



Hållbarhets- redovisning 2022

SPP Fastigheter AB

Förvaltat av Storebrand Fastigheter AB

Innehåll

Om SPP Fastigheter	3
VD-ord	5
Hållbarhetsarbete	6
Intressentdialog och Väsentlighetsanalys	10
Fokusområden	14
Klimatkompensation– att ta ansvar för utsläpp som sker	28
GRI-index 2022	30
Fastighetsportfölj	32
Revisors rapport	33

Kontakta oss

Vill du ställa frågor om vårt arbete kring hållbarhet eller har synpunkter som du vill förmedla, kontakta oss via info@storebrandfastigheter.se eller telefon 08-451 70 00.

För mer information

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

Publicerad – juni 2023

Om SPP Fastigheter

Organisation

SPP Fastigheter AB (publ) är en del av Storebrandkoncernen som är ett av Nordens ledande företag inom sparande och försäkring. I Sverige representeras Storebrandkoncernen av SPP Pension & Försäkring AB (publ), Storebrand Fonder AB, SPP Konsult AB, Storebrand Asset Management AS Norge, filial Sverige, Storebrand Fastigheter AB samt SPP Fastigheter AB (publ).

Storebrandkoncernen förvaltar 1 084 miljarder kronor (2022-12-31), där fastighetsportföljerna i Sverige och Norge står för 56 miljarder kronor. Storebrand Fastigheter AB, som ingår i koncernens kapitalförvaltning – Storebrand Asset Management, förvaltar SPP Fastigheter ABs (publ) fastighetsportfölj. Samtliga fastigheter ligger i egna dotterbolag till SPP Fastigheter AB (publ). För 2022 finns inga JV.

Antal anställda i managementbolaget Storebrand Fastigheter AB är tio till antalet och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Huvudkontoret ligger i Stockholm, Sverige.

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

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

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

Uthyrningsbar yta per den sista december 2022 är 319 345 kvm. Grunden i förvaltningen är att skapa ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara lösningar.

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

Medlemskap

SPP Fastigheter är medlemmar i följande organisationer: SGBC (Sweden Green Building Council), INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles), Fastighetsägarna, City i Samverkan.

Policy

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

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

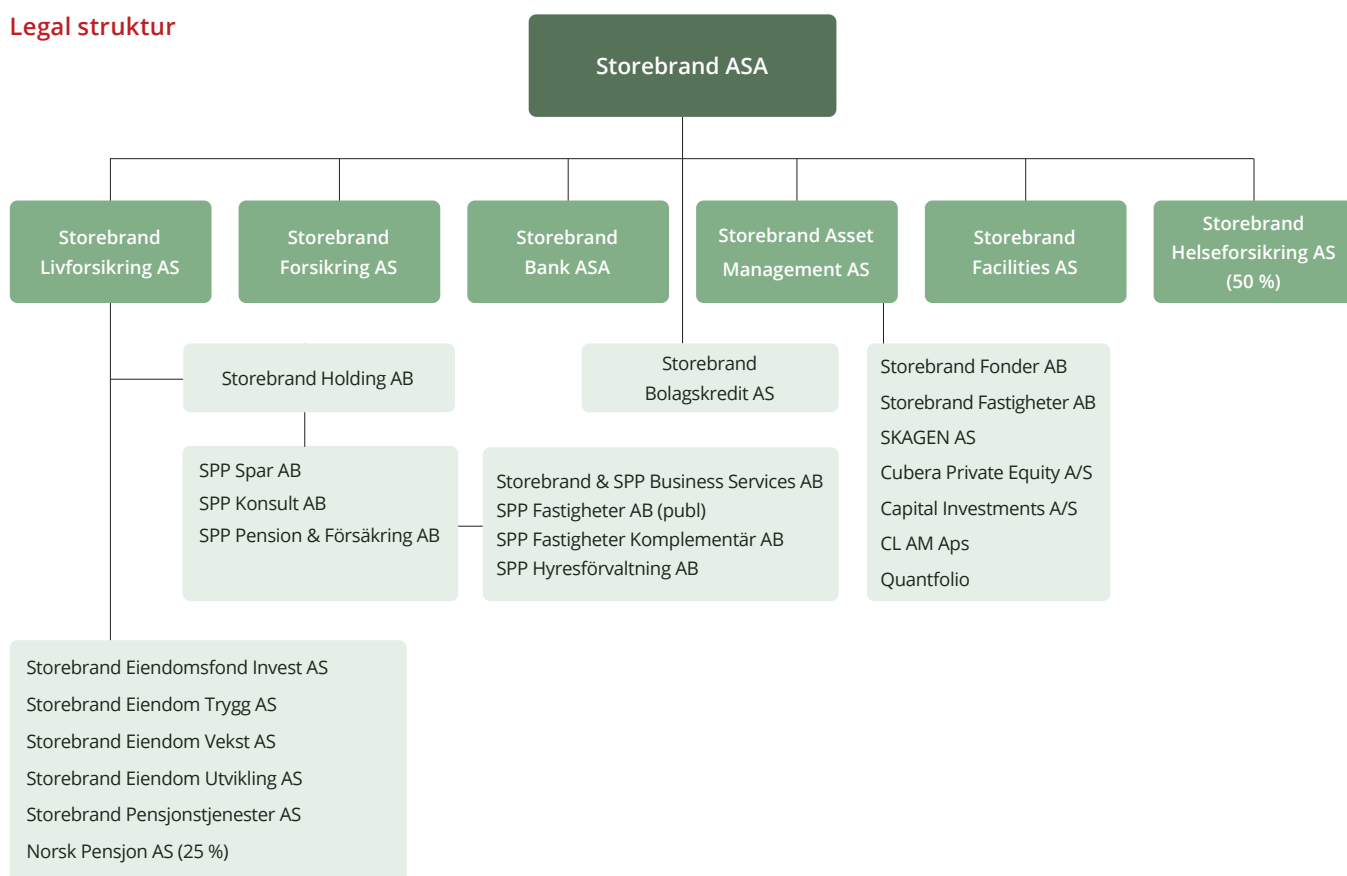
De policy som berör bolaget mest är fördelade på fokusområdena i nedanstående matris.

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

Policy inom koncernen utvärderas årligen och beslutas av styrelsen. Interna policy och strategier revideras årligen och beslutas av styrelsen.



Legal struktur



SPP Fastigheter AB (publ) inklusive dotterbolag har en egen styrelse som består av 4 ledamöter fördelat på 2 kvinnor och 2 män. Styrelsen tillsätts av bolagsstämman och i enlighet med koncernens principer (jämsliddhet, oberoende, kompetens).

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets och, om bolaget är moderbolag i en koncern, koncernens ekonomiska situation. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa övergripande mål och strategier för bolaget samt väsentliga policys och strategiska planer för bolaget vilka baseras på de policys och strategier som gäller inom den koncern som bolaget tillhör. Vidare ska styrelsen fortlöpande övervaka efterlevnaden av dessa. Styrelsen ska säkerställa att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med. Styrelsen ska även tillsammans med bolagets VD se till att bolagets årsredovisning upprättas. Styrelsen ska följa hållbarhetsarbetet, den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda mål och policys som antagits av styrelsen. Styrelsen fattar även beslut om förvärv och försäljningar i fastighetsportföljen, samt godkänner väsentliga organisations- och verksamhets-

förändringar i bolaget och följer upp hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter. Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som antas på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen revideras löpande. I styrelsens arbetsordning regleras bland annat styrelsens uppgifter och arbetsfördelningen mellan styrelsen och bolagets VD. Styrelsen har även fastställt en instruktion för VD med instruktionen för den ekonomiska rapporteringen.

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

Visselblåsning

SPP Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag nyttjar koncernens visseblåsarsystem. Under 2022 inkom ingen anmälan gällande bolagen, inte heller via andra kanaler. SPP Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag har inte, för 2022, erhållit bot eller vite i verksamheten.

Intressekonflikter

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

VD-ord

"Sju år kvar till 2030 – då höjer vi tempot ytterligare"

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

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

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

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

Vi ska nå målen oavsett konjunktur

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

Under året har vi slutfört en analys av samtliga 51 fastigheter i vårt bestånd. Tillsammans med SMHI har vi undersökt vilka klimatrisker som existerar för varje fastighet, och vi har dessutom analyserat vad som krävs för att fastigheten ska kunna klassas som en grön tillgång enligt den nya EU-taxonomin. Det här är ett nödvändigt arbete för planeten, men det gynnar dessutom både oss som förvaltare och våra hyresgäster. Vi är nämligen övertygade om att det är klimatanpassade fastigheter som kommer att bibehålla och öka sitt värde under de kommande åren. Vi tror också att våra nuvarande och framtida hyresgäster kommer att vilja bo och verka i energieffektiva fastigheter – både av ekonomiska skäl och för att det hjälper dem att nå sina egna hållbarhetsmål.

Kostnader vi gärna tar

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

Arbetet med att göra fastighetsportföljen EU-taxonomi compliant kommer initialt att medföra krav på investeringar i fastighetsportföljen samt att ta tid och resurser i anspråk. Men vi är övertygade om att det är absolut nödvändigt på lång sikt – både för att bibehålla en god avkastning och för att nå FNs klimatomål.

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



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

Hållbarhetsarbete

SPP Fastigheters hållbarhetsarbete omfattar allt ifrån miljömässiga till sociala aspekter och genomsyrar hela portföljen. Tillsammans med koncernmodern Storebrand ASA är SPP Fastigheter pionjärer inom hållbarhet och samtliga fastigheter förvaltas med stränga hållbarhetskrav.

Hållbarhet är en helt integrerad del i portföljen och en del av det samhällsansvar vi som fastighetsbolag vill ta. Vårt hållbarhetsarbete utvecklas kontinuerligt, av både oss själva internt, men också i nära samarbete med partners, hyresgäster och leverantörer. Tillsammans utmanar och inspirerar vi varandra att hela tiden förbättra vårt arbete och att ta nya steg mot minskad miljöbelastning och en mer hållbar fastighetsbransch. Alla frågor som rör löpande hållbarhetsarbete för SPP Fastigheter bedrivs av anställda i managementbolaget Storebrand Fastigheter, men alltid i enlighet med de riktlinjer som sätts upp av koncernen.

SPP Fastigheter har högt ställda hållbarhetskrav på sin egen verksamhet men även på sina underleverantörer. Vid ny- och ombyggnationer är målsättningen alltid att använda resurser på ett så klokt och effektivt sätt som möjligt för att minimera miljöbelastningen i projekten. Vid större inköp och upphandlingar kräver SPP Fastigheter att leverantörer och entreprenörer följer koncernens krav.

SPP Fastigheter erbjuder gröna hyresavtal och tillämpar Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod vid samtliga upphandlingar för att säkerställa att projekten genomförs

på ett affärsetiskt sätt. Uppföljning av projekten görs bland annat genom revision, besiktningar och platsbesök.

Under 2022 genomfördes ingen separat hållbarhetsuppföljning i något projekt vid sidan av entreprenadbesiktningar.

SPP Fastigheter medverkar sedan 2015 i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), vilket är en årlig utvärdering av hållbarhet på portföljnivå. Fastighetsportföljen har vid rapporteringen 2022 för 2021 års verksamhet tilldelats utmärkelsen Green Star med maximala fem stjärnor för sjätte året i rad och kom på första plats av 385 bolag i kategorin Diversified, vilket innebar utnämning till Global Sector Leader.

SPP Fastigheters verksamhet och värdeskapande bidrar till de 17 hållbarhetsmålen i FNs ramverk Agenda 2030 för hållbar utveckling. Enligt regeringens handlingsplan för Agenda 2030 ska Sverige vara ledande i genomförandet av agendan med en omställning både på hemmaplan och i det globala systemet. SPP Fastigheter arbetar aktivt med att nå målen och även om vi arbetar indirekt med samtliga mål har vi kartlagt de underliggande delmål där vi kan bidra på mest relevant sätt.



Som en del i Storebrandkoncernens värderingar och principer, som SPP Fastigheter AB (publ) är en del av, har koncernen undertecknat flera olika initiativ inom hållbarhet. Några exempel är följande: UN Global Compact (FNs principer för att främja hållbarhet), UNPRI (FNs principer för ansvarsfulla investeringar), CDP (Carbon Disclosure Project), The Montreal Pledge (koalition för dekarbonisering av portföljer) och Fos-silfritt Sverige (regeringsinitiativ för samverkan mellan olika aktörer i Sverige).

Genom att vara anslutna till UN Global Compact har SPP Fastigheter åtagit sig att efterleva FNs tio principer för att främja hållbarhet, vilka handlar om att stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter, att upprätthålla goda arbetsvillkor, att stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker, att stärka ett större miljömedvetande, att använda sig av miljövänlig teknik samt att motarbeta alla former av korruption.

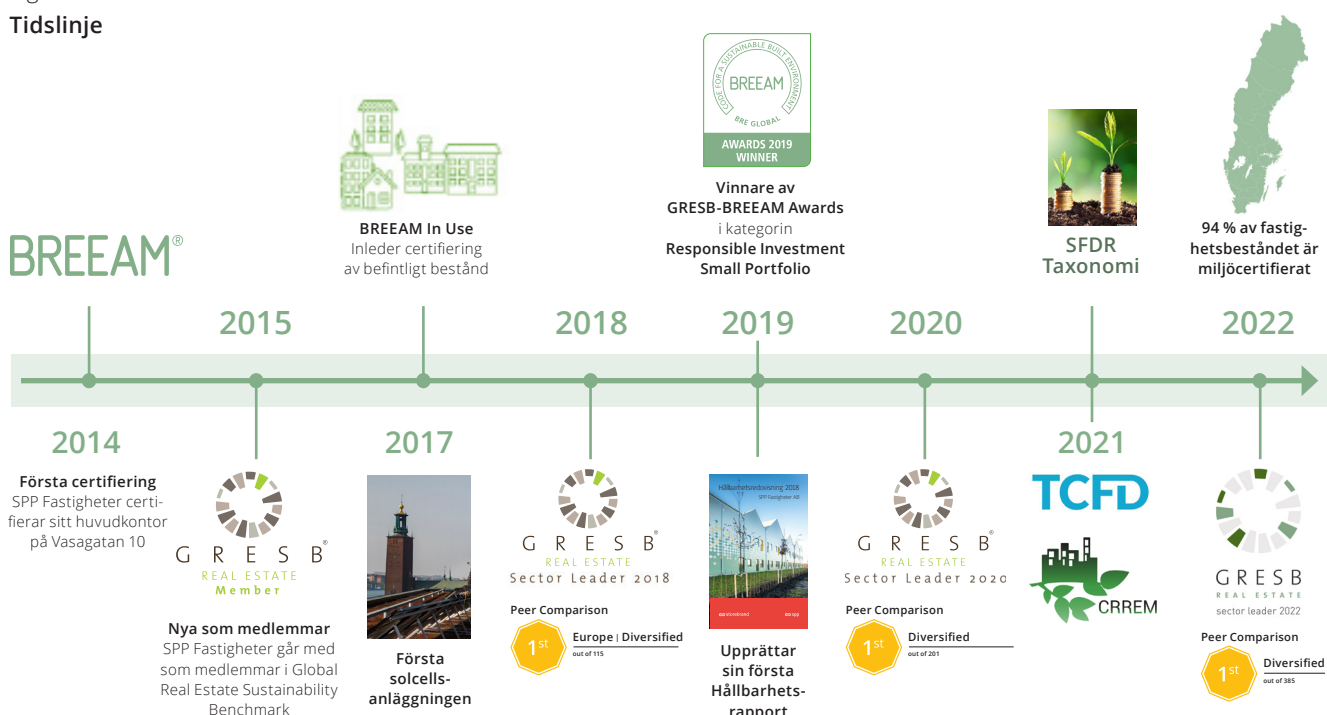
För att leva upp till de globala initiativ som koncernen har engagerat sig i bidrar SPP Fastigheter genom att fastigheter-na energieffektiviseras, ansvar tas för hur naturresurserna används vid investeringar, andelen förnybar energi ökas och portföljen anpassas till riskerna till följd av klimatförändringarna. Arbetet har slutförts med att kartlägga de risker såsom

översvämningar, kraftiga vindar och landförändringar som kan uppstå i varje mikroläge där SPP Fastigheter har sin portfölj. Denna kartläggning ingår som den första delen, fysiska risker, kopplat till initiativet Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) som SPP Fastigheter har beslutat sig för att anpassa verksamheten efter. Den andra delen avser om-ställningsrisker, vilken handlar om att utröna vilka risker som behöver hanteras och vilka åtgärder som krävs för att styra verksamheten på ett optimalt sätt för klimatets bästa. SPP Fastigheter rapporterar i enlighet med TCFD från och med 2021 års hållbarhetsredovisning..

Bolaget har från 2019 och framåt arbetat strukturerat med att kartlägga sina klimatrisker i fastighetsportföljen. Inledningsvis fokuserades på att i en modell i workshopform gå igenom och skatta risker, involverande Asset Managers, förvaltare, tekniker och hållbarhetsteam. Detta byttes sedermera ut mot att köpa en kartering av fysiska klimatrisker av SMHI. Den kartering som SMHI gjort av fastighetsbeståndet kompletteras löpande med nya fastigheter som tillkommer.

SPP Fastigheter AB (publ) är även medlem i intresseorganisa-tionen SGBC (Sweden Green Building Council). Samtliga fastig-heter som ingår i portföljen skall vara eller skall ha en plan för

Figur 1.
Tidslinje



att bli miljöcertifierade. Certifieringen sker genom antingen Miljöbyggnad, BREEAM, LEED eller Svanen. Vid utgången av 2022 var 94 procent av fastigheterna miljöcertifierade.

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

Sedan 2018 rapporterar SPP Fastigheter årligen sitt hållbarhetsarbete. Årets rapport är upprättad enligt GRI Standards 2021. Denna rapport visar inte positiv och negativ påverkan för samtliga indikatorer, speciellt i relation till personal och mänskliga rättigheter. Affärsrelationer som specificeras i GRI-ramverket kommer att kompletteras framgent och mål, policys och uppföljning med intressenter kommer att förtydligas under 2023.

SPP Fastigheter har genomfört en kartläggning av bolagets totala klimatpåverkan för att ha möjlighet att kunna ansluta sig till ytterligare ett initiativ, Science Based Target initiative (SBTi). SBTi är ett partnerskap mellan CDP, FNs Global Compact, World Resources Institute (WRI) och Världsnaturfonden

(WWF), och har som mål att visa hur mycket och hur snabbt utsläppen av växthusgaser måste minska för att undvika de värsta effekterna av klimatförändringarna. Efter diskussion inom Storebrandkoncernen fattades beslutet att för SPP Fastigheter inte genomföra en separat ansökan till SBTi. Fastighetsverksamheten kommer att ingå och rapporteras genom Storebrandkoncernens medverkan i SBTi. Efter analys och diskussion inom SPP Fastigheter och Storebrand Eiendom kom de båda bolagen fram till att den för koncernen gemensamma ansökan räcker som rapportering framåt.

SPP Fastigheter fokuserar sitt arbete på TCFD som ett för bolaget passande alternativ för att kartlägga klimatriskerna. Koncernens ansökan till SBTi blev godkänd i början av 2023 och med följande mål för fastigheter:

- Storebrand kommitterar sig till att reducera fastighetsportföljens koldioxidutsläpp från scope 1 och 2 med 64 % per kvadratmeter för bostäder och 71 % per kvadratmeter för kommersiella fastigheter med år 2030 som mål och år 2019 som basår

Figur 2. Taxonomy eligibility SPP Fastigheter AB (publ)

	Utfall i MSEK 2022	Utfall i MSEK 2021	Taxonomy eligible	Aktivitet	Beskrivning	Not
Turnover	726	680	100 %	7,7	Acquisition and ownership of buildings	100 % av portföljen består av bolag som äger och förvaltar fastigheter
Capex	631	1 512	100 %	7,7	Acquisition and ownership of buildings	100% av portföljen består av bolag som äger och förvaltar fastigheter

Figur 3. Disclosure SPP Fastigheter AB (publ)

Obligatoriska PAI-indikatorer:	Mätetal	PAI	2022	2021	Enhet
Exposure to fossil fuels through real estate assets	Andel av portföljen involverad i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen (beräknat utifrån marknadsvärde)	17	0	0	%
Exposure to energy-inefficient estate assets	Andel av investeringar i energiineffektiva fastigheter (energideklaration sämre än A&B (utifrån marknadsvärde)	18	96	92	%
"Frivilliga" PAI-indikatorer för miljömässig hållbarhet:	Mätetal	PAI	2022	2021	Enhet
GHG emissions	Scope 1 & 2 (utsläpp av GHG (Greenhouse gases) genererade av fastigheter), market based	19	505	516	TCO2 e
Energy consumption intensity	Total energiförbrukning i portföljen inklusive verksamhetsel	20	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	%

För PAI 19 kommer Scope 3 att rapporteras från och med 2023. Utfallet för 2021 har justerats efter en omfördelning av fjärrvärme till Scope 3, vilket förklarar den lägre nivån i årets rapportering.

Storebrand ASA (koncernens moderbolag) åtar sig att minska koncernens totala koldioxidutsläpp (Scope 1+2) med 52 % fram till 2030 med år 2018 som basår.

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) samt Taxonomi

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) är EUs första förordning som har som mål att omdirigera kapitalflödet mot hållbar finansiering. SFDR infördes för att öka transparensen när det kommer till hållbarhet på finansmarknaden och för att därigenom förhindra greenwashing. Nästa EU-förordning är taxonomin som har skapats för att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem för hållbara verksamheter. Denna förordning är ett viktigt verktyg för att nå EUs klimatmål och målsättningarna inom EUs gröna tillväxtstrategi, the Green Deal. För att en viss ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar så ska den bidra väsentligt till ett eller flera av sex fastställda miljömål, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen samt säkerställa att sociala minimiskyddsåtgärder finns på plats.

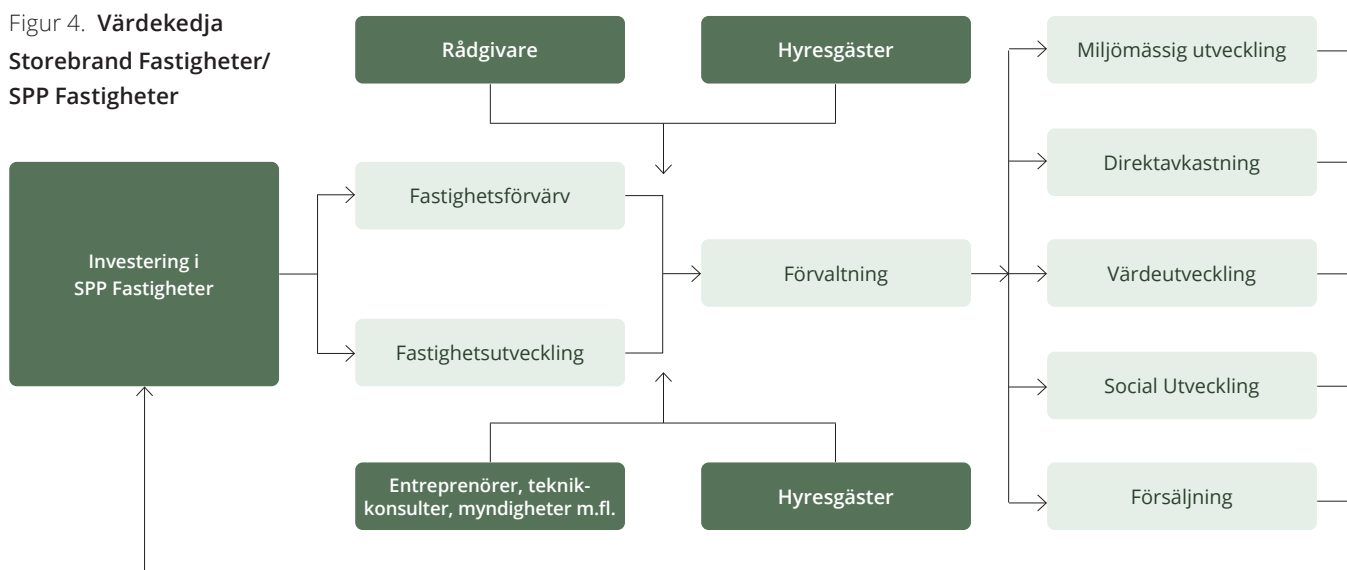
SPP Fastigheter omfattas inte direkt av förordningarna då bolaget inte är en finansiell aktör och inte uppfyller gränsvärdena för att omfattas av Non-Financial Reporting Directive (NFRD). Men då både SPP Fastigheter och Storebrandkoncernen där bolaget ingår har som mål att leva upp till de allra högsta hållbarhetskraven har SPP Fastigheter valt att ändå rapportera i enlighet med SFDR (gäller Disclosure) och den första delen av taxonomin (Eligibility). För den andra delen av taxonomin

(Alignment) har en kartläggning av åtgärder i fastigheterna genomförts och bolaget kommer att komplettera med denna del för fullständig taxonomi i kommande års rapportering. För 2022 precis som för 2021 rapporterar SPP Fastigheter Disclosure för de två Performance Activity Indicators (PAI) som är obligatoriska samt tre av de fem PAI som är frivilliga (se figur 3).

För taxonomin (se figur 2), rapporterar SPP Fastigheter för 2022 års verksamhet i vilken utsträckning fastighetsverksamheten träffas av kraven som en andel av den totala portföljen, så kallad Eligibility. Då SPP Fastigheters rapportering inte konsoliderar intäkter och investeringar från samtliga underliggande fastighetsbolag finns inga intäkter eller faktiska anläggningstillgångar i form av fastigheter och dess investeringar bokförda i SPP Fastigheter utan i respektive dotterbolag.

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

Figur 4. Värdekedja
Storebrand Fastigheter/
SPP Fastigheter



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

Intressentdialog och Väsentlighetsanalys

Ett strukturerat och integrerat hållbarhetsarbete stärker vår konkurrenskraft samtidigt som vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Som ett led i detta arbete har vi för 2022 tagit fram en hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI (Global Reporting Initiative) Standards.

SPP Fastigheter omfattas inte av kravet på hållbarhetsrapportering enligt Årsredovisningslagen, men ser redovisningen som verktyg för att arbeta strukturerat och effektivt med hållbarhet samt för att löpande kunna mäta utvecklingen i arbetet.

Det är också ett sätt för oss att på ett transparent sätt möjliggöra för våra olika intressenter att följa och utvärdera vårt hållbarhetsarbete.

Intressentanalys

Under 2021 genomfördes en ny intressentdialog som en del i förnyelsearbetet av väsentlighetsanalysen. Dessa intressenter har bedömts gälla även för 2022. De intressenter som SPP Fastigheter bedömt som viktiga är: hyresgäster, leverantörer, investerare, grannar, medarbetare, myndigheter, branschorganisationer och konkurrenter. Se figur 5 på sidan 11.

Intressentdialog

SPP Fastigheter har under verksamhetsåret kontinuerligt haft dialog med kunder, leverantörer och medarbetare för att löpande fånga upp och kommunicera hållbarhetsarbetet. Extra stor vikt har lagts på kontakter med hyresgäster för att få deras bild av vilka utmaningar de har och se hur deras utmaningar överlappar de interna krav som SPP Fastigheter ställt upp. Eftersom GRI-rapporteringen förnyats med ett nytt sätt att sammanställa dialogen har fokus lagts på att komplettera de ovan nämnda kontaktvägarna med att aktivt söka indata via branschorganisationer och externa experter för att få kontext på ESG-frågan för bolaget.

Kontext/omvärldsanalys

SPP Fastigheter agerar på en svensk marknad och har fokuserat på de inom fastighetsbranschen vanligaste frågeställningar som diskuteras inom ESG idag. Huvudaktiviteten för SPP Fastigheter är fastighetsförvaltning med fokus på att ge driftnetto till pensionssparare som har investerat i bolaget.

Inom ramen för detta arbete finns inga joint ventures eller investeringar utöver den portfölj med fastigheter som SPP Fastigheter äger. SPP Fastigheters affärsrelationer är fokuserade på att köpa tjänster från leverantörer som bistår med den dagliga driften. I största möjliga mån försöker bolaget knyta långa kontrakt. Portföljen är lokaliserad från Malmö i söder till Sundsvall i norr.

SPP Fastigheter är fokuserade på att leva upp till det höga renommé som Storebrandkoncernen har inom både pensionsförvaltning och ESG. Bolaget är mån om sitt rykte, trygghet och inställning till risk, vilket genomsyrar förvaltningen av portföljen. Ekonomiskt fokus för bolaget är en diversifierad portfölj konstruerad för att ge ett stabilt driftnetto över tid med god avkastning utan att vara påverkad av kraftiga svängningar i värderingarna. SPP Fastigheter vill arbeta aktivt med hållbarhetsfrågan som är en del av koncernens värderingar och är en grundläggande affärsstrategi. Bolaget uppmärksammas både externt och internt för sina framgångar. Bolaget jämförs internt med andra investeringar som i ett större perspektiv också jämförs med liknande investeringar globalt. Ur ett svenskt och nordiskt perspektiv upplever bolaget att det är väl insatt i de aktuella frågeställningarna inom ESG idag.

Mänskliga rättigheter och sociala utmaningar

Inför denna rapporteringsperiod har uppdateringar skett i det ramverk (GRI) som SPP Fastigheter nyttjar för att hållbarhetsrapportera. Två av dessa som bolaget har fokuserat på är mänskliga rättigheter och sociala utmaningar. SPP Fastigheter, som nämnts ovan ingår i Storebrandkoncernen, vilken är aktiv deltagare i flera initiativ med fokus på social hållbarhet: www.storebrand.no/en/sustainability/sustainability-library.

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

För SPP Fastigheter handlar det praktiskt om att säkra upp att leverantörer arbetar enligt koncernens tagna policys. Bolaget har genomfört en enkät till leverantörerna där leverantören har fått intyga att så är fallet och därmed lever upp till Fastighetsägarnas uppförandekod. När det kommer till materialfrågor använder SPP Fastigheter sig av SundaHus bedömningsdatabas som har CSR-kriterier som ett stöd i materialval. Detta sker i samband med större nyrenovering- och ombyggnadsprojekt. Under 2022 har inga projekt av den kategorin utförts.

SPP Fastigheter har egna bostadsbestånd i fastighetsportföljen. Under 2022 har den löpande/månadsvisa dialogen fortsatt kring hur bolaget skall kunna arbeta med sociala

frågor mer konkret i dessa fastigheter och avsikten är att titta närmare på trygghetsfrågor framgent. Bolaget utvärderar olika typer av mätningar, inventeringar eller certifieringar för att öka tryggheten i respektive bostadsområde. Efter rapportperioden har bolaget påbörjat en pilot med trygghetscertifieringar för bostadsbeståndet.

Det rapporterade bolaget har ingen egen personal men sysselsätter uppskattningsvis 34 heltidstjänster* via leverantörer på olika sätt. Utöver managementbolaget ingående i Storebrandkoncernen (11) 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.

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.
Investorare (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 områdes bevakning 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
Konkurrenser (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).

* Antal anställda baseras på skattade värden utifrån antal personer och nedlagd tid motsvarande heltid omräknat till FTE (ett genomsnittsvärde för året). Beräkningen var likvärdig föregående år.

Figur 6.



Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen har tagits fram genom att nyttja det grundarbete som gjordes under föregående år och använda som bas i 2022 års rapport. Underlaget har diskuterats internt med de ansvariga för hållbarhet samt med externa experter från teknisk förvaltning och konsulter inom hållbarhet. Kompletteringar har gjorts med fler indikatorer för att noggrannare ringa in faktisk och potentiell påverkan.

Två övningar har hållits för att sortera fram vad som är relevant påverkan för SPP Fastigheter. En första övning för att testa en modell där deltagarna får skatta påverkan, omfattning, sannolik negativ påverkan samt möjligheten att åtgärda. Resultatet har sedan kompletterats med ytterligare indikatorer att beakta i framtida utvärderingar. Detta underlag har sedan nyttjats för en validering med det bolag som sköter SPP

Fastigheter och känner verksamheten i detalj. Utvärderingen av resultatet har sorterats i fallande ordning och ett tröskelvärde har lagts in för att visa de väsentliga frågorna. Inga nya väsentliga frågor har tillkommit. Utöver de väsentliga frågorna kommer bolaget att rapportera den finansiella påverkan som finns på portföljen. De prioriterade frågorna har översatts till relevanta GRI-indikatorer. För fastighetsförvaltning finns inga sektorstandarder framtagna i GRI ännu.

Validering har skett i tre steg. I den andra sorteringen har ledande befattningshavare varit delaktiga. Resultatet av prioriteringsövningen har sedan granskats av ledande befattningshavare igen. För att förtydliga de väsentliga hållbarhetsfrågorna kommer SPP Fastigheter att fortsatt svara på god ekonomisk hållbarhet utan bekostnad på miljö, ekologi och sociala mål som är grundläggande för strategi och rapportering över tid.

Viktiga och prioriterade hållbarhetsfrågor

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

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

De aspekter som hamnat under viktiga frågor kommer delvis att ingå i denna rapport. För de frågor som har tillkommit som nya kommer bolaget att utarbeta aktiviteter och mål där bolaget kan påverka i den omfattning som är möjlig. Se mer under viktiga frågor i figur 6 på sidan 12.

Frågorna som har gallrats fram som viktiga men inte prioriterade kommer att arbetas vidare med under 2023. Under 2022 har bolaget fortsatt arbeta med att certifiera alla nya fastigheter, tittat på trygghetsfrågor kring bostäderna samt att en leverantörsbedömning via enkät har genomförts. Utveckling av metod för insamling av avfallsstatistik har skett under året. SPP Fastigheter har för avsikt att sätta aktiviteter och implementera riktlinjer och anvisningar i valda delar.

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

Leverantörer

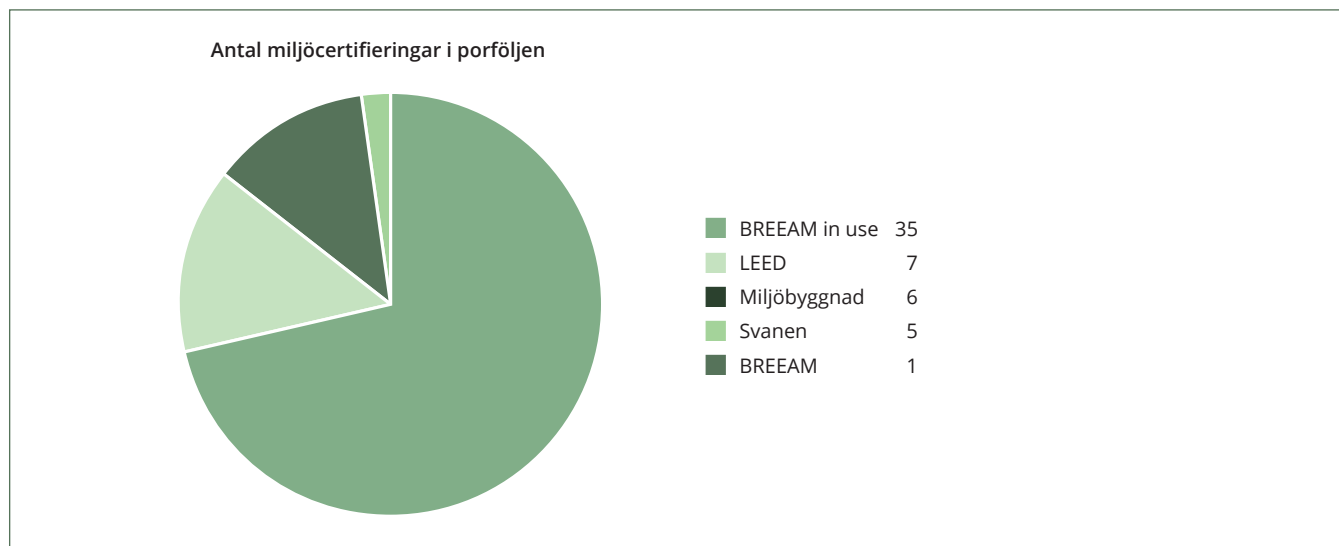
SPP Fastigheter har valt att mäta och redovisa leverantörernas signerade uppförandekoder som ett alternativ mot att redovisa antikorrupcion på ett personellt plan. Bolaget har tagit fram en metod i form av ett formulär där respektive leverantör verifierar att de läst och förstått uppförandekoden. Fokus har varit på de ramavtalade bolagen och de bolag vars tjänster köps in för högre belopp. Andelen svar från leverantörerna blev 61 % för 2022.

Miljöcertifiering (CRE8)

SPP Fastigheter har över tid arbetat med miljöcertifieringar, dessa utgör ett ramverk och skapar en möjlighet att verifiera fastigheterna utifrån en given standard. Miljöcertifieringarna innehåller många viktiga parametrar för att skapa och förvalta en byggnad ur ett hållbart perspektiv. Bland annat innehåller de aspekterna material och avfall. Nytt 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.

Utöver kraven i miljöcertifieringarna har SPP Fastigheter arbetat fram ett antal krav med avseende på att skapa hållbara fastigheter. Miljöcertifieringarna ger en bild av vilka kostnader som de olika miljöinsatserna innebär i respektive fastighet. Bolaget har som mål att samtliga fastigheter i dess portfölj ska vara miljöcertifierade. Vid årsskiftet var 94% av det totala beståndet baserat på marknadsvärde certifierat. Detta inkluderar de fastigheter som har varit inskickade men inväntade godkännande. Dessa godkändes efter rapportperioden av certifieringsorganet. Fördelningen utifrån antal miljöcertifierade fastigheter redovisas i figur 7 nedan.

Figur 7.



Fokusområden

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



8.1

HÅLLBAR EKONOMISK TILLVÄXT

Upprätthålla ekonomisk tillväxt per capita i enlighet med nationella förhållanden och i synnerhet en BNP-tillväxt på minst 7 procent per år i de minst utvecklade länderna.

Varför god ekonomisk hållbarhet

God ekonomisk hållbarhet skapar förutsättningar för att göra långsiktiga investeringar. Målet säkerställer att värde skapas för ägarna samtidigt som uppbyggnad av lokalsamhället görs på ett ansvarsfullt sätt. I god ekonomisk hållbarhet ligger att den ekonomiska utvecklingen inte får medföra negativa konsekvenser för den miljömässiga eller sociala hållbarheten. För oss innebär en ekonomiskt hållbar förvaltning att arbeta med långsiktiga relationer och intresser, långsiktiga beslut och att ta låg risk.

Fastighetsportföljen är medvetet byggd för att vara väldiversifierad både till fastighetstyp och hyresgästsammansättning vilket gör den mer motståndskraftig i sämre konjunkturer och SPP Fastigheter har en begränsad andel av de totala hyresintäkterna exponerad mot konjunktur känsliga 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 driftkostnaderna. Underhållet blir mycket viktigt för att förlänga fastigheternas livslängd och likaså genomföra investeringar löpande för att uppnå detta mål.

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

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 8.

2022	Resultat fastighetsportfölj	2021
+745 Mkr	Intäkter = Direkt skapat ekonomiskt värde	+703 Mkr
-211 Mkr	Driftkostnader	-196 Mkr
-42 Mkr	Central administration	-36 Mkr
-18 Mkr	Skatt	-19 Mkr
-271 Mkr	Kostnader = Fördelat ekonomiskt värde	-251 Mkr
+474 Mkr	Resultat = Behållet ekonomiskt värde	+452 Mkr
+311 Mkr	Värdeförändring fastighetsportfölj	+905 Mkr
+785 Mkr	Behållet ekonomiskt värde + värdeförändring fastighetsportfölj	+1 357 Mkr
71,70 %	Överskottsgrad	72,10 %

Forts. Mål 8.1

Utvärdering och mätning av resultat

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

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

Styrning av fokusområdet

Mål utarbetas för SPP Fastigheter med syfte att nå ett uppsatt resultat och skapa en löpande avkastning, vilket godkänns av styrelse samt genomförs av managementbolaget Storebrand Fastigheter. För att nå dit skapas detaljerade planer för uppföljning av hyresgästerna och deras kontraktssituation samt underhållsplaner och investeringar såsom hyresgäst-anpassningar för att uppnå en hög nivå av kundnöjdhet hos hyresgästerna och därigenom förbättra förutsättningarna till ett bra resultat för portföljen över tid.

Resultatet är uppställt i enlighet med GRI 201-1. Posterna för löner och ersättningar till medarbetare samt ränta till finansierare finns inte eftersom bolaget inte har några anställda samt att endast internfinansiering tillämpas.

Resurseffektivitet



7.2 ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

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



7.3 FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFEKTIVITET

Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.

GRI 302-1, 302-2, 303-5, 305-1, 305-2, 305-3 306-1

Energioptimering & rapportering GRI 302-1, 302-2 och 303-5

Energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn är väldigt stor, sektorn står för cirka 30 procent av energianvändningen i landet. Energianvändningen i driften är cirka 75 procent av den totala användningen. SPP Fastigheter vill aktivt försöka bidra till att energianvändningen minskar i sektorn, därför har 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 inomhusklimat kan sammanlänkas och övervakas kontinuerligt.

Ambitionen med portalen är att underlätta analysen av fastigheten och snabbare kunna göra justeringar. Portalen kommer också att öka kundnyttan i form av bättre löpande dialog med kunderna och bättre vistelseupplevelse i fastigheterna. Portalen togs i bruk under 2019 och är ett iterativt verktyg för att på ett flexibelt och klimatsmart sätt identifiera prioriterade aktiviteter för optimering och minskning av energi i byggnader.

Portföljens absoluta mediaanvändning

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

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

Forts. Mål 7.2 och 7.3

2022 var andelen elenergi och fjärrkyla som köptes av SPP Fastigheter 100 procent fossilfri och fjärrvärmens andel var 97 procent fossilfri. Totalt uppnådde portföljen 73 procent fossilfri energianvändning 2022 (inklusive verksamhetsenergi ej köpt av SPP Fastigheter). Denna höga andel fossilfri ursprungsmärkning uppnåddes genom att bolaget aktivt väljer fossilfria abonnemang hos leverantörerna av media. För att få fram den icke fossila andel energi som SPP Fastigheters hyresgäster köper har Residualmixen använts. Residualmixen är den per datum senast angivna allmänna ursprungsmärkningen av Energimarknadsinspektionen (2021). Energiindexeringen är uppdelad per mediatyp, se figur 9.

Optimeringsuppföljning

Rapporteringen av SPP Fastigheters årliga jämförelsetal inom energi och vatten presenteras som normaliserad energi, energiintensitet samt vattenanvändning per tempererad area inom den "Jämförbara portföljen" (Like for Like Change). Detta innebär att hyresgästenergi exkluderas och endast fastigheter med jämförbar driftsättning över 24 sammanhängande månader inkluderas. Detta för att få en rättvisande bild om hur byggnaderna drivs med avseende på klimatet. För 2022

Figur 9.

Energianvändning 2022			
	Absolut användning (MWh)	Icke fossil andel (%)	Icke fossil andel (MWh)
Energianvändning (302-1) Scope 2 Inom organisationen			
Total fjärrvärmeanvändning	12 560	97 %	12 209
Total fjärrkylaanvändning	887	100 %	887
Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	6 734	100 %	6 734
Total hyresgästel	4 162	100 %	4 162
Summa	24 343	99 %	23 992
Energianvändning (302-2) Utanför organisationen			
Total fjärrvärmeanvändning	6 369	99 %	6 280
Total fjärrkylaanvändning	835	100 %	835
Total fastighetsel (inkl. uppvärmning)	3 351	45 %	1 504
Total hyresgästel	25 402	45 %	11 403
Summa	35 957	56 %	20 022
Vattenanvändning 2022			
	All Area (m³)		
Vattenanvändning (303-5a)			
Total vattenanvändning	213 465		

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.

Års jämförelsetal innebär detta att fastigheter förvärvade eller sålda under 2021 eller senare inte finns representerade i den "Jämförbara portföljen".

Även då hyresgästenergi inte är representerad i den "Jämförbara portföljen" har SPP Fastigheter genomfört kontinuerliga hyresgästmöten där energianvändningen följs upp och ger möjlighet att påverka hyresgästerna att minska sin energianvändning och att göra klimatsmarta energival. Basår för den "Jämförbara portföljen" är satt till 2016 med avseende på energiintensitet och vattenanvändning per tempererad area. För fastighetsportföljens målbild används ett medeltal av riktvärden för varje verksamhetsområde ur Repab Fakta 2019. Målet är att minska dessa nyckeltal med 15 procent per kvm till senast 2050. Målet kommer från en empirisk beräkning utifrån CRREM-verktyget (Carbon Risk Real Estate Monitor) för att SPP Fastigheters portfölj skall följa den svenska målsättningen att minska koldioxidavtrycket till 2050.

Utfall av Energianvändning & Vattenanvändning

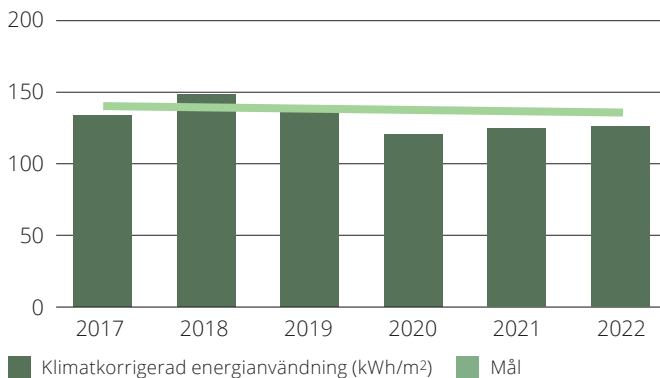
Under 2022 minskade den normaliserade energiintensiteten i det jämförbara beståndet (Like for Like) med 11 procent mot basåret (2016) vilket också är 11,1 kWh/m² under målbilden för 2022. I figur 10 på sidan 17 anges det hur portföljens totala energiintensitet har förändrats under de senaste sex åren. Energiintensiteten för 2021 var 123,2 kWh/m² medan den var 124,3 kWh/m² för 2022. En liten ökning av energiintensiteten mellan de åren kan alltså utläsas. Även om yttre faktorer som en pandemi kan påverka utfallet av energiintensiteten för portföljen ser vi allvarligt på trenden i ökad energiförbrukning. Det kommer därför vara prioriterat att kommande år försöka bryta denna trend och fortsätta att arbeta med ett systematisk energiarbete.

Nyckeltalsförändringen för vattenintensiteten inom jämförbara portföljen har under 2022 ökat med 18 procent mot förgående år. Vattenintensiteten har även ökat i jämförelse mot basåret med 6 %. Ökningen av vattenintensiteten är ett resultat av att verksamheten hos hyresgästerna har ökat efter pandemin. Figur 11 på sidan 17 visar hur vattenintensiteten har varierat under de senaste sex åren och det är också tydligt att pandemin har haft en påverkan.

Forts. Mål 7.2 och 7.3

Figur 10. Den jämförbara portföljen

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



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

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

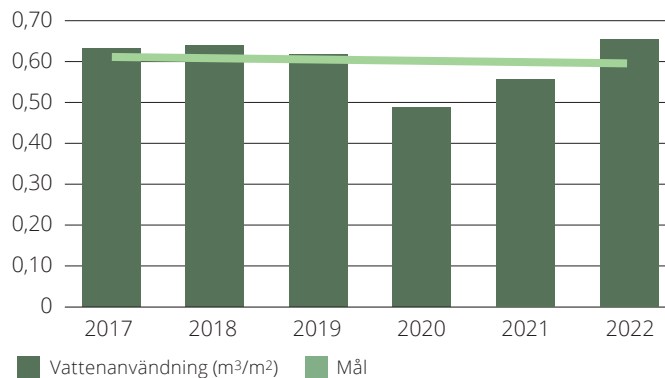
All energi som används för detta under ett helt år läggs ihop och divideras med husets uppvärmda yta (Atemp). Man får då antalet kilowattimmar (kWh) som används per kvadratmeter (m²). Energitrenden uttrycks i enheten kWh/m² och år. (Källa Boverket)

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 11. Den jämförbara portföljen

Total vattenanvändning per tempererad area



energi ger bättre kontroll genom lägre klimatbelastning och även minskade energikostnader. Det ger ett inbyggt skydd mot framtida kostnadsökningar av energi.

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

I avtalen med fjärrvärme- och fjärrkyleleverantörer finns önskemål om att primärenergien skall vara förnyelsebar eller fossilfri. Det arbete som fjärrvärme- och fjärrkyleleverantörer gör för att minska den miljöpåverkan de genererar är av stor vikt. Det som inte går att styra via köpt primärenergi eller optimering av fastighetsdrift klimatkompenserar SPP Fastigheter för.

Klimatkompensationen ses som ett viktigt verktyg att snabbare bidra till en fossilfri värld. Det är därför viktigt för bolaget att verifiera projektens additionalitet. Det vill säga; att projektet i fråga leder till mindre utsläpp än om det inte hade funnits.

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.

Figur 12.

Egenproducerad energi (kW)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Effekt solceller					
Total installerad effekt	33	324	452	522	620

Forts. Mål 7.2 och 7.3

SPP Fastigheter har antagit Fossilfritt Sveriges Solutmaning. Den innebär att SPP Fastigheter skulle installera solceller med en kapacitet om 200 kW före 2020. Sedan september 2019 har bolaget haft en installerad kapacitetseffekt på 324 kW och under 2022 har den vuxit till 620 kW. Tillväxten beror på förvärv av fastighet med befintlig anläggning genom Täby Smaragden 2.

SPP Fastigheter är medvetna om problemen kring materialtåtgången vid solcellstillverkning, att de innehåller sällsynta jordartsmetaller som är en ändlig resurs och som har stor markpåverkan vid utvinningen. Bolaget ställer därför höga hållbarhetskrav vid upphandling.

SPP Fastigheters framgång med att minska sina utsläpp baseras på det systematiska arbetet över tid med energiovervakning och driftoptimering. Driftorganisationen Lassila & Tikanoja FM AB har likt förra året färdigställt statusbesikt-

ningar av nytilkomna fastigheter som ligger till grund för en långsiktig underhållsplan.

För de utsläpp som SPP Fastigheter ännu inte har kunnat minska sker en klimatkompensation, se sidan 28. 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.

I och med att SPP Fastigheter valt ramverket GRI (Global Reporting Initiative) Standards som modell för hållbarhetsrapportering följs även dess specifikation med vägledning på organisationsnivå för kvantifiering och rapportering av växthusgasutsläpp och dess reducering; GHG-Protokollet.



Forts. Mål 7.2 och 7.3

Utsläppen som presenteras härrör från energiproduktion och köldmedieläckage ur den marknadsbaserade metoden:

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

År 2020 utökades scopet till att eftersträva att täcka in en så stor del av värdekedjan som möjligt och specificeras i segmenten 1–5 här ovan. Rapporteringen följer Global Reporting Initiative och inkluderar i år de utsläpp relaterade till den del av media som SPP Fastigheter står som ägare av samt förvaltning, projektavfall och hyresgästenergi.

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

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

Emissionsintensiteten för 2022 har ökat med 18,6 kg CO₂/m² jämfört med 2021 och med 29,1 kg CO₂/m² sedan 2019, vilket är nytt basår anpassat till koncernens mål för SBTi (tidigare 2017) som SPP Fastigheter kommer att integrera i verksamheten från och med 2023. Portföljen har förändrats till följd av

förvärv och försäljningar sedan 2019. Antalet kylanläggningar har ökat under dessa år vilket förklarar skillnaden i intensitet.

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

Avfall GRI 306-1

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

SPP Fastigheter inhämtar avfallsstatistik från de bostäder och kommersiella fastigheter via avfallsbolag och där så inte är möjligt genom uppskattning (se nedan). Arbetet sker aktivt med att säkerställa skötsel av avfallsrummen och det har i proaktivt syfte genomförts åtgärder för förbättrad hantering under 2022. Arbetet kommer att fortsätta under 2023. Driften ronderar soprummen i en högre utsträckning och fler informationsinsatser görs genom att anslå information på fler språk inklusive bilder.

SPP Fastigheter arbetar för att hyresgästerna ska ha möjlighet till att sortera olika fraktioner, detta för att reducera mängden avfall till deponi. Resultatet av förvaltningen följs upp löpande.

Avfall bostäder

Avfallsmängden är för bostäder nästan halverad för 2022. Detta torde bero på att hyresgästerna har återgått till arbetsplatsen efter pandemin. Två tillträden av nyproducerade fastigheter under 2021 medförde en ökad mängd av emballage kopplat till inflyttning.

Avfallsdata kommersiellt

I de kommersiella fastigheterna ansvarar ofta hyresgästerna för avfallshantering. Det är därför svårare att samla in det underlag som krävs för att sammanställa avfallsstatistiken. Under 2022 har rutinen för detta utvecklats. Genom att förklara vikten av både uppföljning och hantering av avfall har många hyresgäster varit villiga att lämna ut den information som krävs.

Från de hyresgäster som har lämnat ut uppgifter om sitt avfall har avfallsdata beräknats med en konvertering från hämtningsfrekvens och kärldiameter till vikt. Där uppgifter saknas från hyresgästen har andelen avfall fördelats utifrån avfallsmängd per fastighetstyp och yta, baserat på de verkliga uppgifterna som har samlats in.

Figur 13.

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

Figur 14.

Avfall kommersiella fastigheter (ton)	
	2022
Icke farligt avfall	10 865,2
Farligt avfall	11,3

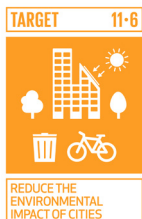
Figur 15. Emission GHG under verksamhetsåret

Utsläppskälla enligt GHG Protocol rapporteringskategorier	Ton CO ₂ e basår 2021	Ton CO ₂ e 2022	Kommentar	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Scope 1					
Köldmedia	9,1	17,3	Lågt utsläpp för 2021 i förhållande till andra utsläppsposter. Samma 2022.	Varierar mellan köldmedia	IPCC 2007
Genererad el från solceller	N/A	0	Rapportering av solcellers klimatpåverkan påbörjades 2022.	0 kg CO ₂ e/kWh	Ecometrica 2022
Summa Scope 1	9,1	17,3			
Scope 2					
Fjärrvärme	500	487	Liten utsläppsminskning trots liten värme förbrukning. Beror på emissionsfaktor och förbrukningsort.	Se separat lista	Leverantörerna, separat lista
Elförbrukning (market based)	6,53	0,45	Minskning pga lägre total elanvändning och byte till leverantör av el med lägre emissionsfaktor.	0,008811 kg CO ₂ e/kWh	
Elförbrukning (location based)	152	93	Minskning pga lägre total elanvändning och lägre emissionsfaktor jämfört med 2021.	0 kg CO ₂ e/kWh	Härledd från UN 2023 och IPCC 2006
Fjärrkyla	0	0	Inga direkta utsläpp från fjärrkyla, enbart uppströms utsläpp.		Stockholm Exergi 2022
Summa Scope 2 (market based) Summa Scope 2 (location based)	507 652	487 580			
Scope 3					
3.1 Inköpta varor och tjänster Fastighetsservice bil diesel	9,3	64	Avser transporter för fastighetsskötsel. Utsläppsökning beror på ökad bränsleförbrukning och skifte från HVO till fossil diesel.	2,545161 kg CO ₂ e/liter	BEIS 2022 och SEPA 2021
Fastighetsservice bil eldriven				0,001517874 kg CO ₂ e/km	Härledd från Gov.UK 2018, UN 2022, IPCC 2006 och BEIS 2021
3.2 Kapitalvaror Nybyggnation	1 658 1 447	6 753 4 658	Nybyggnation inkluderar modul A1-A5. För renovering baseras beräkningen på vilka byggdelar som renoveringen avser, samt om underlaget är BTA eller SEK. Ökning från förra året pga ny beräkningsmetod och fler nybyggnationer.	448 kg CO ₂ e/m ² BTA	Malmqvist et al., 2021 (Uppdragsforskning för Boverket)
Renovering	211	2 095		Varierar mellan projekt, se separat lista.	Härledd från Malmqvist et al., 2021 och Quantis, 2016
3.3 Uppströms utsläpp från scope 1 & 2 (market based) (location based) Fjärrvärme Elförbrukning (market based) Elförbrukning (location based) Fjärrkyla Genererad el från solceller Vattenförbrukning	163 96 45 108 41 1,3 N/A 9,3	193 141 69 87 34 1,51 14,7 21,3	Ökade utsläpp pga högre genomsnittliga emissionsfaktorer för uppströms fjärrvärme 2022. Uppströms utsläpp för el enligt location based har minskat. Uppströms utsläpp för el market based har minskat pga byte till leverantör av el med lägre emissionsfaktor. Högre emissionsfaktor per kWh för solceller pga inkludering av hela livscykeln (tillverkning, installation, etc.). Ökat utsläpp för vattenförbrukning pga ökad rapporterad mängd.	Se separat lista 0,003215 kg CO ₂ e/kWh 0,0017 kg CO ₂ e/kWh 0,037 kg CO ₂ e/kWh 0,1 kg CO ₂ e/m ³	Leverantörerna, separat lista Härledd från UN 2023, IPCC 2006 och BEIS 2021 Stockholm Exergi 2022 UNECE 2021 SIK 2004
3.4 Uppströms transporter		N/A			
3.5 Avfall som uppstår i verksamheten Förbränning av avfall med energiutvinning Behandling av återvunnet avfall Behandling av farligt avfall Behandling av komposterat avfall Transport av avfall, tung lastbil utan släp (7,5–17 ton)	12,7	44,5	Utsläppsökning beror på en ökad mängd rapporterat avfall. Tidigare är saknades data från fastigheter som nu är inkluderade. Fortfarande saknas data från vissa fastigheter.	0 kg CO ₂ e/ton 0 kg CO ₂ e/ton 0 kg CO ₂ e/ton 8,950697674 kg CO ₂ e/ton 0,46893 kg CO ₂ e/ton.km	Fortum Waste Solutions AB 2022 WBSCD/WRI 2015 Fortum Waste Solutions AB 2022 BEIS 2022 BEIS 2022
3.6 Tjänsteresor Taxi Tunnelbana Hotellnätter Flygresor, kort sträcka (RFI 2) SJ	1,270	0,977	Utsläppsminskning beror på minskat antal flygresor. Mängden resor med tåg har ökat jämfört med tidigare år.	0,234364 kg CO ₂ e/km 0,001065 kg CO ₂ e/pass.km 14,45397 kg CO ₂ e/natt 0,28565 kg CO ₂ e/pass.km 0,00028 kg CO ₂ e/pass.km	BEIS 2022 NTM 2017 Härledd från UN 2022, IPCC 2006 och CIBSE 2012 BEIS 2022 SJ, 2021
3.7 Pendling Buss, genomsnittlig Bil, genomsnittlig med okänt bränsle Tunnelbana	0,024	0,540	Utsläppsökning beror på fler antal resor och en ökad användning av bil. Trots en stor procentuell ökning är det totala utsläppet fortsatt väldigt lågt i förhållande till övriga utsläppsposter.	0,12144 kg CO ₂ e/pass.km 0,21575 kg CO ₂ /km 0,001065 kg CO ₂ e/pass.km	BEIS 2022 BEIS 2022 NTM 2017
3.8 Leasade tillgångar		N/A			
3.9 Nedströms transporter		N/A			
3.10 Bearbetning av sålda produkter		N/A			
3.11 Användning av sålda produkter		N/A			
3.12 Slutbehandling av sålda produkter		N/A			
3.13 Nedströms leasade tillgångar (market based) (location based) Fjärrvärme Fjärrkyla Elförbrukning, nordisk residualmix inkl. uppströms (market based) Elförbrukning inkl. uppströms (location based) Vattenförbrukning	10 237 866 392 1 9 830 459 13	11 272 755 397 1 10 865 348 9	Stor utsläppsskillnad mellan location based och market based pga går ej att avgöra om hyresgästerna har elavtal för förnybar/fossilfri el. Därför används utsläppsvärde för residualmix som har ett betydligt högre utsläppsvärde än location based. Ökade utsläpp enligt market based pga ökad elanvändning. Minskade utsläpp enligt location based pga lägre emissionsfaktor för 2022	Se separat lista 0,0017 kg CO ₂ e/kWh 0,3752 kg CO ₂ e/kWh 0,01203 kg CO ₂ e/kWh 0,1 kg CO ₂ e/m ³	Leverantörerna, separat lista Stockholm Exergi 2022 Härledd från Energimarknadsinspektionen 2022, UN 2023, IPCC 2006 och BEIS 2021 Härledd från UN 2022 och IPCC 2006 SIK 2004
3.14 Franchise		N/A			
3.15 Investeringar		N/A			
Summa Scope 3 (market based) Summa Scope 3 (location based)	12 081 2 643	18 329 7 760			
Totalsumma (market based) Totalsumma (location based)	12 597 3 304	18 834 8 357	Ökade utsläpp totalt enligt både market och location based. Högre procentuell ökning för location based pga att kapitalvaror utgör en större andel av utsläppen.		

Växthusgasekvivalenter som inkluderas i beräkningen: CO₂, CH₄, N₂O, HFC-404a, HFC-407c, Biogen CO₂ (17,7 ton).

Klimatanpassning

GRI 201-2



11.6 MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN

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

SPP Fastigheter har arbetat vidare på ett strukturerat sätt med att kartlägga sina klimatrisker och dessa har inkluderats i denna rapportering avseende Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Den inventering som kartlagt portföljen avseende klimatrisk har kompletterats med interna workshops med fokus på omställningsriskerna som portföljen står inför. De interna workshops som initialt genomfördes under 2020 kompletterades under 2021 för det fortsatta arbetet med riskerna. En del i arbetet har varit en kartläggning av de fastigheter som kommer att stranda längs klimatminskningskurvan till och med 2030, det vill säga att inte uppnå utsläppsmålen. Att kartlägga vilka fastigheter som har svårast att klara minskningsmålen kommer att bli allt viktigare över tid för portföljen. Parallellt med att se över utsläppen pågår ett arbete med att se hur portföljen klarar av den kommande taxonomin i enlighet med EUs förordning. I detta arbete kommer varje fastighet att få en översyn samt åtgärder för att höja sin energiklass.

SPP Fastigheter har förfinat sina rutiner för att hantera klimatfrågan vid transaktioner samt har arbetat in resultaten från den översyn som har gjorts av SMHI i affärsplanerna. Den nya rapporten erhållen under 2022 med fördjupningar i skyfallsrisker påvisar att det finns 13 fastigheter i portföljen som har en påtaglig skyfallsrisk. Det innebär att de tidigare 5 fastigheter som har identifierats har ökat till 13 fastigheter för 2022. Dessa har en mer påtaglig risk, så kallad röd eller gul risk, där åtgärder kommer att behöva genomföras i närtid för att göra fastigheterna motståndskraftiga inför de klimatförändringar som väntar.



13.1 STÄRK MOTSTÅNDSKRAFTEN MOT OCH ANPASSNINGSFÖRMÅGAN TILL KLIMATRELATERADE KATASTROFER

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

De risker som har visat sig gälla för portföljen är främst kopplade till översvämning och nederbörd. De fastigheter som är rustade eller klassade med låg risk enligt SMHI, så kallad grön risk, uppgår idag till 38 st till antalet. Två fastigheter avyttrades under 2022.

Arbetet med att koppla klimatriskerna till respektive affärsplan pågår och antalet affärsplaner som integrerat klimatrisk är fortsatt 35 st för 2022. Arbetet under 2022 har behövt fokuseras på andra aktiviteter vilket gjort att utvecklingen av affärsplanerna stannat av tillfälligt. Under 2023 är målet att ta arbetet vidare och titta på de åtgärder som krävs för att över tid minska den fysiska klimatriskerna.

Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

Ett led i arbetet med att klimatanpassa SPP Fastigheter har varit att börja rapportera enligt initiativet Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). TCFD baseras på ett ramverk som togs fram 2017 med målsättningen att både företag och organisationer ska kunna bedöma både fysiska klimatrisker och omställningsrisker för verksamheten på ett strukturerat sätt. Utvärderingen av samtliga fastigheter i linje med TCFD underlättar rapporteringen och styrningen av organisationen. TCFDs rekommendationer är uppbyggda kring fyra kärnområden som är grundläggande för alla organisationer: styrning, strategi, riskhantering samt mätetal och mål. Vid utgången av 2022 hade fler än 3 800 företag och organisatio-



Forts. Mål 11.6 och 13.1

Figur 16. Klimatanpassning för SPP Fastigheter sett till tidshorisont

Kort	Lång
Fysisk risk SPP Fastigheter har kartlagt sina fysiska risker för portföljen. I det korta perspektivet finns ett antal fastigheter som kräver åtgärder. I genomlysningen av fastigheterna finns risker kopplade till både nederbörd och till översvämning. Bolaget har kommit långt i detta arbete och ser goda möjligheter att åtgärda dessa risker inom överskådlig tid.	Fysisk risk I ett längre perspektiv ser bolaget ökade inslag av högre temperaturer som kommer att påverka delar av portföljen utöver redan fastställda risker kopplade till vatten. Riskerna är: • Värmeböljor • Höjd årsmedeltemperatur • Hydrologiska risker Omfattningen kring hur dessa risker kommer att påverka portföljen utvärderas löpande.
Omställningsrisk SPP Fastigheter har även kartlagt omställningsrisker för portföljen. I det korta perspektivet kunde bolaget under föregående år notera att ett antal fastigheter strandar innan 2030. Förnyade undersökningar tyder på att portföljen nu har försämrats och visar en större risk i det korta perspektivet.	Omställningsrisk Bolaget ser att portföljen kommer att ha ett stort antal av strandade fastigheter från 2030 och framåt. Bolaget ser också risker kopplade till främst marknad och anseende. Bolaget kommer 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.

ner över hela världen börjat följa TCFD:s rekommendationer. Genom att tillämpa TCFD:s riktlinjer kan verksamheten rapportera på ett transparent sätt och kartläggningen av samtliga risker innebär möjligheter till en långsiktig plan för vilka åtgärder som behöver vidtas för att minska respektive fastighets klimatpåverkan och samtidigt minska koldioxidutsläppen.

Styrning

Styrelsen har tillsyn över risker med hänsyn tagit till portföljmandat genom den månatliga riskrapportering som ledningen skickar till koncernen och kapitalförvaltningen. Klimatrelaterade risker avseende fastighetsportföljen följs upp två gånger per år genom rapporteringsverktyget Easy Risk Manager.

Styrelsen har kvartalsvisa möten där en av punkterna på agendan är den investeringsstrategi som företaget arbetar efter. Ledningen tar strategin in i förvaltningen via miljöverkstaden som innehåller utvecklingschef, controller, förvaltningsleverantör och konsulter. Miljöverkstaden förmedlar arbetet vidare inom företaget till asset managers som bistår i att genomföra strategin på ett konkret och tydligt sätt.

Målsättning och riktlinjer

Hållbarhet är integrerat i Storebrandkoncernens hela verksamhet. För SPP Fastigheter handlar hållbarhet om att ta hänsyn till miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter i

såväl affärs- som investeringsbeslut. Koncernen och företaget har bland annat riktlinjer för hållbarhet som gäller hela verksamheten inkluderat investeringar, fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling samt vid upphandlingar av leverantörer och samarbetspartners. Koncernen skall säkerställa en kontinuerlig reduktion av utsläpp. På koncernnivå är målet enligt SBTi att sänka koldioxidutsläppen i Scope 1 och 2 med 64% i bostäder och 74% i kommersiella fastigheter till 2030 med basår 2019. Sänkningarna avser fastighetsportföljens koldioxidutsläpp från Scope 1 och 2 och är per kvadratmeter. SPP Fastigheter arbetar med verktyget CRREM för att mäta portföljens reduktion i klimatavtryck över tid.

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

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

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

Forts. Mål 11.6 och 13.1

Risker och möjligheter

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

Scenarioanalys

Representative Concentration Pathways används för att beskriva olika klimatscenarior. De baseras på antaganden om växthusgasutsläppens utveckling, markanvändningen (avskogning etc) och på bedömningar av utvecklingen för utsläppen av luftföroreningar (som svaveldioxid och kväveoxider).

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

Det tidsperspektiv som använts i scenarioanalyserna är 2050. Genom att analysera möjliga effekter på verksamheten vid olika 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.

Fysiska klimatrisker

SMHI

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

Rapporten redovisar ett nuläge, och särskiljer i analysen således inte naturliga lågpunkter och flödesvägar, från de som är skapade som ett led i klimatanpassning (t.ex 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.



Forts. Mål 11.6 och 13.1

Figur 17. Risker TCFD

Händelse/ klimatförändring	Påverkan på SPP Fastigheter AB	Risk	Möjlighet	Hantering
Fysisk risk				
Översvämning/ Nederbörd (Akut risk)	Delar av, eller hel fastighet blir obrukbar.	- Utebliven intäkt på grund av kostnader för återställande. - Risk för minskad efterfrågan och betalningsvilja. - Högre försäkringspremier.	Bibehållna hyror och låga vakanser i en portfölj med låga risker vilket säkrar kassaflöde över tid.	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)	Högre temperaturer i inomhusmiljön. Vissa lokaltyper är extra känsliga, exempelvis vård- och omsorgsboenden.	- Ökade kostnader för inköp av kyla. - Anpassningar av lokaler genom investeringar och underhåll.	Lägre kostnader för uppvärmning.	Rapportering av kostnader för kyla samt uppföljning och analys. Kartläggning av eventuellt behov av investeringar.
Omställningsrisk				
Marknadsrisk / Anseende	SPP Fastigheter ser ett stort behov av investeringar i samband med den systematiska omställningen	- SPP Fastigheter ingår i Storebrandkoncernen och ett av hållbarhetskraven i koncernen är att arbeta för att klara ett 1,5°C-scenariot. Risker 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.	- 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	- Portföljen följs upp årligen avseende omställningsrisk - Hanteras genom att synliggöra utsläpp och kostnader för de investeringar som behöver genomföras i ny- och ombyggnadsprojekt samt kostnad för de totala utsläppen som rörelsen genererar (Scope 1, 2 och 3) multiplicerad med ett internpris om 1000kr/ton för koldioxidutsläpp.

De två scenarierna nämnda ovan täcker in en stor variationsbredd avseende framtidens koncentrationer av växthusgas i atmosfären. Dessa scenarier baserar sig på utsläpp som är högre än vad som ryms inom Parisavtalet, men tanken är att SPP Fastigheter då kan ta höjd för en större klimatförändring.

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

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

baserade på observationer. De klimatindex som bedöms som mest relevanta för sektorn fastigheter inklusive förvaltningen av byggnader bedöms vara följande:

- Årsmedelnederbörd
- Maximal dygnsnederbörd
- Årstidsmedeltemperatur
- Värmebölja
- Köldknäpp
- 50-årsflöde
- Torka
- Kylgraddagar
- Graddagar för uppvärmning

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

Forts. Mål 11.6 och 13.1

Regulatorisk omställning

I interna workshops har SPP Fastigheter identifierat omställningsrisker och bearbetat dem för att landa i denna analys. De risker som har bedömts som mest väsentliga har lagts i tabellen i figur 17 ovan. Det är tydligt att portföljen kommer att kräva investeringar för att klara en övergång till en mindre koldioxidintensiv framtid. Detta arbete pågår alltjämt och utredningar avseende nödvändiga investeringar beräknas bli klara under 2023. 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 17 på sidan 24 visar de identifierade risker som SPP Fastigheter ser i portföljen för 2022. Tabellen nedan i figur 18 visar även utfallet för KPI:er kopplade till riskerna.

Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

SPP Fastigheter kommer att arbeta med driftoptimering och att kartlägga när fastigheterna inte klarar att hänga med i en tänkt minskningskurva för att uppnå Parisavtalet.

Det verktyg som SPP Fastigheter använder för detta arbete heter CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Verktöget har använts för att kartlägga de utsläpp varje fastighet orsakar i driften. Utsläppen kopplas till Parisavtalet och de minskningar som Sverige har åtagit sig att genomföra.

SPP Fastigheter arbetar kontinuerligt med att sänka sitt koldioxidavtryck. Att sträva mot klimatneutralitet är en naturlig del för bolaget som har höga miljöambitioner och där miljömedveten energianvändning är en del av miljöpolicy och den process som beskrevs i mål 3 (Primärenergi-ursprung, Driftoptimering och Klimatkompensation)

Verktöget (se figurerna 19 och 20 på sidan 26) visar var på den tänkta kurvan respektive fastighet strandar, det vill säga, där fastigheten behöver en större investering för att fortsätta minskningen av klimatavtrycket och uppfylla kraven på portföljen som i förlängningen skall linjeras med Parisavtalet.

Fastigheterna strandar i olika utsträckning och hastighet i portföljen sett till om fjärrvärmens redovisas med metoden Location based eller Market based i CRREMs analysverktyg.

Figur 18.

Finansiell kategori	Kategori	Hantering/mätning	Resultat/Utfall 2022	Resultat/Utfall 2021	Enhet	Kommentarer
Fysiska risker						
Intäkter	Anpassning och Tillämpning	Intäkter från fastigheter som är mest utsatta för klimatförändringar.	159	48,2	Mkr	Avser översvämning och nederbörd. Uppdaterad utvärdering med ny klimatdata för 2022.
Driftkostnader	Energi	Fjärrkyla	0,79*	0,66	Mkr	Avser köpt kyla till fastigheterna baserat på priser från Stockholm Exergi för 2022 och 2021. Pris är beräknat utifrån taxa av Stockholm Exergi och per MWh.
Omställningsrisker						
Investeringskostnader	Anpassning & Tillämpning	Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt	631**	1 512***	Mkr	Avser genomförda investeringar i projekt inklusive förvärv under 2022
Driftkostnader	Utsläpp	Utsläpp i Scope 1, 2 samt 3 baserat på marknadsbaserad metod multiplicerat med internpris på koldioxid (1000 kr/Ton)	18,8****	12,6	Mkr	Utsläpp avseende 2022

* 459 kr/MWh är hämtat från Stockholm Exergi. Effektkostnader ej inkluderade: https://www.stockholmexergi.se/content/uploads/2021/09/Prislista_Fjarrkyla_Bas_2022.pdf

** två förvärv inkluderade för 2022.

*** två fastighetstransaktioner är inkluderade i summan för 2021.

**** Scope 3 har utökats för 2022 och avser en större omfattning av delberäkningarna. Se sida 20.

Forts. Mål 11.6 och 13.1

Local based innebär att standardvärden ges utefter fastighetens ungefärliga lokalisering medan market based ger möjlighet att specificera data utefter fastighetens fjärrvärmeleverantör och val av avtal. Skillnader mellan åren kan bero på olika faktorer och faktorerna kan skilja från år till år. Fjärrvärmeleverantörer har olika miljövärden och deras emissionsfaktorer från fjärrvärme kan skilja årsvis. Respektive fastighetsförbrukning skiljer mellan åren liksom fastighetsportföljen i sig, sett till förvärv och försäljningar av fastigheter.

För 2022 har en ny version av CRREM tagits fram (V2.03) vilket förklarar skillnaderna jämfört med den tidigare versionen V1.18 för 2021 (se figurerna 19 och 20 nedan).

År 2021 strandade 35 av fastigheterna med metoden location based för fjärrvärme medan 2022 var samma siffra 29. Varför 2022 års portfölj har färre och senare strandade fastigheter vid val av location based är oklart men kan handla om uppdateringar i CRREM-verktygets beräkningar. År 2021 strandade lika många fastigheter som år 2022 med metoden market based men fler strandade tidigare år 2022.

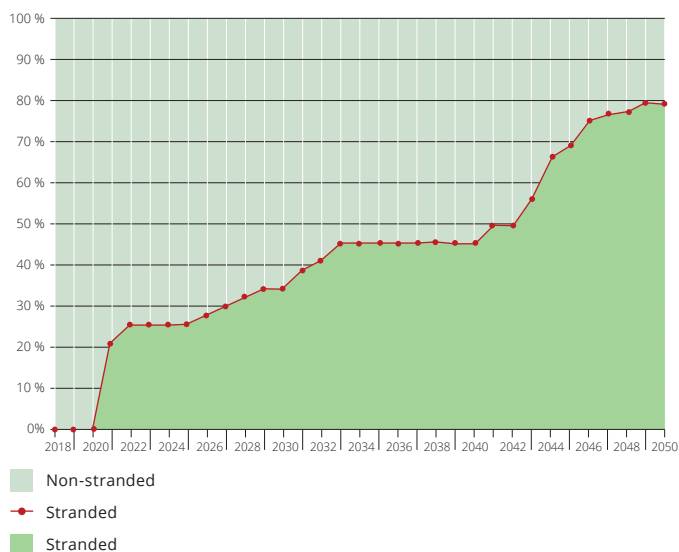
Bolagets pågående arbete för att minska klimatpåverkan har bidragit till lönsamhet och ett bibehållt anseende. Arbetet har lett till minskade energikostnader genom energi-

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

Likaså finns ett fokus på lång duration för de kommersiella kontrakten (7,7 år vid utgången av 2022), vilket ger stabila intäkter över tid och därmed ett jämnt kassaflöde samt en låg vakansrisk (0,4 % vid utgången av 2022) i och med att få kontrakt behöver omförhandlas varje år.

Med en finansiell stabilitet och långsiktighet i planeringen finns möjligheter att genomföra de investeringar som kommer att behövas för att anpassa fastighetsportföljen utifrån den analys av klimatrisker som har tagits fram tillsammans med SMHI för att kartlägga portföljens koldioxidavtryck och vad som kommer att krävas för att utveckla portföljen i linje med FNs klimatomål 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.

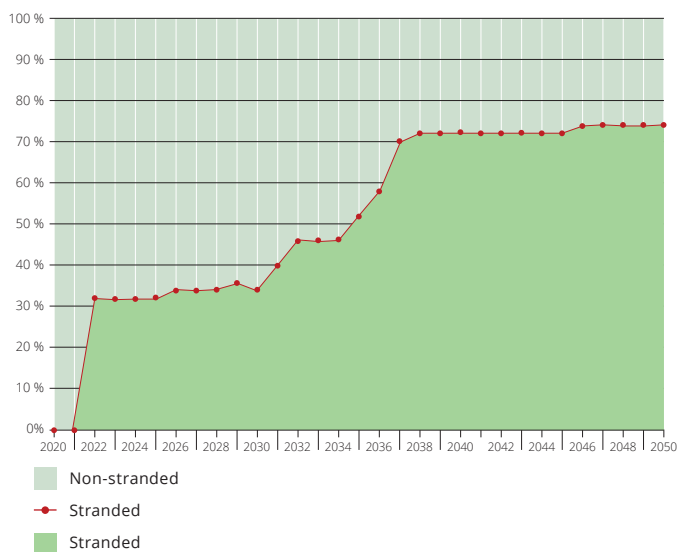
Figur 19.
CRREM Market Based 2021
Share of not compliant assets



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

Version CRREM för 2021 V1.18

Figur 20.
CRREM Market Based 2022
Share of not compliant assets



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

Ny version CRREM för 2022 V2.03

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

Fortsatt nöjda hyresgäster



11.3

INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING

Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagande-baserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.

Att ha nöjda kunder är basen för all framgångsrik affärsverksamhet och ett mått på kvaliteten i kundleveransen. En affärskritisk komponent i SPP Fastigheters verksamhet är att ha nöjda hyresgäster.

Som indikator på målpåfyllelse har vi mätt fastighetsportföljens NKI (Nöjd Kund Index) årligen genom deltagande i fastighetsbarometern kontor. Undersökningen genomförs årligen via en extern part, CFI Group. Resultaten från enkäten ger viktig information om hur nöjda och lojala hyresgästerna är samt hur den egna förvaltningen fungerar. Branschindex avser enbart kontorsfastigheter.

Målsättningen har tidigare varit att NKI för kontorsportföljen skall varaktigt överstiga 80 poäng över tid, vilket har klarats 2017–2019. För 2020 har betyget sjunkit till 78 poäng och för 2021–2022 sjönk det ytterligare till 77 poäng, vilket är i linje med Benchmark.

Då andelen kontor i SPP Fastigheters portfölj har minskat över tid och i slutet av 2022, räknat på yta exklusive bostäder, enbart bestod av cirka 9 procent kontor har CFI Group tagit fram ett sammanvägt index som bättre speglar SPP Fastigheters portfölj (Anpassat index består av 25 procent fastighetsbarometern Total, 26 procent fastighetsbarometern Samhällsfastigheter och 49 procent fastighetsbarometern Handel för att spegla SPP Fastigheters portfölj) Detta index ligger på 69 poäng.

Detta är en försämring i förhållande till tidigare resultat. Enligt undersökningen beror det försämrade resultatet till stor del av svårigheter med felanmälan och kontakt med driftsorganisationen. Under 2022 har det varit stor personalomsättning inom den upphandlade driftsorganisationen vilket tros bidra till detta. Arbete med att förbättra kontinuiteten har påbörjats.

Under 2022 byttes förvaltningsentreprenör av bostadsportföljen varpå beslut togs om att NKI för denna del ej utförs under denna period. Detta kommer att återupptas för 2023.

Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan betraktas idag som någonting som ett företag förväntas arbeta med. I praktiken handlar det om att samarbeta med leverantörerna för

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



Klimatkompensation

– att ta ansvar för utsläpp som sker

Klimatberäkning och klimatkompensation

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

Utsläppsberäkningen sker i samarbete med ZeroMission och deras webbplattform Our Impacts som innehåller uppåt 60 000 emissionsfaktorer. Beräkningen ligger till grund för GRI-rapportering. De utsläpp som inte går att reducera på kort sikt klimatkompenstras.

Under 2022 klimatkompenstrades 2 095 ton CO₂e i projektet ADES Solar and efficient stoves in Madagascar, ett projekt som subventionerar och distribuerar effektiva spisar till låginkomsttagare på Madagaskar. Projektet etablerades 2002 och har som syfte att distribuera nio olika typer av spisar som tillverkas lokalt. Tack vare de effektiva spisarna minskar konsumtion av ved och kol, vilket i sin tur innebär minskade klimatutsläpp. Association pour le Développement de l'Énergie Solaire (ADES) som är projektutvecklare genomför också utbildningar i skolor och institutioner för att uppmärksamma befolkningen om vikten av att bevara Madagaskars unika grönområden.

Hur går det till?

SPP klimatkompenstrer i samarbete med ZeroMission. Klimatkrediter som är certifierade av Gold Standard handlas av projektet. Klimatkrediterna överförs från projektet till

ZeroMissions Gold Standard konto. Väl där annulleras de till förmån för SPP Fastigheter. På så sätt bokförs klimatkompensationen och krediterna kan inte handlas med fler gånger. Krediterna annulleras senast inom ett år efter att de bokförts på Gold Standard kontot.

Gör projektet nytta?

Forskning visar att klimatkompensation med effektiva spisar ger en tydlig nytta när de subventioneras och distribueras i områden där man annars inte skulle få tillgång till spisar. Det kallas additionalitet och är ett av flera krav på klimatkompensation. För att säkerhetsställa hög additionalitet riktar sig spisprojektet i Madagaskar till hushåll på landsbygden med väldigt begränsade resurser. De skulle alltså inte få tillgång till effektiva spisar utan klimatkompensationen. Viktigt är att klimatkompensation inte bara levererar klimatnytta. Vi vill att den också ska främja en hållbar utveckling och bidra till sociala och ekologiska värden.

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



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



SDG 1

Befolkningen drar nytta av lägre bränslekostnader.



SDG 12

9 olika sorters spismodeller produceras lokalt och med lokala material.



SDG 3

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



SDG 13

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



SDG 4

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



SDG 15

Besparing av virke sker i projektet.



SDG 5

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



SDG 17

Tekniköverföring och teknologisk självförsörjning.



SDG 8

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

GRI-index 2022

GRI Standard/ annan källa	GRI-referens		Plats	Avsteg	
				Krav utelämnat	Skäl/förklaring
Allmänna upplysningar					
GRI 2: Allmänna upp- lysningar 2021	2-1	Uppgifter om organisationen	4		
	2-2	Enheter inkluderade i organisationen hållbarhets- rapportering	4		
	2-3	Redovisningsperiod, regelbundenhet och kontaktperson	2		
	2-4	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar			
	2-5	Externt bestyrkande	35		
	2-6	Verksamheten, värdekedja och övriga affärsrelationer	9-10		
	2-7	Anställda		Inte tillämpbar	Bolaget saknar anställda
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	11		
	2-9	Översikt över styrning och sammansättning	3-4	Avser styrelsens sammansättning och kompetens	Information under framtagande
	2-10	Nominering och val av det högsta styrande organet	4		
	2-11	Ordförande för det högsta styrande organet	4	Extern styrelse men ingår i koncernen	Information under framtagande
	2-12	Roll för det högsta styrande organet i att bevaka hanteringen av påverkan	4	Utvärdering görs av bolagsansvariga	Information under framtagande
	2-13	Delegering av ansvaret hanteringen av påverkan	4		
	2-14	Funktion för det högsta styrande organet i hållbarhets- rapporteringen	4		
	2-15	Intressekonflikter	4		
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	5		
	2-17	Kollektivt kunnande inom det högsta styrande organet	4		
	2-18	Utvärdering av resultat för det högsta styrande organet	4		
	2-19	Ersättningspolicier		Inte tillämpbar	Bolaget saknar personal
	2-20	Process för att fastställa ersättningar		Inte tillämpbar	Bolaget saknar personal
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande		Inte tillämpbar	Bolaget saknar personal
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5		
	2-23	Policyförpliktelser	3, 7, 10-11	Bolagsintern- policy för mänsk- liga rättigheter saknas	Information under framtagande
	2-24	Integrera policyförpliktelser	3	Process ej färdigställd och komplett	Information under framtagande
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan	4	Process ej färdigställd och komplett	Information under framtagande
	2-26	Mekanismer för att söka rådgivning och väcka frågor	4		
	2-27	Efterlevnad av lagar och regler	4		
	2-28	Medlemskap i organisationer	3		
	2-29	Metoder för samarbeten med intressenter	10-11		
	2-30	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		Inte tillämpbar	Bolaget saknar personal

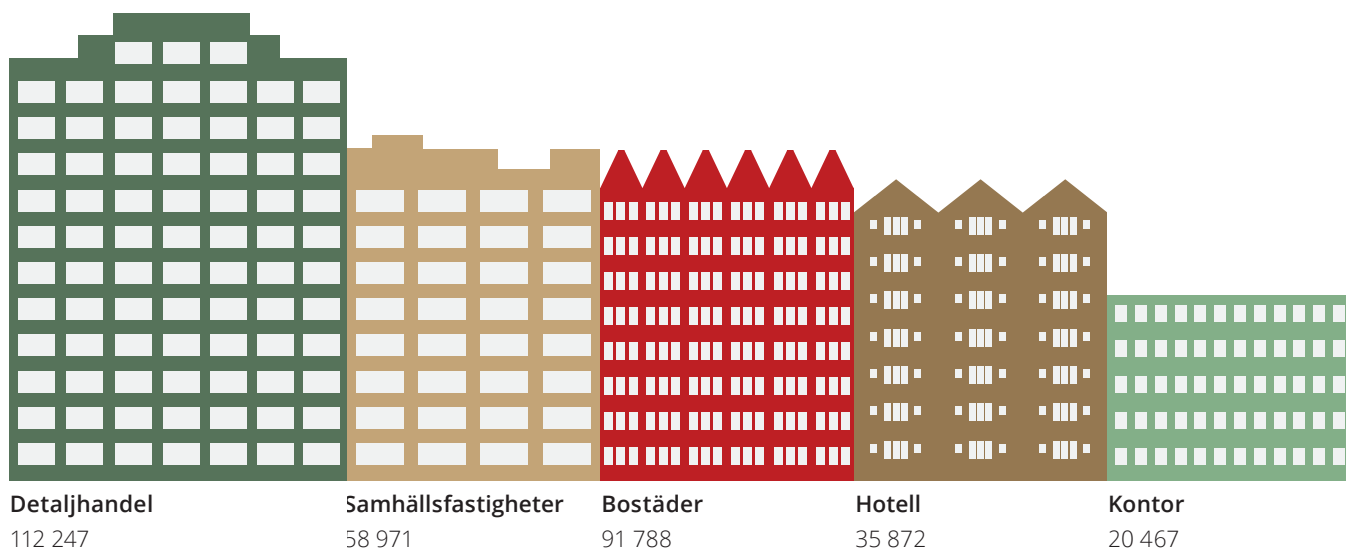
Forts. GRI-index 2022

GRI Standard/ annan källa	GRI-referens		Plats	Avsteg Krav utelämnat Skäl/förklaring	
Väsentliga frågor					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	10–13		
	3-2	Lista på väsentliga frågor	12		
	3-3	Hantering av väsentliga frågor	3, 4, 8, 11-13	Underlag saknas	Se avsteg på sida 8
Ekonomiska standarder					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	4, 8,12-13, 15		
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	14–15	Krav ii inte tillämpbar	Bolaget saknar personal
	201-2	Finansiell påverkan samt risker och möjligheter pga klimatförändringar	21–26		
Energi					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	3-4, 8,11-13, 15-17	Underlag saknas	Se avsteg på sida 8
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	16–17	Krav inte tillämpbart	Ingen försäljning av energi före- kommer samt att ånga inte nyttjas
	302-2	Energianvändning utanför organisationen	16–17		
	302-3	Energiintensitet	16–17		
Vatten och utsläpp					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	3-4, 8,11-13, 16–17	Underlag saknas	Se avsteg på sida 8
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-5	Vattenförbrukning	16–17		
Utsläpp till luft					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	3-4, 8,11-13, 18–20	Underlag saknas	Se avsteg på sida 8
GRI 305: Utsläpp till luft 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	8, 15–20		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	15–20		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	15–20		
Avfallshantering					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	3-4, 8, 11–13, 19	Underlag saknas	Se avsteg på sida 8
GRI 306: Avfallshante- ring 2020	306-1	Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter (styrningsupplysning)	19		

Fastighetsportfölj

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta (kvm)	Atemp (kvm)
Detaljhandel	19	112 247	115 668
Göteborg Sannegården 3:2		10 564	10 541
Halmstad Järnvägen 7		1 682	1 718
Huddinge Buxbom 1		6 335	5 760
Kungsängens Tibble 1:651		7 210	7 210
Kungsängens Tibble 1:652		3 113	2 557
Linköping Elitlaget 1		3 050	3 122
Lund Välten 10		2 580	2 629
Lund Årdret 3		6 840	6 840
Mjölby Jerikodal 16		3 268	3 398
Nyköping Stenbäret 7		2 456	2 456
Nyköping Utmålet 10		9 667	10 200
Sigtuna Märsta 1:238		5 157	5 158
Sundbyberg Fröfjärden 5		4 598	4 953
Sundsvall Ljusta 2:13		16 894	23 470
Södertälje Rosenlund 1:28		1 689	1 819
Trollhättan Långskeppet 6		8 563	4 435
Tyresö Bollmoragården 4		3 256	3 320
Täby Vattenpasset 1		12 225	12 266
Västerås Kungsängen 13		3 100	3 816
Samhällsfastigheter	19	58 971	63 500
Alingsås Ädellövsåsen 3		4 423	4 422
Gävle Björnsjö 42:3		3 500	4 333
Gävle Sättra 108:27		5 105	5 871
Norrtälje Dolomiten 1		3 500	3 350
Salem Uttringe 1:1037		2 461	2 666
Sollentuna Malten 7		4 325	5 502
Solna Måldomaren 2		1 200	1 117

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta (Kvm)	Atemp (kvm)
Stockholm Kantskären 4		1 200	1 122
Stockholm Smältrullen 7		800	722
Stockholm Tältlägret 5		1 260	1 194
Sundbyberg Älvkvarnen 1		7 406	7 420
Täby Smaragden 2		4 969	5 942
Upplands Väsby Frestaby 1:501		3 909	3 882
Upplands Väsby Vik 1:86		1 009	1 009
Västerås Folkets Park 2		2 000	2 299
Västerås Jollen 1		870	870
Örebro Ratten 4		5 719	6 235
Örebro Ratten 5		1 946	2 175
Örebro Trossen 2		3 369	3 369
Hotell	2	35 872	44 510
Sigtuna Arlanda 2:11		22 616	28 300
Stockholm Yale 1		13 256	16 210
Bostäder	9	91 788	85 270
Helsingborg Antikvarien 1		8 729	7 281
Helsingborg Arkeologen 1		10 854	9 053
Järfälla Jakobsberg 2:2853		12 175	16 920
Malmö Kölen 1		8 931	7 103
Malmö Tankloket 1		6 485	5 132
Sigtuna Valsta 3:185		7 000	7 000
Stockholm Sågen 14		2 331	2 331
Södertälje Sländan 6		25 134	19 100
Täby Månstenen 4		10 149	11 350
Kontor	2	20 467	22 179
Salem Baderskan 1		1 573	1 673
Stockholm Fyrfotan 1		18 894	20 506
	51	319 345	331 127



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

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i SPP Fastigheter AB att översiktligt granska SPP Fastigheters ABs hållbarhetsredovisning för år 2022.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 8 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till SPP Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Robertson
Auktoriserad revisor

Moa Gomersson
Specialistmedlem i FAR



Denna information ges ut som en service till SPP Fastigheters kunder och intressenter. Syftet är att på ett transparent sätt ge en allmän information om hållbarhetsarbetet inom fastighetsportföljen.

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