



skandia:  
fastigheter

# Vårt 2024 hållbarhetsarbete

Vi har en vision om "rum för generationer". Den påminner oss om att vi ska skapa långsiktiga miljöer och fastigheter – att ha klimat, miljö och hälsa i åtanke. Vårt hållbarhetsarbete är fokuserat på de frågor där vi har störst risker och möjligheter: Miljöer att må bra i, Mindre avtryck samt Ansvarsfulla affärer. Vill du få en mer detaljerad bild av vårt bolag ur hållbarhetsperspektiv, läs mer i Skandias årsredovisning.

## Klimat- och resursanvändning

I Uppsala har produktionen av vår första NollCO<sub>2</sub>-byggnad, Sävja, pågått under året. Stomme, hiss och fasader består av trä, och samtliga fönster i fasad är återbrukade från en annan byggnad.

På Backaplan i Göteborg pågår byggnation av projektet Alpha, med fasader av återbrukat tegel samt en egen sol- och geoenergianläggning.



## Långsiktiga kontor

Under året har vi på bred front lanserat konceptet *Långsiktiga kontor*, som syftar till att minska resursanvändningen och göra miljömässigt medvetna materialval vid hyresgästanpassningar, i nära dialog med kunderna.

## Cirkularitet

I syfte att minska avfallsmängderna, öka återvinningen samt att öka graden av återbruk och förnybara material har vi under året implementerat nya systemstöd för inventering, dokumentation och förflyttning av återbrukat material inom bolaget.

## Aktiviteter att må bra av



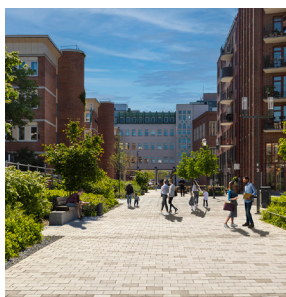
Under året har vi genomfört en rad sociala initiativ, bland annat gemensamma träningar med våra kontorshyresgäster, sång och musik på våra äldreboenden, aktiverade trapphus med vårkonserter och utdelning av blommor på alla hjärtans dag till förmån för Cancerfonden.

## Säkerhet

Samtliga centrum är sedan några år säkerhetscertifierade enligt SHORE och under 2024 tog vi fram en digital säkerhetsutbildning för hyresgäster och leverantörer inom köpcentrum. Utbildningen kommer att rullas ut under 2025.

## Platsutveckling

För att skapa attraktiva platser där kunder och andra besökare vill vistas arbetar vi ständigt med att utveckla och levandegöra våra fastigheter och stadsmiljöer. Under året har vi satsat extra på de fastigheter där vi har vakanser.



## Proptech

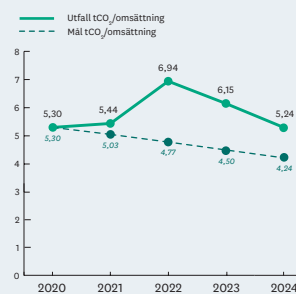
Under 2024 har ett dedikerat proptech-team etablerats, med fokus på att förbättra energiprestandan i våra fastigheter. Genom avancerade teknologiska lösningar strävar vi efter att minska vår miljöpåverkan, optimera resursanvändningen och öka transparensen i vår hållbarhetsrapportering.

## Våra mål

I uppdraget från våra ägare, Skandias kunder, ingår att vi ska verka som ett föredöme inom hållbarhet. Under 2024 arbetade vi mot följande mål:

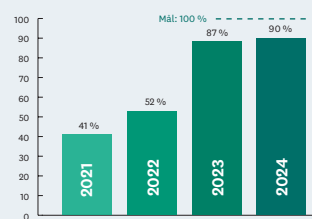
- KLIMAT**  
Mellan 2020 och 2030 ska vi minska utsläppen med 75 % CO<sub>2</sub>e/omsättning.
- ENERGI**  
Energianvändningen ska minska med 5 % årligen till och med 2024.
- CERTIFIERING**  
Senast under 2023 ska vi ha miljöcertifierat alla våra byggnader.

## Klimat (tCO<sub>2</sub>e/omsättning mkr)



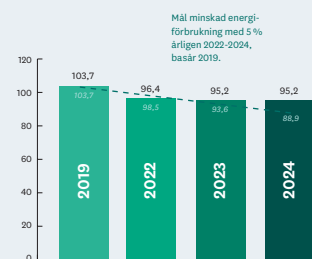
Utsläppen för 2024 minskade i jämförelse med tidigare år – både i absoluta och relativa tal, trots en ökad investering i byggnation. Med långa tidscykler är det ännu för tidigt att se hela resultatet av det utvecklingsarbete som gjorts för att minska klimatpåverkan, men eventuellt ser vi att våra dedikerade insatser för minskad klimatpåverkan börjar ge effekt. Nybyggnadsprojekten arbetar efter beslutade gränsvärden, definierade utifrån en stegvis modell för att linjera med bolagets klimatmål.

## Certifiering (A<sub>temp</sub>)



Genom miljöcertifieringsystem kan vi garantera fastigheternas hållbarhetsprestanda. Alla ny- och ombyggnader certifieras enligt Miljöbyggnad eller BRE-EAM, medan befintliga fastigheter certifieras med Miljöbyggnad iDrift eller BREEAM In-use. Vid årsskiftet 2024/2025 var 90 % av fastighetsbeståndet certifierat, men målet är såklart att samtliga fastigheter ska vara certifierade!

## Energi (kWh/m<sup>2</sup> A<sub>temp</sub>)



Eftersom vår verksamhet är energiintensiv bedrivs ett systematiskt arbete för att minska energianvändningen. Under 2024 minskade inte användningen enligt målet, vilket till största del berodde på att ett antal större energiprojekt ej genomfördes i önskad takt.

En genomlysning för att ta fram nya, långsiktiga energimål fram till 2035 har gjorts och kommer att sjösättas under 2025.

## CSRD

Under 2024 redovisade vi vårt hållbarhetsarbete inom ramen för CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive. Genom den s.k. "väsentlighetsanalysen" identifierade vi de mest prioriterade hållbarhetsfrågorna för vårt bolag:

- Klimatförändringar (E1)
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi (E5)
- Den egna arbetskraften (S1)
- Arbetstagare i värdekedjan (S2)
- Ansvarfullt företagande (G1)

### Klimatförändringar (E1)

Vi beräknar våra utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol. En stor del av utsläppen tillräknas fastigheternas fjärrvärmeanvändning, men den allra största delen kommer från produktionen av de material som används i nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar. För större ny- och ombyggnationsprojekt görs klimatberäkningar i flera skeden under projektet. För lokalanpassningar används klimatberäkningar från referensprojekt, men i allt större utsträckning genomförs beräkningarna i vårt eget systemstöd. För övriga investeringar såsom installations- och energiopptimeringsprojekt används schabloner. Summa totala utsläpp (scope 1, 2, och 3) 2024: 21 683 ton CO<sub>2</sub>e (utsläpp efter energileverantörernas klimatkompensation: 20 622 ton CO<sub>2</sub>e).

Skandia Fastigheter mäter och följer upp energianvändningen i fastighetsbeståndet i systemstöd som redovisar förbrukning av fjärrvärme, fjärrkyla, fastighetsel och hyresgästel. Total energianvändning 2024: 137 193 MWh (exkl. hyresgästel). Energiintensitet per nettointäkt (normalårskorrigerad fastighetsenergi, exkl. hyresgästel): 34,89 kWh/tKr.

Klimatriskanalyser har genomförts för hela fastighetsbeståndet i syfte att kartlägga omfattningen av klimatrelaterade fysiska risker. Sammantaget indikerar analyserna med utgångspunkt i klimatscenario RCP 8,5, och beaktat fastighetsbeståndets förutsättningar, att cirka 30 procent av fastighetsvärdet representerar fastigheter som riskerar vara utsatt för hög risk.



### Resursanvändning och cirkulär ekonomi (E5)

I syfte att minska avfallsmängderna, öka återvinningen samt att öka graden av återbruk och förnybara material har vi implementerat åtgärder såsom: hållbarhetsprogram i projekt, miljöcertifieringar, plattform/systemstöd för inventering, dokumentation och förflyttning av återbrukat material (Palats), konceptet "Långsiktiga kontor" med fokus på att minska resursanvändningen och göra miljömässigt medvetna materialval vid hyresgästanpassningar.

Avfallsstatistik samlas in från avfallsentreprenörer med ramavtal, de största övriga avfallsentreprenörerna samt för ny- och större ombyggnadsprojekt (avseende bygg- och rivningsavfall) via entreprenören. Avfallsdata för fastighetsförvaltning innefattar till största delen avfall som har genererats hos hyresgästerna. Sammanlagd mängd avfall 2024: 6 011 ton icke-farligt avfall; 206 ton farligt avfall.

### Den egna arbetskraften (S1)



Skandia ska vara en hållbar arbetsplats som ger möjligheter för medarbetarna att utvecklas, samt säkerställa en arbetsmiljö som främjar medarbetarnas engagemang och hälsa. Utöver att följa lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd ska Skandias verksamhet bedrivas med respekt för mänskliga rättigheter. Exempel: nolltolerans mot alla typer av mobbing, trakasserier och

diskriminering; i styrande dokument fastslås att lönerna ska vara individuella och marknadsmässiga; anställda erbjuds tillgång till hälso-, sjuk- och vårdförsäkringar samt friskvårdsbidrag och gemensamma hälsoaktiviteter. Vidare erbjuds regelbundna hälsoundersökningar, uppföljning av medarbetarnas välbefinnande samt upplevda arbetsmiljö och medarbetare erbjuds utbildningar i arbetsmiljö.

### Arbetstagare i värdekedjan (S2)

Alla våra leverantörer granskas med hjälp av system- och konsultstöd utifrån ett antal olika hållbarhetsrisker. Alla leverantörer ska även under teckna Skandia Fastigheters uppförandekod. Under 2024 har 80 % av inköpen registrerats med leverantörer som har signerat uppförandekoden. Målet är att endast ha godkända leverantörer i värdekedjan och att dessa leverantörer ställer krav på sina underleverantörer utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

### Ansvarfullt företagande (G1)



Regelverk avseende mutor och korruption hanteras i ett flertal styrdokument, och omfattar samtliga medarbetare. Kontrollmoment finns införda i de processer där mutor och korruption skulle kunna ske, i syfte att upptäcka och hantera dessa.

För att minska risken för överträdelse av Skandia Fastigheters uppförandekod genomför alla anställda årligen en obligatorisk utbildning och leverantörer ska skriftligen godkänna uppförandekoden för leverantörer.

Vi har etablerade rutiner och kanaler för visselblåsning där medarbetare kan rapportera misstankar om allvarliga missförhållanden, oegentligheter eller överträdelse i verksamheten. Under 2024 har 1 ärende inrapporterats i visselblåsningsskanalen. Inget fall av mutor och korruption har rapporterats.

### EU:s taxonomiförordning

Syftet med taxonomiförordningen är att underlätta för investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar, genom att bolag svarar upp mot kriterier inom en rad olika hållbarhetsområden. För att en ekonomisk aktivitet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den bidra väsentligt till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada på något av de övriga miljömålen samt uppfylla taxonomins krav på minimiskyddsåtgärder.

Taxonomi omfattar följande miljömål:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Övergång till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Hela Skandia Fastigheters verksamhet faller inom ramen för taxonomins ekonomiska verksamhet och vi har ekonomiska aktiviteter inom ny- och ombyggnation, förvärv och ägande av byggnader samt installationer.

För att en byggnad ska klassas som förenlig med taxonomins krav, ska den ha en energideklaration med klass A, alternativt höra till de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i Sverige. Skandia Fastigheter använder Fastighetsägarnas gränsvärden som underlag till bedömningen och vi rapporterar förenligt med miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar.

	Omsättning (turnover)	Kapitalutgifter (capex)	Driftkostnader (opex)
Total Skandia Fastigheter 2024 (MSEK)	3 932	1 840	174
Andel som är förenlig med taxonomi	25 %	9 %	10 %