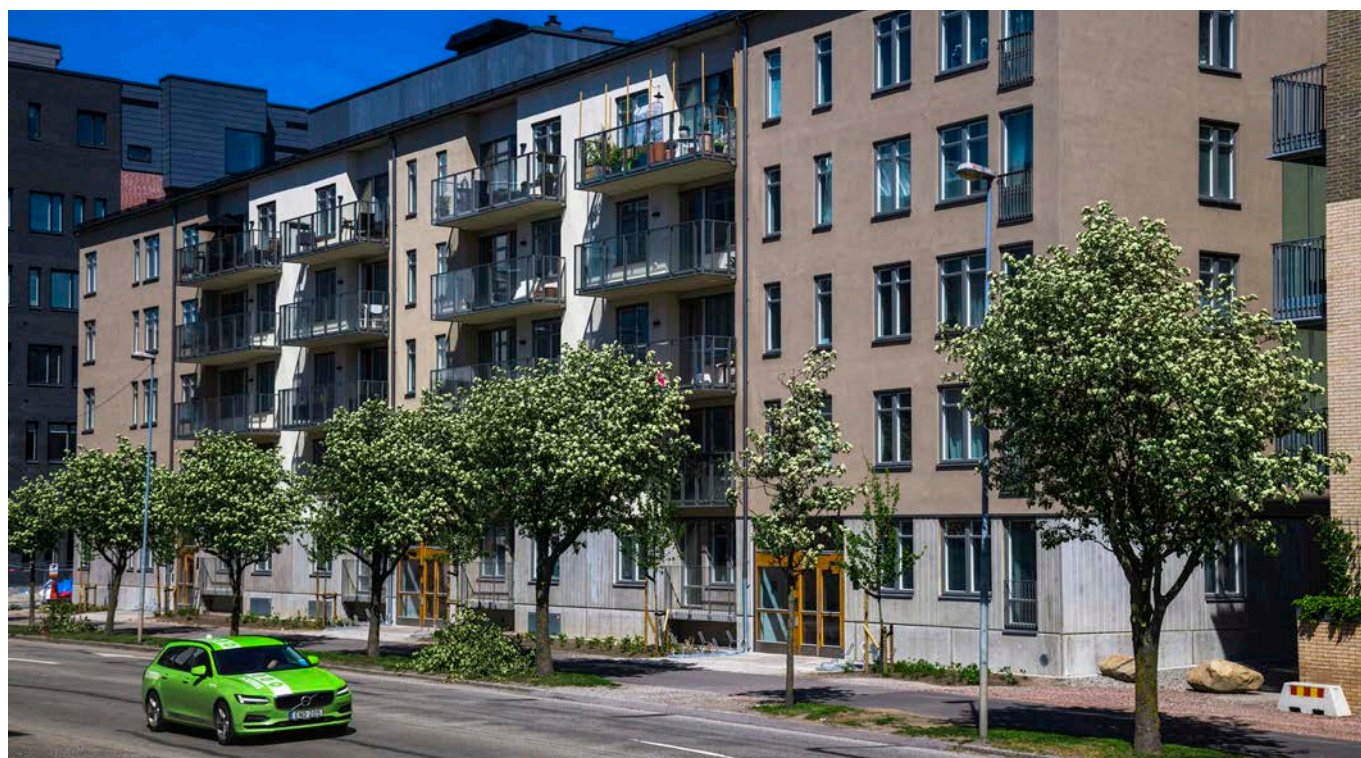
Avfall kommersiella fastigheter

Under 2025 har ambitionen varit att öka träffsäkerheten kring avfallsdata. I ett försök att få en så korrekt uppskattning som möjligt har flera olika vägar för indata använts såsom data från avfallsbolag (både kommunala och privata), data från hyresgäster, inventering av kärl för avfall med information om tömningsfrekvens, uppskattad fyllningsgrad samt schabloniserad volymvikt. I enstaka undantagsfall där erhållna volymer av någon anledning har bedömts som orimliga har föregående års värde använts tillsvdare. Vid avvikande resultat från olika källor för indata har det högre värdet tillämpats. Det föreligger fortsatt en stor osäkerhet i beräknad avfallsvolym, ambitionen är att successivt förbättra och förfina avfallsdata där olika vägar för att uppnå detta utvärderas löpande.

De kommersiella fastigheternas icke-farliga avfall har enligt sammanställda data under 2025 minskat markant med 3 054 ton eller 35 % jämfört med 2024. Avseende farligt avfall ser vi en något ökad volym från relativt låga nivåer i absoluta tal, en ökning med 4,8 ton eller 34 %. Det är ingen generellt ökande trend utan denna ökning härrör från en enskild handelsfastighet.

Figur 15.

Avfall kommersiellt (ton)	2023	2024	2025
Icke-farligt avfall	8 347,7	8 646,6	5 592,9
Farligt avfall	14,2	14,1	18,9



Figur 17. Emission GHG under verksamhetsåret

Utsläppskälla enligt GHG Protocol rapporteringskategorier	2025			2024			2023			2022			2021 Basår			Emissionsfaktor 2025	Källa	Kommentar
	Ton CO ₂ e	Andel i % (marknad)	Andel i % (location based)	Ton CO ₂ e	Jämförelse med 2024 i %	Ton CO ₂ e	Jämförelse med 2023 i %	Ton CO ₂ e	Jämförelse med 2022 i %	Ton CO ₂ e	Jämförelse med 2021 i %	Ton CO ₂ e	Jämförelse med 2021 i %					
Scope 1	44	1%	1%	44	0%	3	1304%	17,3	154%	9,06	386%							
Köldmedia Genererad el från solceller	44 0	1% 1%	1% 1%	44 0	0% 0%	3 0	1304% 0%	17,3 0	154% 0%	9,06 N/A	386% N/A			Varierar mellan köldmedia 0 kgCO ₂ e/kWh	IPCC 2007 Ecometrica 2022	Utsläppen från köldmedieläckage under året är som under 2024. Inga direkta utsläpp från Solceller, enbart uppströms utsläpp.		
Scope 2 (marknad based)	847	19%	N/A	776	9%	737	15%	832	2%	779	9%							
Scope 2 (location based)	912	N/A	21%	856	6%	819	11%	925	-1%	924	-1%							
Fjärrvärme	847	19%	19%	775	9%	736	15%	832	2%	772	10%						Låga fjärrvärmeförbrukningar som förklaras genom varmare vintar samt optimeringar som gjorts i fastigheter enligt kommentar från fastighetsförvaltare. Förbrukningen har minskat med 12 %, medan utsläppen ökat vilket kan härledas till att emissionsfaktorer ökat och att avtalet satts över vilket lett till en utsläppsökning. Det gäller exempelvis Teige Nat - Södertälje Ståndan och Göteborgs Energi - Göteborg Sannegården 3,2.	
Elförbrukning (marknad based)	0,4	0%	N/A	1	-68%	1,2	-69%	0,5	-20%	7	-94%						Om än låga utsläpp, är det en procentuellt stor förändring som kan härledas till emissionsfaktorn. Vi har räknat på 100 % vatten i år. Inväntat svar från leverantör för exakt mix vilket gavs förra året och kommer därmed uppdateras vid svar.	
Elförbrukning (location based)	65	N/A	1%	81	-20%	83	-21%	93	-30%	152	-57%			0,007209357 kgCO ₂ e/kWh IPCC 2019, BEIS 2021	Härledd från UN 2025, IPCC 2019, BEIS 2021	Liten förändring i elförbrukning. Minskning mellan åren kan härledas till emissionsfaktorn som blivit lägre pga mer förnybart i svenska nätter.		
Scope 3 (marknad based)	3 475	80%	N/A	3 535	-2%	1 013	243%	7 442	-53%	2 428	43%							
Scope 3 (location based)	3 439	N/A	78%	3 482	-1%	959	258%	7 390	-53%	2 361	46%							
3.1 Inköpta varor och tjänster	1 095	25%	25%	1 380	-25%	63	1 629%	101	980%	38,7	2733%			3,22 kg CO ₂ e/liter	Energimyndigheten 2024, Drivkraft Sverige 2024, OKQ8 2024	I hänsyn till koncernen och som ett resultat av utförd scope 3 screening har nu en utgiftslista för driftkostnader analyserats och utsläpp har beräknats med hjälp av spendfaktorer från Upphandlingsmyndigheten. Denna härledning har gjorts för 2024 och 2025 men ingen data har än så länge utretts för åren innan. För att undvika dubbelräkningar har utsläpp från bilände i fastighetsverken subtraherats från utsläpp beräknade med spenddata för drift. På grund av att både spenddata och aktivitetdata används för fastighetsförvaltningen så finns det risk för att utsläpp är överräknade vilket bör undersökas närmare.		
Fastighetsservice bil diesel	20			25	-19%	30	-32%	64,1		9,3				2,74 kg CO ₂ e/liter	Härledd från UN 2025 och OKQ8 2024	Gällande drivmedel i fastighetsförvaltning har fördelningen mellan olika bränslen förändrats där dieselanvändningen minskat medan el och HVO ökat. För övriga aktiviteter under kategori 3.1 ser vi inga stora förändringar.		
Fastighetsservice bil eldriven	1			0,03	-39%	0,17	-90%	N/A		N/A				1,04 kg CO ₂ e/liter	Upphandlingsmyndigheten 2024			
Fastighetsservice bil HVO 100	1			1	171%	0		N/A		N/A				0,1 kg CO ₂ e/m ³	Upphandlingsmyndigheten 2024			
Fastighetsförvaltning och andra konsulttjänster	1 032			1 311	-21%	26	5 129%	50	-9%	22	24%			0,1069 tCO ₂ e/kg	Paper profiles 2020 (kopieringspapper från Sverige)			
Vattenförbrukning	28			28	0%	0,1	8%	0,1	8%	0,1	-31%			0,0711 kgCO ₂ e/SEK	Härledd från Johansson, Jens et al (2022-03-01) Miljöspend-analys, kategoriord och miljö-indikatorer input/output-metod. Upphandlingsmyndigheten, Solna.			
Kopieringspapper	0,1			0,1	8%	0,1	8%	0,1	8%	0,1	-31%							
IT utrustning	14			16	-13%	7	96%	7	96%	7	96%							
3.2 Kapitalvaror	1 727	40%	39%	1 350	28%	343	403%	6 753	-74%	1 658	4%			0,035 kg CO ₂ e/SEK al (2022-03-01)	Härledd från Johansson, Jens et al (2022-03-01)	För renovering baseras beräkningen delvis på kostnad nedlagt på olika projekt samt leverantörsspecifik data. För 2025 ser vi en ökning jämfört med 2024 vilket beror på fler färdigställda projekt med leverantörsspecifik data samt högre spenddata för övriga projekt totalt. Viktigt att påpeka är att det finns begränsningar med spendbaserade beräkningar då de generellt sett är väldigt generiska. Detta betyder att beräkningarna ger en indikation på storlek av utsläpp mellan åren men har en relativt hög osäkerhet.		
Renovering	1 727			1 350	28%	343	403%	6 753	-74%	1 658	4%			0,035 kg CO ₂ e/SEK al (2022-03-01)	Härledd från Johansson, Jens et al (2022-03-01)			
Nybyggnationer	0			0		0		4658	-100%	1447	-100%							
3.3 Uppströms utsläpp från scope 1 & 2 (marknad based)	168	4%	N/A	199	-15%	224	-25%	238	-29%	270	-38%							
132 (location based)	132	N/A	3%	146	-9%	170	-22%	186	-29%	203	-35%							
Fjärrvärme	78			91	-15%	95	-18%	104	-25%	138	-43%						Minskning kan härledas till lägre förbrukning i kombination med lägre emissionsfaktorer uppströms.	
Elförbrukning (marknad based)	65			83	-22%	84	-23%	87	-25%	108	-40%							
Elförbrukning (location based)	29			30	-5%	30	-5%	34	-16%	41	-30%			0,0033169243 kgCO ₂ e/kWh	Härledd från UN 2025, IPCC 2019, BEIS 2021	Inga anmärkningsbara förändringar.		
Fjärrkyla	7,7			5,0	54%	0,9	716%	2,9	164%	2,5	212%						Utsläppsökning kopplat till fjärrkyla beror på att emissionsfaktor från Stockholm Energi ökat med ca 90%. Förbrukningen har minskat med ca 19%. Inga anmärkningsbara förändringar.	
Genererad el från solceller	18			19	-5%	17	6%	14,7	23%	N/A	N/A							
3.4 Uppströms transporter	N/A			N/A		N/A		N/A		N/A								
3.5 Avfall som uppstår i verksamheten	0,02	0%	0%	0,02	10%	0,02	21%	0,02	9%	0	9%							
Förbränning av avfall med energiförvinning	0			0		0		0		0				0 kg CO ₂ e/ton	Fortum Waste Solutions AB 2022	Avfall från hyresgäster har flyttats från kategori 3.5 till kategori 3.13. Avfall rapporterat under 3.5 härleds till utsläpp endast kopplat till SPPs kontorsverksamhet.		
Behandling av avfall till deponi	0			0		0		0		0				9,95 kg CO ₂ e/ton	Naturvårdsverket 2020 och SCB 2018			
Behandling av återvunnet avfall	0			0		0		0		0				0 kg CO ₂ e/ton	WBCSD/WRI 2015			
Behandling av farligt avfall	0			0		0		0		0				0 kg CO ₂ e/ton	WBCSD/WRI 2015			
Behandling av komposterat avfall	0			0		0		0		0				0 kg CO ₂ e/ton	WBCSD/WRI 2015			
Transport av avfall, genomsnittlig skåpbil	0,02			0,02	10%	0,02	21%	0,02	21%	0,02	21%			0,79208 kg CO ₂ e/ton.km	DESNZ 2025			
3.6 Tjänsteresor	21	0%	0%	19	10%	13	60%	0,977	1845%	1,27	1396%							
Taxi	1,5			1,7	-7%									0,143 kg CO ₂ e/km	Naturvårdsverket 2019			
Tunnelbana	0			0,01	-100%									0,00728 kg CO ₂ e/pass.km	NTM 2023 & DESNZ 2024			
Hotellnätter	0,35			0,25	38%									5,52756 kg CO ₂ e/natt	Härledd från UN 2024, CIBSE 2012 och Energiförätagaren 2023	Utsläppsökning beror på ökat antal flygresor.		
Flygresor, kort sträcka (RF1)	19			17	9%									0,30331 kg CO ₂ e/pass.km	DESNZ 2025			
Färja	0,04			0,01	448%									0,02298 kg CO ₂ e/pass.km	DESNZ 2025			
SJ	0,01			0,01	-2%									0,0004 kg CO ₂ e/pass.km	SJ, 2024			
3.7 Pendling	0,20	0%	0%	0,54	-62%	0,54	-62%	0,54	-1%	0,54	-1%							
Buss, genomsnittlig bil, genomsnittlig med ökat bränsle	0,16			0,48	-67%									0,13043 kg CO ₂ e/pass.km	DESNZ 2025			
Tunnelbana	0,00			0,00										0,2104 kg CO ₂ /km	BEIS 2023			
Tunnelbana	0,05			0,06	-17%									0,00728 kg CO ₂ e/pass.km	NTM 2023 & DESNZ 2025			
3.8 Leasade tillgångar	N/A			N/A		N/A		N/A		N/A								
3.9 Nedströms transporter	N/A			N/A		N/A		N/A		N/A								
3.10 Bearbetning av sålda produkter	N/A			N/A		N/A		N/A		N/A								
3.11 Användning av sålda produkter	N/A			N/A		N/A		N/A		N/A								
3.12 Slutbehandling av sålda produkter	N/A			N/A		N/A		N/A		N/A								
3.13 Nedströms leasade tillgångar (marknad based)	463	11%	N/A	587	-21%	370	25%	348	69%	459	28%							
(location based)	463	N/A	11%	587	-21%	370	25%	348	69%	459	28%							
Fjärrvärme	N/A			N/A		N/A		N/A		N/A								
Fjärrkyla	N/A			N/A		N/A		N/A		N/A								
Elförbrukning inkl. uppströms (marknad based)	320			362	-12%	370	-14%	348	4%	459	-21%			0,0103786 kgCO ₂ e/kWh	Härledd från UN 2025 och IPCC 2019, BEIS 2021	Fjärrvärme är flyttad till Scope 2 pga redovisningsårets för att vara mer enhetligt med koncernen. Titlar vi på elförbrukning ser vi en ökning i förbrukning på ca 4 % medan utsläppen minskat. Detta kan härledas till en lägre emissionsfaktor. Data rapporteras endast som location based i scope 3 för hyresgästernas förbrukning. Ökning elförbrukning kan delvis förklaras genom att Newssec 1 rapporterat data på sina hyresgästernas elförbrukning som tidigare saknats data för. De har tagit fram denna data genom att titta på faktiska data för ett antal fastigheter och sedan uppskattat förbrukningen för de fastigheter som saknar data utifrån Atemp.		
Elförbrukning inkl. uppströms (location based)	320			362	-12%	370	-14%	348	4%	459	-21%			0,0103786 kgCO ₂ e/kWh	Härledd från UN 2025 och IPCC 2019, BEIS 2021			
Förbränning av avfall med återenergiförvinning	0			0,06	-83%	0,06	-83%							9,95 kg CO ₂ e/ton	Fortum Waste Solutions AB 2022			
Behandling av avfall till deponi	0,01			0,06	-83%	0,06	-83%							9,95 kg CO ₂ e/ton	Naturvårdsverket 2020 och SCB 2018			
Behandling av återvunnet avfall	0			0		0		0		0				0 kg CO ₂ e/ton	WBCSD/WRI 2015	Gällande utsläpp från hyresgästernas avfall ser vi en relativ stor minskning i utsläpp, speciellt relaterat till bortförsl av avfall som är direktrelaterat till gångtid avfall som genererats. I år har det skett vissa förändringar i data över mängd avfall. Fastighetsnabben har fått in mer faktiska data från kommunen. Metoden för uppskattning av avfall där data saknas har justerats, men grundmetodiken är fortsatt densamma, vilket har bidragit till minskningen. Det kan även noteras att innan 2025 användes en emissionsfaktor från BEIS gällande matavfall. Vid närmare undersökning av emissionsfaktorn visade det sig att emissionsfaktorn endast representerade utsläpp från bortförsl av avfall. Då detta rapporteras separat så används inte denna emissionsfaktor längre.		
Behandling av farligt avfall	0			0		21	-100%	21		21				0 kg CO ₂ e/ton	WBCSD/WRI 2015			
Behandling av komposterat avfall	0,0			0,0		21	-100%	21		21				0 kg CO ₂ e/ton	WBCSD/WRI 2015			
Transport av avfall, tung lastbil utan släp (7,5 -17 ton)	144			224	-36%	209	-31%	209		209				0,456538 kg CO ₂ e/ton.km	WBCSD/WRI 2015			
3.14 Franchise	N/A			N/A		N/A		N/A		N/A								
3.15 Investeringar	N/A			N/A		N/A		N/A		N/A								
Totalsumma (marknad based)	4 367	100%	N/A	4 355	0%	1 754	149%	8 292	-47%	3 216	36%							
(location based)	4 395	N/A	100%	4 382	0%	1 781	147%	8 332	-47%	3 296	33%							
Totalsumma renoveringar exkluderat (marknad based)	2 640			3 006	-12%	1 411	87%	1 539	72%	1 558	69%							
(location based)	2 668			3 033	-12%	1 438	85%	1 579	69%	1 636	63%							
Totalsumma renoveringar och "fastighetsförvaltning och andra konsulttjänster" exkluderade (marknad based)	1 608			1 695	-5%	1 411	14%	1 539	5%	1 558	3%							
(location based)	1 636			1 722	-5%	1 438	14%	1 579	4%	1 636	0%							

Renoveringsdata

67 % av renoveringarna beräknades med spendmetod och 33 % med leverantörsdata. För projekt där leverantören kan tillhandahålla en utsläppsberäkning har SPP beslutat att rapportera projekt först när de är helt färd

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.



13.1

STÄRK MOTSTÅNDSKRAFTEN MOT OCH ANPASSNINGSFÖRMÅGAN TILL KLIMATRELATERADE KATASTROFER

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

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 Foundation¹). Utvärderingen av samtliga fastigheter i linje med TCFD underlättar rapporteringen och styrningen av organisationen. TCFDs rekommendationer är uppbyggda kring fyra kärnområden som är grundläggande för alla organisationer: styrning, strategi, riskhantering samt mätetal och mål. Genom att tillämpa TCFDs riktlinjer kan verksamheten rapportera på ett transparent sätt och kartläggningen av samtliga risker innebär möjligheter till en långsiktig plan för vilka åtgärder som behöver vidtas för att minska respektive fastighets klimatpåverkan och samtidigt minska koldioxidutsläppen.

Kartläggningen av klimatrisker som avslutades under 2025 ligger fortsatt till grund för det fortsatta arbetet.

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 taxonomin i enlighet med EUs förordning. I detta arbete har varje fastighet fått åtgärder för att höja sin energiklass. Den första samlade åtgärden för hela portföljen är en översyn av mätarstruktur i samtliga fastigheter för att förbättra energiuppföljningen, vilken beräknas vara klar under hösten 2026.

Besiktningunderlaget 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.

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, och 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 reducering 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 är ett mellanscenario för framtida klimatpåverkan och förutsätter att världen genomför vissa klimatåtgärder, vilka medför att utsläppen minskar och planar ut under senare delen av seklet. En vanlig benämning är stabiliseringsscenario vilket förväntas innebära en global temperaturhöjning på mellan 2,1 och 3,5 grader år 2100 (medelvärde 2,7 grader). En RCP på 8,5 är IPCC:s högsta utsläpps- och uppvärmningsscenario och används för att analysera ett mycket kraftigt klimatpåverkande framtidsläge. Scenariot förutsätter att växthusgasutsläppen fortsätter att öka under hela 2000-talet, utan kraftfull global klimatpolitik. Ofta benämns detta högutsläppsscenario och är inte en

Figur 18. Klimatanpassning för SPP Fastigheter sett till tidshorisont

Kort	Lång
<p>Fysisk risk</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>Fysisk risk</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">• Värmeböljor• Höjd årsmedeltemperatur• Hydrologiska risker• Fast massa (markrelaterat) <p>Omfattningen kring hur dessa risker kommer att påverka portföljen utvärderas löpande.</p>
<p>Omställningsrisk</p> <p>SPP Fastigheter arbetar löpande med sina omställningsrisker för portföljen. I det korta perspektivet kunde bolaget under föregående år notera att 13 fastigheter strandar innan 2030.</p>	<p>Omställningsrisk</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>

prognos utan ett extremt referensscenario. En global temperaturhöjning förväntas på cirka 4 grader eller mer till år 2100, vilket skulle leda till kraftigt ökade klimatförändringar såsom värmeböljor, extrem nederbörd, havsnivåhöjning och stora ekosystemförändringar.

Det tidsperspektiv som använts kopplat till 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 utvecklingen av ett antal meteorologiska och hydrologiska parametrar. Resultaten baseras på medelvärden från en grupp på nio olika kombinationer av klimatmodeller.

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

Det geografiska nuläget relaterar delvis till när underlagsdata från Lantmäteriet (Länsstyrelserna, 2020) skapades. De två scenarierna beskrivna under scenarioanalys ovan täcker in en stor variationsbredd avseende framtidens koncentratio-



ner av växthusgaser i atmosfären. Dessa scenarier baserar sig på utsläpp som är högre än vad som ryms inom Parisavtalet, men tanken är att SPP Fastigheter då kan ta höjd för en större klimatförändring.

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

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

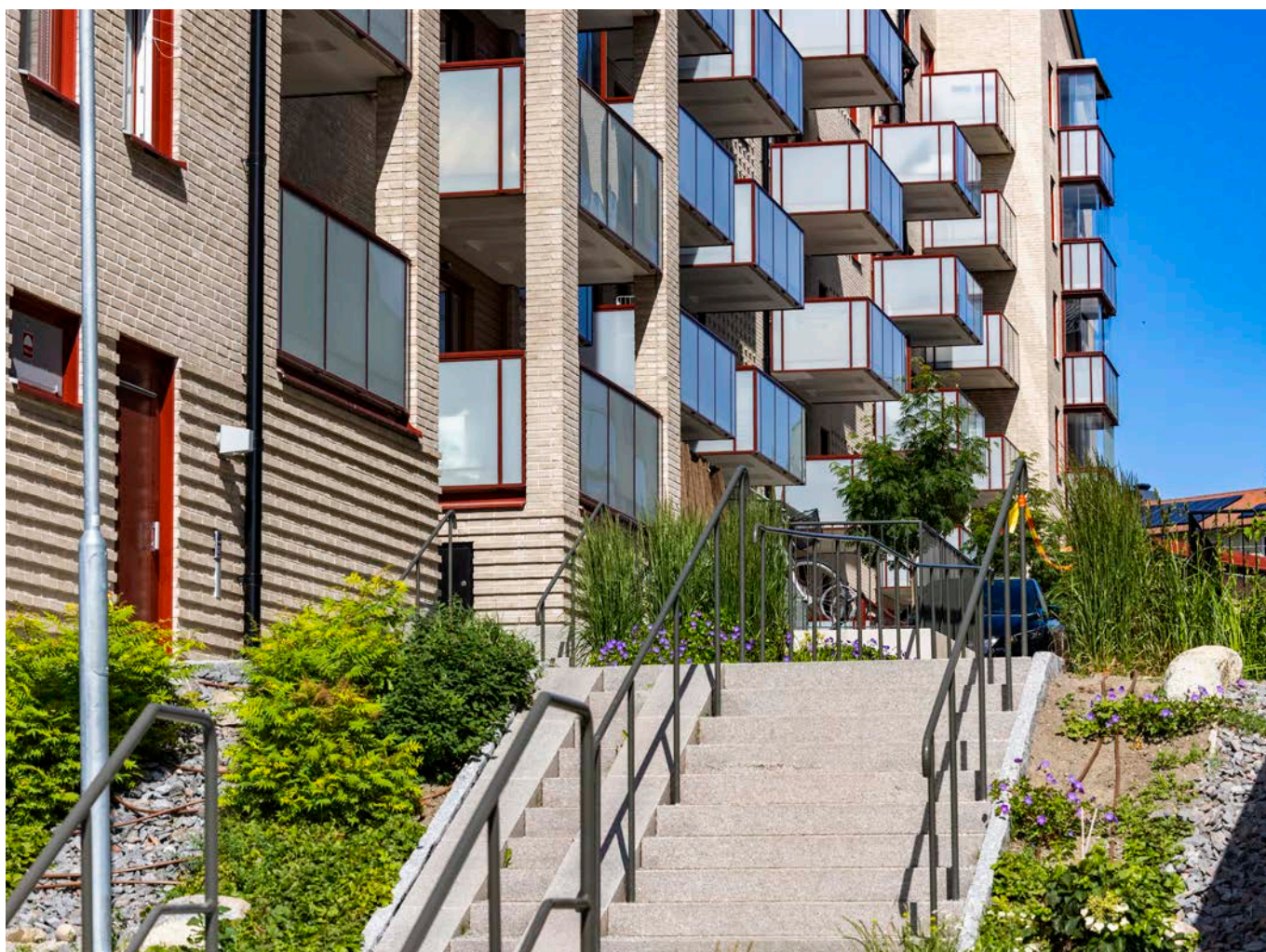
Figur 19. Risker TCFD (IFRS Foundation)

Händelse/ klimatförändring	Påverkan på SPP Fastigheter AB	Risk	Möjlighet	Hantering
Fysisk risk				
Översvämning/ Nederbörd (Akut risk)	<ul style="list-style-type: none"> Delar av, eller hel fastighet blir obrukbar. 	<ul style="list-style-type: none"> Utebliven intäkt på grund av kostnader för återställande. Risk för minskad efterfrågan och betalningsvilja. Högre försäkringspremier. 	<ul style="list-style-type: none"> Bibehållna hyror och låga vakanser i en portfölj med låga risker vilket säkrar kassaflöde över tid. 	<ul style="list-style-type: none"> Löpande kartering av portföljen och uppdaterade affärsplaner. SPP Fastigheter väljer att rapportera bortfall av intäkt på fastigheter som har en hög risk. Investeringar planeras i respektive åtgärdsplan.
Varmare klimat (Kronisk risk)	<ul style="list-style-type: none"> Högre temperaturer i inomhusmiljön. Vissa lokaltyper är extra känsliga, exempelvis vård- och omsorgsboenden. 	<ul style="list-style-type: none"> Ökade kostnader för inköp av kyla. Anpassningar av lokaler genom investeringar och underhåll. 	<ul style="list-style-type: none"> Lägre kostnader för uppvärmning. 	<ul style="list-style-type: none"> Rapportering av kostnader för kyla samt uppföljning och analys. Kartläggning av eventuellt behov av investeringar.
Omställningsrisk				
Marknadsrisk / Anseende	<ul style="list-style-type: none"> SPP Fastigheter ser ett stort behov av investeringar i samband med den systematiska omställningen. 	<ul style="list-style-type: none"> SPP Fastigheter ingår i Storrebrandkoncernen och ett av hållbarhetskraven i koncernen är att arbeta för att klara ett 1,5°C-scenari. Risken för SPP Fastigheter ligger i att tappa i anseende om portföljen inte lever upp till de högt ställda hållbarhetskrav som ställs på portföljen. Ökat investeringsbehov för att bibehålla anseendet, marknadsandelar och att minimera bortfallet av hyresintäkter. 	<ul style="list-style-type: none"> I ett scenario med höga koldioxidutsläpp finns möjligheter för SPP Fastigheter att upprätthålla hyror och ta marknadsandelar då portföljen i det korta scenariot har små risker. En jämn investeringstakt torde göra portföljen mer förberedd på ändringar och bli mer attraktiv för externa investerare. 	<ul style="list-style-type: none"> Portföljen följs upp årligen avseende omställningsrisk. Hanteras genom att synliggöra utsläpp och kostnader för de investeringar som behöver genomföras i ny- och ombyggnadsprojekt samt kostnad för de totala utsläppen som rörelsen genererar (Scope 1, 2 och 3) multiplicerad med ett interpris om 1000 kr/ton för koldioxidutsläpp.



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

Finansiell kategori	Kategori	Hantering/Mätning	Resultat / Utfall			Enheter	Kommentarer 2025
			2025	2024	2023		
Intäkter	Anpassning och Begränsning	Intäkter från fastigheter som är mest utsatta från klimatförändringar.	96	94	173	Mkr/år	Avser översvämning och nederbörd. Uppdaterad utvärdering med nya klimatdata för 2025
Kostnader	Energi	Fjärrkyla	0,71	0,84	0,76	Mkr	Avser köpt kyla till fastigheterna. Värdet för fjärrkyla är uppdaterade med siffran från Stockholm Exergi för 2023, 2024 och 2025
Tillgångar	Anpassning och Begränsning	Investeringar i ny-och ombyggnadsprojekt, mkr/år	144	212	52	Mkr/år	Avser genomförda investeringar i projekt
Avser genomförda investeringar i projekt	Utsläpp	Utsläpp i Scope 1, 2 samt 3 baserat på platsbaserad metod multiplicerat med internpris på koldioxid (1 000 SEK/ton)	2,7	3,1	2,0	Mkr	Utsläpp i Scope 1, 2 samt 3 baserat på platsbaserad metod multiplicerat med internpris på koldioxid (1 000 SEK/ton)



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 2025. Tabellen i figur 20 visar utfallet för KPI:er kopplade till riskerna.

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 som gäller fram till och med 2027. Under 2025 genomfördes en uppdatering av transitionsplanen i koncernen och målen kommer att revideras under 2026.



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 bibehållet anseende. Arbetet har lett till minskade energikostnader genom energioptimering och därigenom ett bättre resultat med bibehållna hyresnivåer. SPP Fastigheter har under lång tid arbetat med en strategi att göra portföljen motståndskraftig mot olika former av svängningar på marknaden, och för att skapa denna stabilitet investeras det i fem olika segment: bostäder, detaljhandel, hotell, samhällsfastigheter såsom skolor och vårdboenden samt kontor, och med en jämn fördelning mellan segmenten.

Likaså finns ett fokus på lång duration för de kommersiella kontrakten (6,0 år vid utgången av 2025), vilket ger stabila intäkter över tid och därmed ett jämnt kassaflöde samt en låg vakansrisk (0,03 % för kommersiella kontrakt vid utgången av 2025, inklusive bostäder 1,4 %) 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

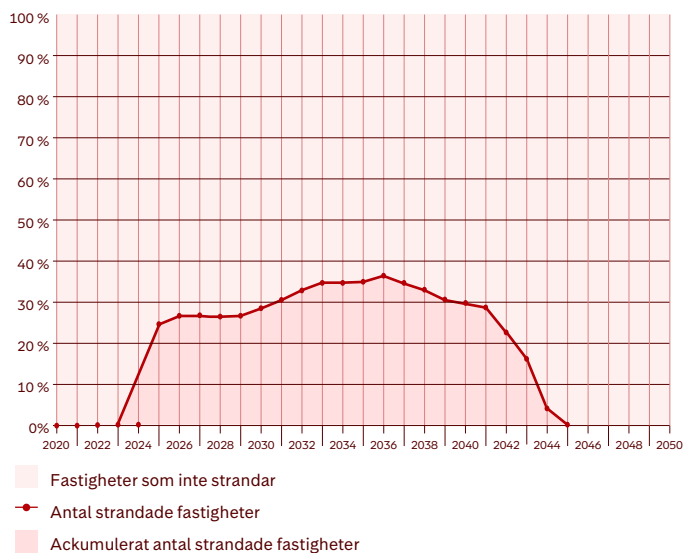
investera i enlighet med den ovan nämnda investeringsstrategin som ligger till grund för portföljen.

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).

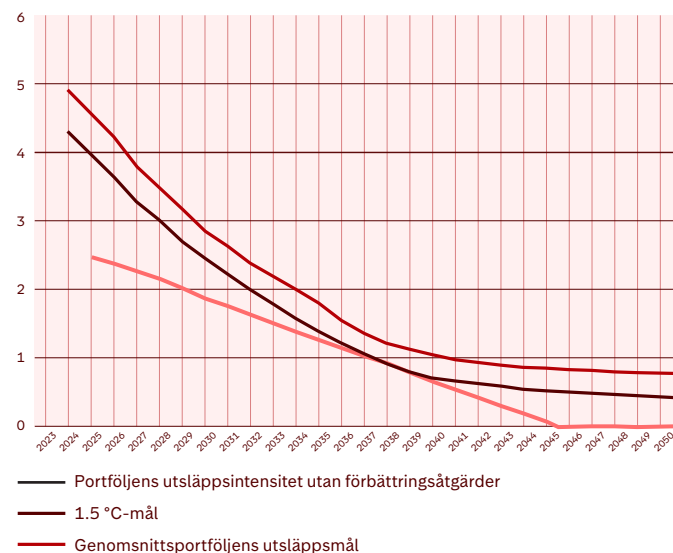
SPP Fastigheter har under flera års tid använt sig av CRREM-verktyget. Under denna tid har utveckling av anpassningar i verktyget utförts. De senaste anpassningarna som har genomförts är att uppdatera emissionsfaktorer och utsläppsbanor för fjärrvärme. För 2024 års beräkning har kurvan för el låtits 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 produktion.

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.



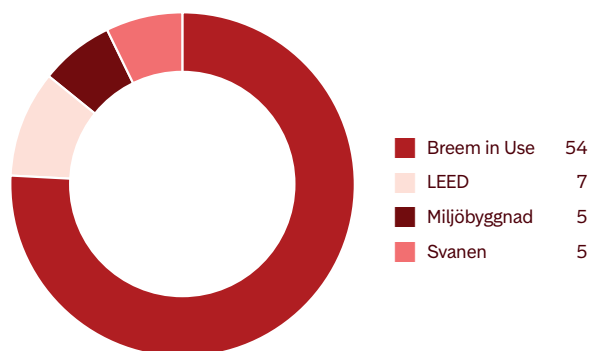
Miljöcertifieringarna innehåller många viktiga parametrar för att skapa och förvalta en byggnad ur ett hållbart perspektiv. Bland annat innehåller de aspekterna material och avfall.

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 2025 var 100 % av

det totala beståndet baserat på marknadsvärde certifierat. Fördelningen utifrån antal miljöcertifierade fastigheter redovisas i figur 23 nedan.

Figur 23. Miljöcertifieringar



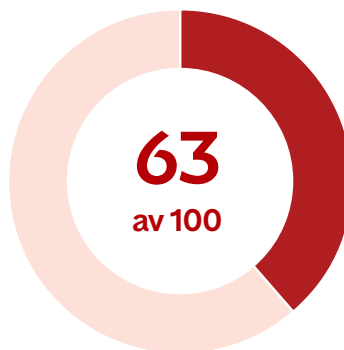
SINDI

Från social risk till datadriven möjlighet.

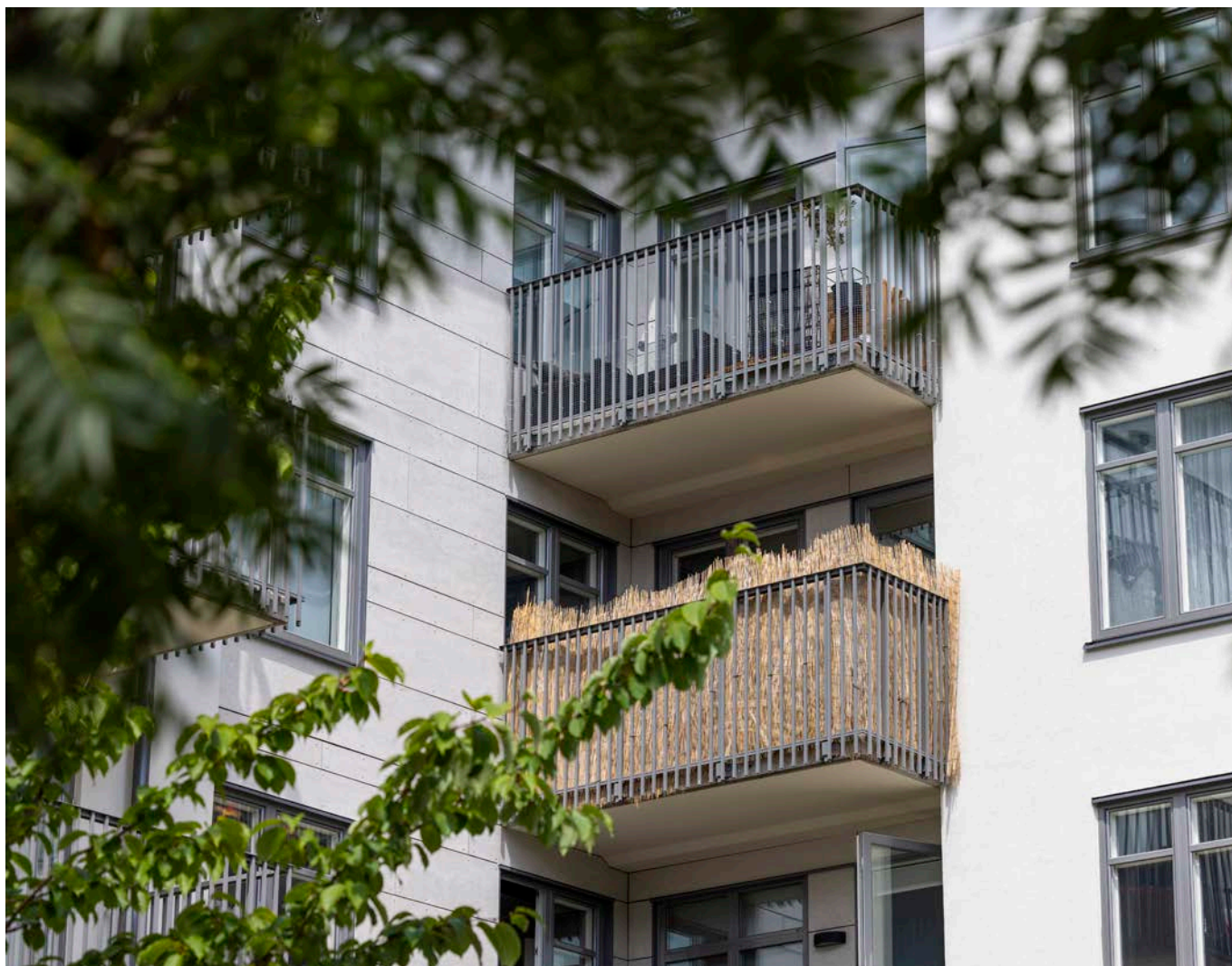
SINDI Under 2025 har SPP Fastigheter, i samarbete med SINDI, genomfört en omfattande kartläggning av sociala aspekter i vårt bostadsbestånd. Genom SINDI Property Score – en objektiv och datadriven metod baserad på 25 variabler inom bland annat service, trygghet, sammanhållning, välbefinnande och livschanser – har vi fått en fördjupad förståelse för såväl risker som potential i våra fastigheter.

Analysen bygger på både publika och interna datakällor, vilket ger en helhetsbild av förutsättningarna i våra områden och vilka faktorer vi själva kan påverka genom förvaltning, kundrelationer och investeringar. Arbetet möjliggör jämförbarhet över tid och skapar ett mer robust underlag för hållbarhetsstyrning framåt.

Med dessa nya indikatorer som grund kommer SPP Fastigheter under 2026 att fördjupa analysen och omsätta insikterna i tydliga och relevanta mål för social hållbarhet. Detta inkluderar att definiera prioriterade områden och utveckla mätbara nyckeltal som stärker vårt långsiktiga arbete för trygga, inkluderande och välfungerande bostadsmiljöer.



Service	56/100
Trygghet	72/100
Sammanhållning	76/100
Välbefinnande	66/100
Livschanser	33/100



Klimatkompensation

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

SPP Fastigheter arbetar enligt principen att utsläppsminskningar alltid prioriteras i den egna verksamheten. För de utsläpp som kvarstår, och som i nuläget är svåra att eliminera, planeras klimatkompensation genom investeringar i certifierade klimatprojekt. Klimatkompensationen ses som ett ansvarstagande för kvarvarande klimatpåverkan, inte som en ersättning för interna åtgärder.

För 2025 års verksamhet avser SPP Fastigheter att klimatfinansiera motsvarande återstående utsläpp uppgående till 3 743 ton genom en portfölj av klimatprojekt med olika geografisk spridning, tekniker och certifieringsstandarder. Projektportföljen är sammansatt för att kombinera utsläppsminskning och koldioxidinlagring, samt för att bidra till bredare miljömässiga och sociala mervärden.

De projekt som planeras omfattar bland annat:

- **Naturbaserade lösningar** för koldioxidinlagring genom skogsjordbruk och återbeskogning (certifierade enligt Plan Vivo), där projekten samtidigt stärker biologisk mångfald, vattenförsörjning och lokala försörjningsmöjligheter.
- **Tekniska lösningar för permanent koldioxidinlagring**, såsom biokol producerat av restprodukter från skogs- och jordbrukssektorn i Sverige, med mycket lång beständighet (certifierat enligt Rainbow).

- **Utsläppsminskande projekt i utvecklingsländer**, exempelvis genom energieffektiva spisar som minskar behovet av ved och därmed både koldioxidutsläpp och avskogning (certifierade enligt Gold Standard).

Samtliga klimatprojekt uppfyller etablerade kvalitetskriterier, inklusive:

- **Additionalitet** (projekten hade inte genomförts utan klimatfinansiering),
- **Verifierbarhet och mätbarhet**,
- **Spårbarhet och transparens**,
- **Social och ekologisk hållbarhet**.

Arbetet följer samma grundläggande angreppssätt som tidigare års hållbarhetsredovisningar, med fortsatt fokus på kvalitet i val av projekt och öppen redovisning av metod, omfattning och begränsningar. I linje med utvecklade regelverk och ökade krav på hållbarhetskommunikation undviker SPP Fastigheter generella eller absoluta klimatpåståenden, och eftersträvar istället saklig, specifik och faktabaserad rapportering kring klimatfinansieringen.



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



SDG 1

Ingen fattigdom

Projektet bidrar till lokal nytta och i Upper Tana går 60 % av intäkterna i Plan Vivo-upplägget direkt till projektdeltagare.

Kopplat projekt: Upper Tana



SDG 2

Ingen hunger

Upper Tana stödjer småbrukare i skogsjordbruk (agroforestry). Biokol kan förbättra jordens struktur och vattenhållningsförmåga när det tillförs jord.

Kopplat projekt: Upper Tana och Biokol



SDG 3

God hälsa och välbefinnande

De effektiva spisarna minskar exponeringen för hälsofarlig rök jämfört med traditionella ved- och koleldade spisar. Hittills har cirka 967 000 människor gynnats av tekniken.

Kopplat projekt: Effektiva spisar



SDG 4

God utbildning för alla

I projektet med effektiva spisar genomförs utbildningar och workshops med skolor och institutioner om vikten av att bevara skogar.

Kopplat projekt: Effektiva spisar



SDG 5

Jämställdhet

Spisarna är upp till 70 % mer energieffektiva än traditionella vedeldade spisar. Det minskar vedbehovet och skapar finansiellt och tidsmässigt utrymme i hushåll.

Kopplat projekt: Effektiva spisar



SDG 6

Rent vatten och sanitet för alla

Området i Upper Tana ingår i ett vattensystem som är en viktig källa till dricksvatten och omkring 9 miljoner människor är beroende av vattentillförseln. Projektet minskar erosion och slambildning genom terrassering och har byggt över 15 000 vattenbassänger samt 10 större gemensamma dammar.

Kopplat projekt: Upper Tana



SDG 7

Hållbar energi för alla

Projektet med effektiva spisar ersätter traditionella ved- och koleldade spisar med effektivare spisar, vilket minskar vedförbrukningen. Fram till idag har 164 000 spisar producerats och installerats.

Kopplat projekt: Effektiva spisar



SDG 8

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Projektet med effektiva spisar har hittills gett upphov till 181 permanenta jobb och 7 nya utbildningscenter.

Kopplat projekt: Effektiva spisar



SDG 9

Hållbar industri, innovationer och infrastruktur

Biokol produceras genom pyrolys (förbränning utan syre), vilket skapar biokol och värme som kan nyttiggöras i värmenät. Biokolet har hög kolhalt och låg risk för återföring av koldioxid till atmosfären.

Kopplat projekt: Biokol



SDG 10

Minskad ojämlikhet

Projektet riktar sig till lokala målgrupper och kan bidra till stärkt resiliens, t.ex. genom stöd till småbrukare i Upper Tana och genom minskat vedbehov via effektivare spisar. I Plan Vivo-projekt går 60 % av intäkterna till projektdeltagare.

Kopplat projekt: Upper Tana och Effektiva spisar



SDG 11

Hållbara städer och samhällen

Projektet med effektiva spisar omfattar även restauranger, gatukök, företag, skolor och sjukhus och kan bidra till mer resurseffektiv energianvändning i lokalsamhällen.

Kopplat projekt: Effektiva spisar



SDG 12

Hållbar konsumtion och produktion

Biokolproduktionen använder restprodukter från jordbruks- och skogsindustrin och bidrar till en cirkulär ekonomi där avfall blir en resurs. Kolkrediterna utfärdas först efter att biokolet hamnat i jorden och klimatnyttan har skett.

Kopplat projekt: Biokol



SDG 13

Bekämpa klimatförändringarna

Portföljen kombinerar utsläppsminskning och koldioxidinlagring: effektiva spisar minskar vedbehovet, Upper Tana binder koldioxid genom träd- och buskplantering samt agroforestry och biokol lagrar kol under mycket lång tid. För biokol anges en beständighet på över 1000 år och låg risk för återföring av koldioxid.

Kopplat projekt: Biokol, Upper Tana och Effektiva spisar



SDG 14

Hav och marina resurser

Upper Tana kan indirekt bidra genom att minska erosion och slambildning i vattendrag, vilket kan stärka vattenmiljön nedströms.

Kopplat projekt: Upper Tana



SDG 15

Ekosystem och biologisk mångfald

Upper Tana motverkar effekter av avskogning och stärker biologisk mångfald. Projektet har planterat över 3 miljoner träd och buskar och arbetar med åtgärder som minskar erosion.

Kopplat projekt: Upper Tana



SDG 16

Fredliga och inkluderande samhällen

Projektet följer etablerade standarder och urvalet bygger på utvärdering av varje projekt samt kontinuerliga uppföljningar och projektbesök. Kolkrediterna är verifierbara, spårbara, mätbara och beständiga.

Kopplat projekt: Standarder och uppföljning (alla projekt)



SDG 17

Genomförande och partnerskap

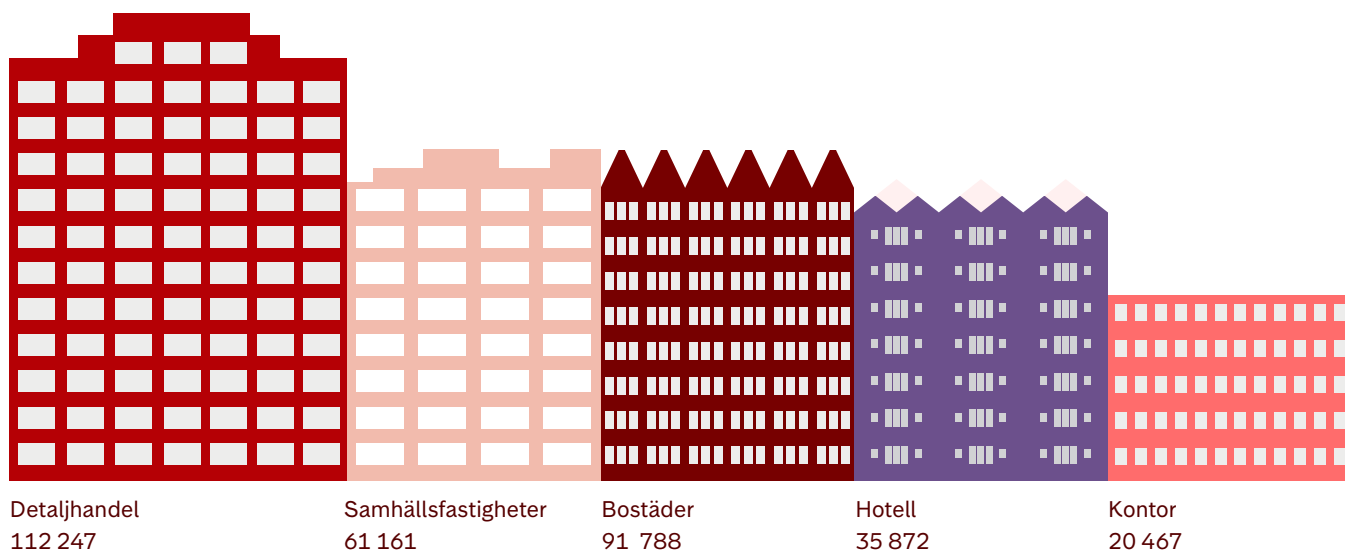
Arbetet bygger på samverkan med projektaktörer och certifierade standarder (Plan Vivo, Rainbow och Gold Standard) samt leverantörsbedömning, kontinuerliga uppföljningar och projektbesök.

Kopplat projekt: Standarder och uppföljning (alla projekt)

Fastighetsportfölj

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta (kvm)	Atemp (kvm)
Detaljhandel	19	112 247	107 756
Göteborg Sannegården 3:2		10 564	11 768
Halmstad Järnvägen 7		1 682	1 701
Huddinge Buxbom 1		6 335	6 651
Kungsängens Tibble 1:651		7 210	7 299
Kungsängens Tibble 1:652		3 113	1 331
Linköping Elitlaget 1		3 050	3 002
Lund Välten 10		2 580	2 776
Lund Årdret 3		6 840	6 456
Mjölby Jerikodal 16		3 268	3 191
Nyköping Stenbäret 7		2 456	2 436
Nyköping Utmålet 10		9 667	9 789
Sigtuna Märsta 1:238		5 157	5 228
Sundbyberg Fröfjärden 5		4 598	4 839
Sundsvall Ljusta 2:13		16 894	16 620
Södertälje Rosenlund 1:28		1 689	1 640
Trollhättan Långskeppet 6		8 563	4 987
Tyresö Bollmoragården 4		3 256	3 023
Täby Vattenpasset 1		12 225	11 691
Västerås Kungsängen 13		3 100	3 327
Samhällsfastigheter	21	61 161	63 183
Alingsås Ädellövsbogen 3		4 423	4 419
Gävle Björsjö 42:3		3 500	4 374
Gävle Sätra 108:27		5 105	5 434
Haninge Kolartorp 1:358		1 095	1 080
Nacka Tollare 1:427		1 095	1 124
Norrtälje Dolomiten 1		3 500	3 583
Salem Uttringe 1:1037		2 461	2 398
Sollentuna Malten 7		4 325	4 442

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta (kvm)	Atemp (kvm)
Solna Måldomaren 2		1 200	1 117
Stockholm Kantskäraren 4		1 200	1 124
Stockholm Smältrullen 7		800	723
Stockholm Tältlägret 5		1 260	1 192
Sundbyberg Älvsvarnen 1		7 406	7 000
Täby Smaragden 2		4 969	5 662
Upplands Väsby Frestaby 1:501		3 909	3 926
Upplands Väsby Vik 1:86		1 009	949
Västerås Folkets Park 2		2 000	2 108
Västerås Jollen 1		870	868
Örebro Ratten 4		5 719	5 981
Örebro Ratten 5		1 946	2 101
Örebro Trossen 2		3 369	3 579
Hotell	2	35 872	43 548
Sigtuna Arlanda 2:11		22 616	28 115
Stockholm Yale 1		13 256	15 434
Bostäder	9	91 788	102 952
Helsingborg Antikvarien 1		8 729	9 460
Helsingborg Arkeologen 1		10 854	11 609
Järfälla Jakobsberg 2:2853		12 175	15 977
Malmö Kölen 1		8 931	9 445
Malmö Tankloket 1		6 485	7 005
Sigtuna Valsta 3:185		7 000	8 572
Stockholm Sågen 14		2 331	2 880
Södertälje Sländan 6		25 134	26 117
Täby Månstenen 4		10 149	11 887
Kontor	2	20 467	22 167
Salem Baderskan 1		1 573	1 697
Stockholm Fyrfotan 1		18 894	20 470
	53	321 535	339 605



Styrelsens underskrift

Styrelsen för SPP Fastigheter avger härmed Hållbarhetsredovisning rörande räkenskapsåret 2025.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Trond Finn Eriksen
Styrelseordförande

Fredrik Ehn

Shoka Åhrman

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av SPP Fastigheter ABs hållbarhetsinformation

Till SPP Fastigheter AB, org.nr 556745-7428

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen att granska utvald hållbarhetsinformation som utgörs av specifika KPI:er enligt nedan ("hållbarhetsinformationen") för SPP Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsinformationen ingår på sidorna 14, 16-21 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsinformationen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med standarderna för beräkning av växthusgasutsläpp utgivna av GHGP (Greenhouse Gas Protocol) som är tillämpliga för upprättandet av hållbarhetsinformationen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att hållbarhetsinformationen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 14 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av standarderna för beräkning av växthusgasutsläpp utgivna av GHGP (Greenhouse Gas Protocol) som är tillämpliga för upprättandet av hållbarhetsinformationen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsinformationen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar

och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsinformationen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsinformationen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsinformationen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar hållbarhetsinformationen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsinformationen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Vår granskning har omfattat följande specifika KPI:er:

- 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

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan.

Granskningsåtgärderna omfattar bland annat (men inte begränsat till):

- Processgenomgångar

- Diverse förfrågningar
- Analytisk granskning av kvantitativ information
- Avstämning mot underlag och granskningsbevis

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