

# Hållbarhetsrapport 2023

**skandia:  
fastigheter**



## Hållbarhet

Skandia Fastigheter arbetar aktivt för att bidra till en hållbar utveckling av verksamhet och bransch. Verksamhetens påverkan på klimat, miljö och människors hälsa beror till stor del på hur förvaltning och utveckling av fastigheter och stadsmiljöer utförs. Viktiga delar är effektivt nyttjande av ytor, energianvändning och byggmaterial. Skandia Fastigheter strävar efter att minimera negativ påverkan från den energi och de material som används samt att bidra med en positiv påverkan på miljö och människors hälsa.

Hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och omfattar samtliga bolag i koncernen.

## Styrning hållbarhet

Verksamheten drivs i enlighet med Skandia Livs policy om hållbart företagande (tillgänglig via [www.skandiafastigheter.se/hallbarhet](http://www.skandiafastigheter.se/hallbarhet)). Där ställs kravet att bolaget ska följa FN:s Global Compact, som riktar sig till företag för att få dem att ta ett globalt ansvar och omfattar tio principer rörande miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorrupktion. Bygg- och fastighetsbranscherna är utsatta för förhöjda risker när det gäller korrupktion och därför är ett välutvecklat antikorrupktionsarbete väsentligt. I leverantörsled finns risker inom mänskliga rättigheter, ekonomisk brottslighet och arbetsvillkor varför väl fungerande processer för ansvarsfulla inköp är väsentligt för en stor beställare som Skandia Fastigheter. Verksamheten medför såväl stor klimatpåverkan som energianvändning och arbetet med att minska dessa är väsentligt. Policyen om hållbart företagande utgår från Parisavtalet och Skandia Fastigheter har därför satt upp ett långsiktigt klimatmål om att minska bolagets utsläpp av växthusgaser. Dessutom sätts gränsvärden för utsläpp i alla stora fastighetsutvecklingsprojekt.

Hållbarhet är integrerat i Skandia Fastigheters strategi. En årlig process för att identifiera risker och möjligheter kopplade till hållbarhet ingår i affärsplanarbetet och täcker därmed hela bolagets verksamhet. Affärsplanen omfattar även bolagsstrategier, KPI:er och prioriterade områden - samtliga beslutade av ledningsgrupp och styrelse. Utifrån dessa tas konkreta aktiviteter fram i respektive avdelnings verksamhetsplan. Läs mer om hållbarhetsrisker och möjligheter på sid 12.

Tre prioriterade områden inom hållbarhet lyfts i affärsplanen: hälsa, klimat & resurseffektivitet och levande stadsmiljöer. Genom arbetet bidrar bolaget till fem av FN:s globala mål.

## FN:s Globala mål

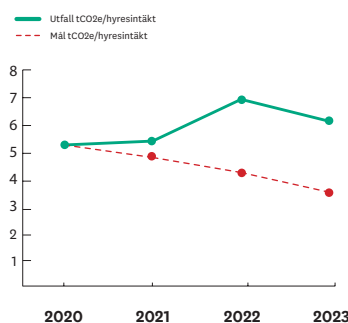


## Mål och måluppfyllelse

Målområde	KPI	Beskrivning
Klimat	Mellan 2020 och 2030 ska verksamheten minska utsläppen av växthusgaser i förhållande till hyresintäkt med 75 procent.	Utgångspunkten är att årligen minska utsläppen, definierat som CO <sub>2</sub> e <sup>1)</sup> /hyresintäkt mkr med fem procentenheter under de första fem åren för att därefter öka takten till tio procentenheter per år. Basår är 2020.

### Klimatmål

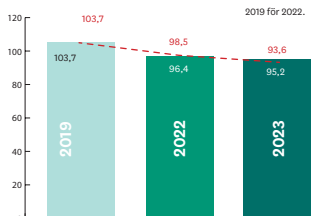
(tCO<sub>2</sub>e/hyresintäkt mkr)



Målområde	KPI	Beskrivning
Energi	Energianvändningen ska minska med 5 procent årligen till och med 2024.	Minskningen ska vara 5 procent årligen under perioden 2022 – 2024. Basår är 2019 (på grund av att det ses som normalår). Med energianvändning avses fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla. Mäts i relation till area (A <sub>temp</sub> ).

### Energi

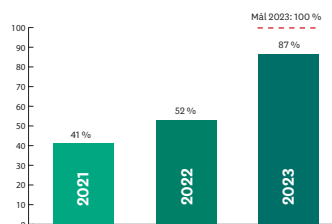
(kWh/m<sup>2</sup> A<sub>temp</sub>)



Målområde	KPI	Beskrivning
Certifiering	Senast under 2023 ska Skandia Fastigheter ha certifierat samtliga byggnader.	Undantag för projektfastigheter och nyförvärvade fastigheter. Miljöbyggnad, Miljöbyggnad iDrift, BREEAM, BREEAM In-Use, LEED och LEED for Existing Buildings är godkända certifieringar. Mäts i relation till area (A <sub>temp</sub> ).

### Certifiering

(A<sub>temp</sub>)



1. Koldioxidekvivalenter, ett mått som används för att jämföra olika gasers potentiella klimatpåverkan i relation till motsvarande mängd koldioxid.

## Hälsa

Skandia Fastigheter har länge arbetat med att främja såväl de egna medarbetarnas som hyresgästernas hälsa genom utformning av fastigheter och lokaler, samt hälsoinriktade personal- och kundvårdsaktiviteter. En ambitiös lägsta nivå minimerar risker medan riktade och hälsodrivande kunderbjudanden skapar affärsmöjligheter.

Inga miljö- eller hälsofarliga material ska förekomma i Skandia Fastigheters byggnader. För att kontrollera detta miljöcertifieras bolagets samtliga fastigheter och de material som används är klassade i Byggvarubedömningen.

Under året har arbetet fortgått med att hälsocertifiera kontorsfastigheten Kopparråden i Sundbyberg, som är under ombyggnad, enligt WELL Core.

Det egenutvecklade verktyget Hälsohoppet ska främja hälsa och trygghet i skolor och lärandemiljöer. Ett pilotprojekt tillsammans med Vittraskolan i Kungälv har genomförts och åtgärder i och kring skolbyggnaderna påbörjats.

Ett annat egenutvecklat verktyg är Hälsokompassen som syftar till att stärka förutsättningarna för hälsa och välbefinnande i kontorsfastigheter. Ett pilotprojekt har under året genomförts i en fastighet i Stockholm och flera av de idéer som kommit fram håller på att genomföras, exempelvis ett underlag till uppgradering av gemensamma utrymmen, nudging för att välja trappor framför hiss och för planering av gemensamma aktiviteter i fastigheten.

**WELL Building Standard** är en certifiering med syfte att öka hälsa och välmående för människor i bebyggda miljöer. Systemet hanterar aspekter som luftkvalitet, akustik, ljus, material, rörelse och mental hälsa.

**Byggvarubedömningen** används för att säkerställa att inga miljö- eller hälsofarliga material används i byggnaderna. Bedömningen sker utifrån en produkts kemiska innehåll, miljöpåverkan under livscykeln samt kriterier inom hållbara leveranskedjor.

## Platsutveckling för levande stadsmiljöer

Att arbeta med platsutveckling för levande stadsmiljöer är en del av Skandia Fastigheters affär. Det görs både löpande, genom en engagerad förvaltningsorganisation, och i samband med större projekt inom fastighetsutveckling. Genom att stärka de sociala kvaliteterna och jobba aktivt med utveckling av miljöer i och kring fastigheterna ökar deras attraktivitet och trygghet. Samtidigt bidrar det till bättre mötesplatser för de människor som vistas där. För att optimera denna process utvecklades för några år sedan ett eget platsutvecklingsverktyg som kallas Placemaker. Verktyget kan användas för att skatta befintligt och potentiellt stadsliv samt identifiera åtgärder och aktiviteter som kan stärka platsen. Placemaker används såväl i befintliga fastigheter som i om- och nybyggnation, och ingår bland annat som ett krav i det hållbarhetsprogram som är styrande för alla faser i ett byggprojekt. Under året har ett platsutvecklingsprojekt påbörjats i en fastighet med höga vakanser.

I nyproduktion och större fastighetsutvecklingsprojekt ställer Skandia Fastigheter krav på bland annat utformning av

grönytor, inhemsk växtlighet och dagvattenhantering för att främja biologisk mångfald och öka den gröna sfären i vår stadsmiljö. Ett gott mikroklimat för människor och växter ska tillgodoseas och odling på fastigheten - privat, gemensam eller kommersiell - ska eftersträvas. Vegetationen ska även vara robust för klimatförändringar.

## Klimat och resurseffektivitet

Skandia Fastigheters verksamhet är beroende av energi och material, som också står för bolagets mest betydande klimatpåverkan. Ett aktivt arbete för att minska resursanvändningen, utsläppen av växthusgaser och bolagets miljömässiga fotavtryck, samt för att bidra till ett hållbart samhällsbyggande, bedrivs såväl inom bolaget som i samarbete med bland andra Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council (SGBC), Belok, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, CCBUILD (Centrum för cirkulärt byggande), Cirkulärt byggande inom Business Region Göteborg, Real Impact Initiative och LFM30 (Lokal Färdplan Malmö).

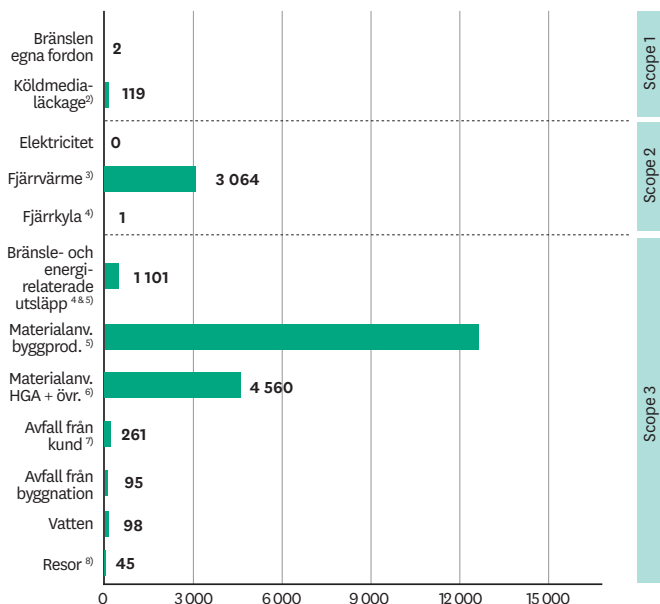
### Klimatpåverkan

Verksamhetens utsläpp av växthusgaser beräknas enligt Greenhouse Gas Protocol. En ansevärd del av utsläppen tillräknas fastigheternas fjärrvärmeanvändning, men den allra största delen kommer från produktion av de material som används i nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar. Materialens utsläpp står för 78 procent av bolagets klimatpåverkan.

Utsläppen för 2023 var i stort sett lika stora som för 2022 trots en ökad projektverksamhet. Eftersom materialanvändningen utgör Skandia Fastigheters största klimatpåverkan är bolagets totala utsläpp nära kopplat till projektvolymen – ju mer som byggs, desto större utsläpp. Byggprojekt har långa tidscykler och det är ännu för tidigt att se hela resultatet av det utvecklingsarbete som gjorts för att minska klimatpåverkan. Det är därför positivt att det för 2023 blev en minskad klimatpåverkan i förhållande till projektinvesteringar.

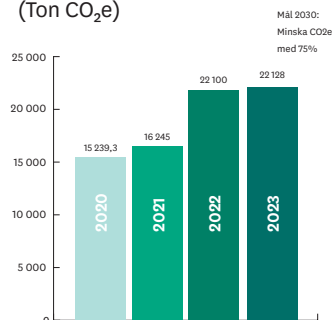
För att nå Skandia Fastigheters klimatmål, om en minskning av utsläppen med 75 procent CO<sub>2</sub>e/hyresintäkt mellan 2020 och 2030, behövs en omställning av verksamheten. Bolagets strategi är att projektutveckling och värdeskapande ska genomföras med låg klimatpåverkan i linje med Parisavtalet samt bidra till att reducera klimatrisker. Strategin innebär också att Skandia Fastigheter i produkter och erbjudanden ska bidra till resurseffektivitet och att minska bolagets och kundernas klimatpåverkan. För att minska utsläppen av växthusgaser från materialanvändningen är bevarande, återbruk och att välja nya material med omsorg viktiga beståndsdelar i strategin.

### Utsläpp av växthusgaser 2023<sup>1)</sup> (tCO<sub>2</sub>e)



- I enlighet med definitionerna i GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol), en global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp.
- Köldmedialäckage: rapporteras med ett års eftersläpning.
- Emissionsfaktorer för fjärrvärme hämtas för varje enskilt fjärrvärmenät. Emissionsfaktorer för klimatkompenserad fjärrvärme hämtas från leverantör och avser 2022.
- Emissionsfaktorer för fjärrkyla hämtas för varje enskilt fjärrkylanät.
- Inköpt el har omräkningsfaktor: 50 % vatten, 50 % vind. Emissionsfaktorer hämtas från Entelios och avser 2022. Inköpt fjärrvärme/fjärrkyla har omräkningsfaktor för varje enskilt fjärrvärmenät/fjärrkylanät. Inkluderar verksamhetsel från hyresgästen i de fall den köps och vidaredebiteras av Skandia Fastigheter.
- Termen "materialanvändning" avser livscykelkedje A1-A5 (d.v.s. råvaruutvinning, produktion av materialet, transporter samt utsläpp på byggarbetsplatsen). Uppgifterna baseras på klimatberäkningar i alla nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt – resultatet jämnt fördelade över genomförandetiden. För hyresgäst Anpassningar baseras uppgifterna på livscykelanalyser av ett antal referensprojekt, uppskalat med utvalda faktorer (BTA, LOA eller spend).
- Avfallsstatistik från Ragn-Sells (avfall från hyresgäst). Emissionsfaktorer UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting, 2022. För avloppsvatten används omräkningsfaktor baserad på SCBs statistik för avloppsvatten samt SCBs statistik för avfall. Antagande exakt lika mycket avloppsvatten som vattenanvändningen.
- Resor med flyg och tåg, miljöstatistik för flyg från American Express Global Business Travel.

### Totala utsläpp av växthusgaser (Ton CO<sub>2</sub>e)



Under året har medarbetarna inom fastighetsutveckling fördjupat sina kunskaper om klimatpåverkan och klimatbesparande åtgärder i byggprojekt, exempelvis inom träbyggnad, betong, glas och återbruk. Flertalet aktiviteter i verksamhetens åtgärdsplaner har varit kopplade till minskad klimatpåverkan såsom ökat fokus på återbruk, klimatbesparande material och kunskapsutveckling.

För ny- och ombyggnadsprojekt har bolaget ett omfattande hållbarhetsprogram, med krav inom såväl hälsa som, klimat- och resurseffektivitet samt levande stadsmiljöer. Hållbarhetsprogrammet är en del i den projekthandbok som styr Skandia Fastigheters projektprocess. Den anpassas efter projektets karaktär, och vävs samman med byggnads-certifiering så att varje projekt får en egen hållbarhetsplan med en hög hållbar ambitionsnivå. Under året har hållbarhetsprogrammet uppdaterats och utökats för att bättre styra hållbarhetsarbetet, exempelvis anpassning utifrån EU-taxonomi. I hållbarhetsprogrammet finns bland annat krav på att mäta och minska klimatavtrycket i nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt. I projekthandboken finns en anvisning för att styra hur klimatberäkningar utförs samt vilka gränsvärden (CO<sub>2</sub>e per area, BTA) som gäller för respektive byggnadstyp. Gränsvärdena minskar årligen i linje med bolagets övergripande klimatmål och sätter ramarna för hur stora utsläppen får vara i ett enskilt projekt. Gränsvärdena ligger således till grund för projektbeslut, och uppföljningen av klimatpåverkan i varje projekt görs löpande och ska, sedan år 2023, redovisas kvartalsvis. Anvisningen uppdaterades under 2023 utifrån de nya referensvärden som nu finns i branschen.

Under året påbörjades byggandet av ett NollCO<sub>2</sub>-certifierat bostadshus i Uppsala. Hela huset, inklusive stomme, byggs i trä och dess livscykel klimatpåverkan balanseras med klimatåtgärder såsom solceller. I Göteborg pågår ett projekt inom bostäder och handel där man har samlat ihop återbrukat tegel till ett helt kvarter, som ska muras våren 2024.

Lokalanpassningar har en stor klimatpåverkan, där särskilt materialanvändningen är starkt bidragande. Att minska resursanvändningen i dessa projekt är därför en viktig del i att nå bolagets klimatmål. Under året har ett utvecklingsarbete gjorts för att ta fram ett kunderbjudande inom kontor, med lösningar och verktyg för minskad klimatpåverkan vid lokalanpassningar. Konceptet "Långsiktiga kontor" innehåller verktyg för att ta fram klimatkalkyler samt för att kartlägga lokalens befintliga kvaliteter och material. Konceptet innehåller även en lathund för vanliga materialtypers klimatpåverkan och ett index för att visualisera lokalanpassningens klimatpåverkan - allt i syfte att sätta en gemensam klimatambition och skapa ett beslutsunderlag för kunden i sitt val av anpassningar. Målsättningen är att medvetandegöra och engagera kunden för att gemensamt minska lokalanpassningens klimatpåverkan.

Skandia Fastigheters egna huvudkontor har genomgått ett ombyggnadsprojekt där minsta möjliga klimatavtryck har varit målsättning. Projektet genomfördes som ett testlab, där man

testade sig fram till långsiktiga lösningar för framtidens kontor. Återbruk och bevarandelösningar med lågt klimatavtryck har använts i hela projektet. Med huvudkontoret som showroom hoppas Skandia Fastigheter kunna inspirera och påverka hyresgäster till kreativa lösningar, ökat bevarande och återbruk.

Skandia Fastigheter mäter och följer upp de avfallsmängder som genereras – både i byggprojekt och inom fastighetsförvaltningen. Uppföljning på fastighetsnivå avser både det avfall som genereras i den egna verksamheten och avfall som genereras hos lokalhyresgäster och boende. Den största mängden avfall uppkommer i de två sistnämnda sektorerna och en mindre mängd uppstår i koncernens egen verksamhet. Syftet med uppföljningen är dels att öka återvinningsgraden, men den slutliga ambitionen är att minimera avfallsmängderna och reducera den negativa miljöpåverkan som uppkommer till följd av det avfall som genereras.

I syfte att bättre styra och följa upp verksamhetens avfallsmängder och kostnader har översyn genomförts av den avfallsstatistik som inhämtas. För varje fastighet tas en fastighetsspecifik avfallsplan fram i samarbete med avfallsentreprenören. Den innehåller uppgifter om fastighetsspecifika mål och åtgärder avseende avfall, fraktioner, hämtning och insamling av statistik och syftar till att generera så lite avfall som möjligt, samt att det avfall som uppstår sorteras, hanteras och omhändertas korrekt.

Resultatet av avfallsplanerna är att nya rutiner har implementerats inom vår avfallshantering, där till exempel köpcentrumen Väla och Nova har hämtning av avfallet direkt i hyresgästernas verksamhet vilket bidrar till att återvinningsgraden har ökat från 40 procent till 70 procent.

Hållbarhetsprogrammet, som används i ny- och ombyggnadsprojekt, innehåller avfallskrav - såväl avseende avfallsmängder per area (BTA) - som andel avfall som går till deponi och fraktioner som måste sorteras ut.

### **Klimatanpassning**

Den globala uppvärmningen leder till klimatförändringar såsom avsmältning av glaciärer, höjda havsnivåer och fler och mer intensiva extremväder. Klimatförändringarna kan leda till stora risker och konsekvenser för fastigheter, såsom skador på byggnad och hälsorisker för människor med ökade kostnader för skador, evakuering och uteblivna hyresintäkter som följd. Framöver kan det även finnas risk för en negativ effekt på fastighetsvärden.

Under året har klimatriskarbetet som påbörjades 2022 fortsatt och hela fastighetsbeståndet har nu analyserats. Analyserna bygger på klimatscenerierna RCP 4,5 respektive 8,5 och antaganden om utvecklingen fram till år 2100. RCP 8,5 motsvarar fortsatt höga utsläpp av koldioxid medan RCP 4,5 innebär att utsläppen av koldioxid i atmosfären ökar fram till år 2040. Där väsentliga risker har identifierats har fördjupade klimatriskanalyser genomförts, utifrån geografiska och fastighetsspecifika förutsättningar, i enlighet med kraven i EU-taxonomin. Analyserna har resulterat i övergripande aktivitets- och åtgärdsplaner för att öka fastigheternas motståndskraft mot klimatförändringar, exempelvis åtgärder

för dagvattenhantering och takavvattning, säkring av känslig utrustning i källare, solskydd, växtlighet och framtagande av beredningsplaner. Även i nybyggnadsprojekt genomförs klimatriskanalyser, i syfte att säkerställa att dessa fastigheter klimatsäkras för framtiden. Sammantaget indikerar analyserna med utgångspunkt i klimatsceneriot RCP 8,5, och beaktat fastighetens förutsättningar, att cirka 30 % av fastighetsvärdet representerar fastigheter som riskerar vara utsatt för hög risk.

### **Energi**

Energi är ett fokusområde för Skandia Fastigheter. Eftersom verksamheten är energiintensiv bedrivs ett systematiskt arbete med målet att minska energianvändningen med 5 procent årligen till och med 2024, därefter tas nya målvärden fram. Under 2023 minskade energianvändningen med 1,2 procent jämfört med föregående år. Inom bolaget pågår flertalet projekt och planerade initiativ som ska resultera i minskad energianvändning och arbetet kommer intensifieras under kommande år.

Uppföljningen av energianvändningen görs i ett system som redovisar på parametrarna fjärrvärme, fjärrkyla, fastighetsel och hyresgästel i de fall det vidaredebiteras. I systemet finns även uppföljning av koldioxidavtryck för scope 2 och scope 3 avseende energianvändning.

Arbetet med att energioptimera beståndet innefattar bland annat installation av solceller, byte till LED-belysning i allmänna utrymmen, injustering av värme och kyla samt driftoptimering av fläktar och utredning om huruvida drifttider kan kapas. Samtidigt driver förvaltningen samarbeten med hyresgäster för att minska deras energiförbrukning kopplat till lokalerna.

3 procent av koncernens elanvändning tillgodoses av egenproducerad solenergi. Kvartalsvisa avstämningar mellan förvaltning inom samtliga marknadsområden och interna tekniska experter möjliggör kunskapsdelning och samverkan kring energifrågor. Under året har även utbildningar genomförts med hela organisationen, för att öka medvetenheten om vikten av energioptimering.

Nya teknologier och systemlösningar inom Fastighets IT är viktiga verktyg som kan användas för att minska energianvändning, klimatpåverkan och kostnader. Under året har flera utvecklingsprojekt genomförts för att nyttja de möjligheter som följer av teknikutvecklingen.

Ett exempel är det virtuella kraftverket på Väla i Helsingborg där effektuttaget i ventilationsanläggningarna kan varieras för att möta regional obalans i elnätet. Under året har ett batteri på 500 kW driftsatts för ännu snabbare effektreglering som laddar upp eller ur effekt beroende på balansen i elnätet.

2023 fortsatte även arbetet med tilläggstjänster som använder AI för att, med hjälp av värden för temperatur och koldioxid, optimera ventilationsdriften för minimerad överventilering och därmed minskad energiförbrukning. Inom verksamheten finns två pilotprojekt där man med hjälp av AI minskar energianvändning.

## Energianvändning

	Energi			
	MWh		kWh/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub> <sup>2)</sup>	
	2023	2022	2023	2022
Fjärrvärme (korrigerad) <sup>1)</sup>	87 491	85 532	60,9	61,81
Fjärrkyla	7 446	8 343	5,2	6,12
Fastighetsel	41 693	39 310	29,2	28,5
<b>Totalt<sup>1)</sup></b>	<b>136 631</b>	<b>132 936</b>	<b>95,2</b>	<b>96,43</b>
Hyresgästel	24 167			

- Normalårskorrigerad utifrån SMHI:s graddagar.
- A<sub>temp</sub> är den tempererade arean – arean av samtliga våningsplan, vindsplan och källarplan för temperaturreglerade utrymmen, avsedda att värmas till mer än 10 °C, som begränsas av klimatskärmens insida. A<sub>temp</sub> area är skattad.

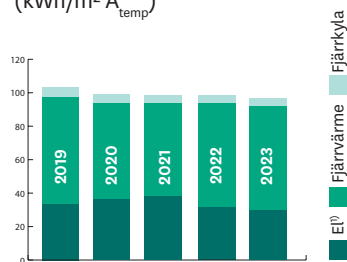
## Klimatpåverkan från energianvändning

	CO <sub>2</sub> e			
	ton		kg/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub>	
	2023	2022	2023	2022
Fjärrvärme	3 346	3 674	2,71	2,71
Fjärrkyla	93	66	0,05	0,05
Fastighetsel	459	503	0,37	0,37
<b>Totalt</b>	<b>3 899</b>	<b>4 243</b>	<b>3,13</b>	<b>3,13</b>
Fjärrvärme (korrigerad) <sup>1)</sup>	3 298	3 841	2,84	2,84
Hyresgästel	268			

- Normalårskorrigerad utifrån SMHI:s graddagar.
- A<sub>temp</sub> är den tempererade arean – arean av samtliga våningsplan, vindsplan och källarplan för temperaturreglerade utrymmen, avsedda att värmas till mer än 10 °C, som begränsas av klimatskärmens insida. A<sub>temp</sub> area är skattad.

## Energianvändning

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



- El avser fastighetsel. För de fastigheter där mätare saknas har en skattning av verksamhetselen gjorts.
- Uppgift för fjärrvärme 2019-2022 har ändrats till följd av ny normalperiod för SMHI graddagar from 1:a april 2022.

## Certifieringar

Genom miljöcertifieringssystem kan Skandia Fastigheter systematisera arbetet kring miljöfrågor och hälsa, samt garantera fastigheternas miljöprestanda. Målet är att samtliga fastigheter i beståndet ska vara certifierade och vid årsskiftet 2023/2024 var 87 procent av ytan certifierad. Av de fastigheter som ännu ej certifierats har merparten pågående processer där de flesta förväntas bli klara i början av 2024. En del av den löpande verksamheten blir sedan att behålla hela beståndet certifierat.

**Miljöbyggnad** är ett system för miljöcertifiering av byggnader, med djupgående krav inom energi, inomhusmiljö och material. För att certifiera en byggnad måste ett antal indikatorer uppfyllas och granskas av en oberoende part.

**BREEAM-SE** är ett certifieringssystem för nyproducerade byggnader och används för att bedöma byggnaders miljöprestanda utifrån ett flertal olika aspekter, däribland energianvändning, byggnadsmaterial och inomhusklimat i en byggnad.

**Miljöbyggnad iDrift** är ett certifieringssystem, för byggnader i förvaltningsskede, som syftar till att förbättra och certifiera byggnader i drift med fokus på driften, förvaltningen och byggnaden. Systemet utgår ifrån fem olika områden, där inomhusmiljö, resurser och klimatpåverkan är exempel på områden.

**BREEAM In-Use** används för att certifiera befintliga byggnader med syftet att driva och genomföra hållbara förbättringar och minska byggnadens miljöbelastning. Certifieringen bedömer exempelvis energianvändning, inomhusmiljö och resurser.

Certifiering	Miljöbyggnad	Miljöbyggnad iDrift	BREEAM	BREEAM In-Use	Totalt
Certifierad yta, m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub>	560 407	340 351	84 135	176 647	<b>1 161 540</b>
Certifierad yta, m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub> andel av totala portföljen	40%	24%	6%	12%	<b>82%</b>
Certifierad yta, m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub> andel exkl. projektfastighet samt nyförvärv	42%	25%	6%	13%	<b>87%</b>

## SHORE-certifiering

Säkerhet och upplevd trygghet är en alltmer aktuell fråga. Skandia Fastigheters köpcentrumorganisation har länge jobbat aktivt med extern granskning och certifiering, för att under 2023 bli första fastighetsägaren i världen att certifiera ett helt köpcentrumbestånd – med 11 handelsplatser – och dessutom verksamhetsledningen av detsamma, enligt SHORE.

**SHORE** mäter motståndskraft på säkerhets- och trygghetsområdet och bedömer förvaltningen utifrån 800 parametrar inom sex huvudområden: Ledningssystem och riskhantering, Fysiskt fastighetsskydd, Kundsäkerhet och trygghet, Hyresgästsäkerhet och trygghet, Säkerhet och bevakningssystem samt Kris och kontinuitetsplanering.



## Medarbetare

Verksamheten bedrivs till övervägande del med egen personal men även med inhyrd personal och entreprenörer för exempelvis delar av fastighetsdriften. Antal anställda i koncernen uppgick vid årets utgång till 176 (157) personer och medelantalet anställda under året var 167 (142) personer. Alla är anställda i Skandia Fastigheter AB.

Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för förmågan att skapa affärsnytta och utveckla verksamheten efter nya förutsättningar och kundernas behov. Därför karaktäriseras Skandia Fastigheters företagskultur till stor del av engagemang, en vilja att lära sig nya saker och att man tar och ger ansvar för att tillsammans nå bolagets mål. Medarbetare och chef ansvarar tillsammans för kompetensutvecklingen, där chefs roll är att stödja och skapa rätt förutsättningar. Skandia Fastigheter har ett ledarforum där ledare vid ett flertal tillfällen varje år träffas för att diskutera aktuella frågor, utbyta erfarenheter och få möjlighet till kompetensutveckling. Medarbetarsamtal genomförs årligen där prestation, motivation, upplevd arbetsmiljö och utveckling följs upp samt mål för kommande år fastställs. Även medarbetarnas kompetens skattas och ställs i relation till kompetenskrav för att identifiera kompetensgap och utvecklingsbehov. Måluppfyllelse och arbetssituation följs upp och dokumenteras löpande under året. Årligen genomförs lönesamtal och lönerrevision som kopplas till prestation, arbetsuppgifter och kompetens. Interna processer och regelverk säkerställer bland annat att lönerna är marknads-mässiga och att alla har samma förutsättningar utifrån demografiska perspektiv.

För att fortsätta attrahera eftertraktad kompetens behöver Skandia Fastigheter löpande utveckla arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare. Under året har ett arbete genomförts för att definiera bolagets arbetsgivarlöfte, som en del i ett starkt och tydligt erbjudande mot arbetsmarknaden. Arbetsgivarlöftet beskriver vad Skandia Fastigheter erbjuder som arbetsgivare, och utgör numera en del av bolagets övergripande varumärkesplattform. En av många viktiga delar i att vara en attraktiv arbetsgivare är att skapa en inkluderande arbetsmiljö med hög delaktighet. Skandia Fastigheter har en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter varför principen om likabehandling är en självklarhet i verksamheten. Nolltolerans mot mobbing och sexuella trakasserier är en viktig och given grundprincip för att skapa en bra arbetsmiljö och medarbetare förväntas aktivt ta ställning mot detta, vilket bland annat tydliggörs i uppförandekoden.

Årligen genomförs en medarbetarundersökning som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet som följs upp med ett antal pulsmätningar under året. Undersökningen kartlägger Skandia Fastigheters avseende ledarskap, medarbetarskap, engagemang, teameffektivitet samt organisatorisk och social arbetsmiljö. Resultatet från medarbetarundersökningen följs upp och handlingsplaner med aktiviteter tas fram inom de områden där möjlighet till förbättring finns. Skandia Fastigheter utmärker sig med ett fortsatt mycket högt medarbetarengagemang och en hög vilja att rekommendera bolaget som arbetsgivare. I 2023 års

medarbetarundersökning angav 91 procent att de varit fria från mobbing, trakasserier och diskriminering under året, vilket är i nivå med jämförelseindex. Trots det ser Skandia Fastigheter allvarligt på utfallet och handlingsplaner med aktiviteter har tagits fram.

Att främja hälsa och en sund livsstil för medarbetarna är viktigt och utöver friskvårdsbidrag, hälso- och vårdförsäkring samt regelbundna hälsoundersökningar som inkluderar fysiska tester och samtal, erbjuds löpande friskvårdsaktiviteter i form av bland annat gruppträning, meditation och föreläsningar.

	2023	2022
<b>Medarbetare<sup>1)</sup></b>		
<b>Totalt antal</b>	<b>167</b>	<b>142</b>
Andel kvinnor	51,1%	45,8%
Andel män	48,9%	54,2%
Andel under 30 år	7,1%	5,7%
Andel mellan 30-50 år	57,4%	47,6%
Andel över 50 år	35,5%	46,7%
<b>Chefer<sup>2)</sup></b>		
<b>Totalt antal</b>	<b>36</b>	<b>36</b>
Andel kvinnor	48,6%	44,4%
Andel män	51,4%	55,6%
Andel under 30 år	0,0%	0,0%
Andel mellan 30-50 år	54,3%	52,8%
Andel över 50 år	45,7%	47,2%
<b>Företagsledning<sup>2)</sup></b>		
<b>Totalt antal</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Andel kvinnor	40,0%	40,0%
Andel män	60,0%	60,0%
Andel under 30 år	0,0%	0,0%
Andel mellan 30-50 år	40,0%	40,0%
Andel över 50 år	60,0%	60,0%
<b>Styrelse<sup>2)</sup></b>		
<b>Totalt antal</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
Andel kvinnor	28,6%	40,0%
Andel män	71,4%	60,0%
Andel under 30 år	0,0%	0,0%
Andel mellan 30-50 år	14,3%	0,0%
Andel över 50 år	85,7%	100,0%
<b>Personalomsättning<sup>3)</sup></b>	<b>8,3%</b>	<b>11,5%</b>

Anställningstyp <sup>2)</sup>	2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Heltidsanställda (antal)	86	87	71	83
Deltidsanställda (antal)	3	0	3	0

Anställningsform <sup>2)</sup>	2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda <sup>2)</sup> (antal)	87	87	73	83
Visstidsanställda (antal)	2	0	1	0

Sjukfrånvaro medarbetare	2023	2022
<b>Sjukfrånvaro Total</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,5%</b>
Korttidsfrånvaro <sup>4</sup> total	1,8%	1,2%
Långtidsfrånvaro <sup>5</sup> total	1,8%	1,3%
<b>Kvinnor</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,3%</b>
Korttidsfrånvaro	1,9%	1,1%
Långtidsfrånvaro	1,1%	1,2%
<b>Män</b>	<b>4,2%</b>	<b>2,6%</b>
Korttidsfrånvaro	1,7%	1,2%
Långtidsfrånvaro	2,5%	1,4%

1. Samtliga medarbetare beräknat enligt FTE.
2. Per sista december
3. Antal medarbetare som slutat under året (exklusive vikarier och visstidsanställda) i relation till genomsnittligt antal medarbetare. Genomsnittligt antal medarbetare beräknas som snittet av antal medarbetare per månad oavsett sysselsättningsgrad
4. Sjukfrånvaro upp tom 14 dagar. Beräknas som sjukfrånvarotimmar i relation till total schemalagd ordinarie arbetstid för samtliga anställda
5. Sjukfrånvaro över 14 dagar. Beräknas som sjukfrånvarotimmar i relation till total schemalagd ordinarie arbetstid för samtliga anställda
6. Inkluderar provanställning

## Hållbarhetsrisker och möjligheter

Inom Skandia Fastigheter har särskilt fokus riktats på hållbarhetsrisker och möjligheter. Hållbarhetsriskerna är värderade och möjligheter har identifierats och utgör beslutsunderlag i styrelsen. Riskerna har värderats med avseende på sannolikhet och finansiell konsekvens på en femgradig skala. Dessa värden multipliceras till ett riskvärde. För respektive risk finns en riskägare och kontrollmoment för att reducera risken. Genom att agera föredömligt inom dessa områden finns även möjligheter att skapa affärsnytta i kunderbjudandet och motståndskraft inför en eventuell ökad koldioxidbeskattning och reglering för att minska klimatpåverkan och öka fastighetsvärden. Utöver klimatrisker finns även risker kopplade till korruption och inköp.

Klimatförändringar	Klimatpåverkan projektutveckling	Brist på kompetens inom hållbarhet/klimatutmaningen	Energi	Inköp	Korruption
Beskrivning: Klimatförändringar kan leda till höjda havsnivåer och extremväder vilket kan orsaka skador, ökade kostnader och påverkar fastighetsvärdet. Genom att integrera klimatanpassningsåtgärder i stadsmiljöerna till exempel i utformning av grönytor kan vi skapa resiliens och samtidigt öka attraktiviteten.	Beskrivning: För att uppfylla Parisavtalet krävs en omställning av projektverksamheten. Den materialanvändning som vi haft historiskt har en stor klimatpåverkan. Nya arbetssätt och materialanvändning medför risker. En resurseffektiv materialanvändning, ökad cirkularitet och val av material med låg klimatpåverkan kan minska byggkostnader och öka attraktiviteten.	Beskrivning: För att kunna samverka behöver hela bolaget ha kompetens för att hantera klimatutmaningen och den omställning som krävs.	Beskrivning: En stor del av fastighetsbranschens klimatpåverkan härstammar från energianvändningen. Ökade krav och styrmedel som fortsatt driver en minskad klimatpåverkan är rimligt. Ökad energianvändning pga. av förtätning och elektrifiering kan leda till effektbrist i våra städer.	Beskrivning: Det finns en risk med att inte kunna säkerställa alla led i värde- och leverantörskedjan till Skandia Fastigheter. Exempelvis arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och den ökande arbetslivskriminaliteten i leverantörskedjorna som är ett växande samhällsproblem.	Beskrivning: Bygg- och fastighetsbranschen har höga risker vad gäller korruption därför är ett systematiskt antikorrup-tionsarbete av vikt.
Hantering: Skandia Fastigheters investeringsstrategi tar hänsyn till klimatrisker och ska reducera eventuella klimatrisker. Byggnadscertifieringarna Breeam och Miljöbyggnad innefattar klimataspekter. Under 2023 har fördjupade klimatriskanalyser och åtgärdsplaner genomförts för fastigheter med väsentliga risker.	Hantering: En generell och robust utformning av den fysiska miljön i kommersiella byggnader skapar förutsättningar för ett resurseffektivt nyttjande av material över tid. Bolaget har följande styrdokument: -Projekthandbok -Hållbarhetsprogram -Gränsvärden för CO <sub>2</sub> e/BTA. Bolaget har ett klimatmål som följs upp årligen. Projektens klimatavtryck följs upp kvartalsvis.	Hantering: Genom att satsa på kompetensutveckling attraherar och behåller bolaget engagerade medarbetare. Bolaget har en kompetenskartläggning där samtliga medarbetares kompetens skattas. En kravnivå inom hållbarhet finns och följs upp för samtliga medarbetare. Utifrån gapanalys tas mål och aktiviteter fram på individnivå. Samtliga medarbetare har genomfört en obligatorisk utbildning inom hållbarhet.	Hantering: Bolaget har ett energimål och följer minst kvartalsvis upp energianvändning. Energiplaner med energikartläggning och energibesparande åtgärder finns för varje byggnad.	Hantering: Riktlinjer för inköp tydliggör hur Skandia Fastigheter ska agera, exempelvis när det gäller att följa vedertagna normer för mänskliga rättigheter och ansvarsfullt företagande. Uppförandekod ställer hållbarhetskrav på våra leverantörer. Bolaget har KPI:er som följs upp årligen. Samtliga medarbetare har genomfört en obligatorisk utbildning kring inköp.	Hantering: Bolaget har följande styrdokument för att tydliggöra bolagets affäretik och motverka korruption. • Policy om etik, mutor och visseblåsning • Instruktion om representation, gåvor och antikorrup-tion • Policy om intressekonflikter • Uppförandekod med krav på leverantörer, kunder och medarbetare för att motverka mutor, korruption och penningtvätt. Bolaget har en visseblås-artjänst och KPI:er som följs upp årligen.



## Styrning och hantering av hållbarhetsrisker och möjligheter

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mål och måttal
Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 7, 12, 14 och 30	Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen identifierat. Se sid 7 och 12	Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Se sid 7, 12, 14 och 30	Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 7 och 12
Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 7, 12, 14 och 30	Beskrivning av påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sid 8, 9, 12 och 14	Beskrivning av organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sid 8, 12, 14 och 30	Beskrivning av organisationens utsläpp av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sid 8 och 9
	Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sid 8, 9 och 10	Beskrivning av organisationens processer i organisationens generella riskhantering. Se sid 12 och 30	Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. Se sid 7, 8, 9 och 10

## Antikorruption och affärsetik

Skandia Fastigheters anseende är beroende av att en hög etisk standard upprätthålls i alla delar av verksamheten. Genom bolagets Policy om etik, mutor och visselblåsning, Instruktion om representation, gåvor och antikorruption, Policy om intressekonflikter, Instruktion om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och Uppförandekod ställs höga krav på leverantörer, kunder och medarbetare för att motverka mutor, korruption och penningtvätt samt säkerställa att motparter inte förekommer i tillämpliga sanktionslistor.

Skandia Fastigheter strävar efter att upprätthålla ett öppet affärsklimat och en hög affärsetik. Bolagets instruktion om skatt samt krav- och kreditpolicy tydliggör att hög etisk standard måste upprätthållas och ska minska risken för penningtvätt, organiserad brottslighet och hot från hyresgäster. Skandia Fastigheter värnar om säkerhet och respekt för alla som berörs av verksamheten. Som ett led i detta har bolaget bland annat en visselblåsartjänst som kan användas såväl internt som externt. Till Skandia Fastigheters, av extern part administrerade visselblåsarfunktion, har ett ärende inkommit under 2023 och dessa har hanterats i enlighet med bolagets policy. Inga fall av misstänkt korruption har anmälts under året.

	Antal
Visselblåsaren	1
Misstänkt korruption	0

## Ansvarsfulla inköp

Skandia Fastigheters inköp, inom samtliga delar av verksamheten, görs i enlighet med bolagets Riktlinje för inköp samt Uppförandekod för leverantörer. Uppförandekoden ställer krav inom miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorrup-tion. Den förbinder leverantörerna att efterleva lagar och förordningar, internationella överenskommelser samt följa upp sina värdekedjor.

Ramavtalsleverantörerna följs upp genom granskningar med systemstöd, där en total genomlysning sker utifrån de ovan nämnda parametrarna. 2023 gjordes 26 procent av inköpen från ramavtalsleverantörer. Granskning och utvärdering görs även av entreprenörer som anlitas i större ny- och ombyggnadsprojekt.

Skandia Fastigheter använder en digital beställningsfunktion som, förutom effektivare arbetssätt och bättre möjlighet till uppföljning, säkerställer att inköp genomförs på ett korrekt sätt och i enlighet med bolagets policy för ansvarsfullt företagande. Här ingår exempelvis att alla leverantörer undertecknar Skandia Fastigheters uppförandekod och genomgår en mindre kontroll för att klassificera sig som en säker leverantör.

Under 2023 har 70 procent av inköpen registrerats med leverantörer som har signerat uppförandekoden.

	% av inköpsvolym i kr
Signerad "Uppförandekod"	70
Inköp med ramavtalsleverantör	26

**Stockholm**

Skandia Fastigheter AB  
Box 7063  
103 86 STOCKHOLM

## Besöksadress:

Jakobsbergsgatan 22

Tel. 08-573 655 00

Fax. 08-573 658 00

**Göteborg**

Skandia Fastigheter AB  
Frölunda Torg 14  
421 42 VÄSTRA FRÖLUNDA

## Besöksadress:

Frölunda Torg

Tel. Köpcentrum 031-734 35 60

Tel. Bostäder 031-734 35 70

Fax. 031-734 35 69

**Malmö**

Skandia Fastigheter AB  
Masttorget 6  
211 77 MALMÖ

## Besöksadress:

Masttorget 6

Tel. 040-611 15 15

Fax. 040-20 63 40

**Skandia Fastigheter Holding AB**

Org.nr. 556140-2826

[www.skandiafastigheter.se](http://www.skandiafastigheter.se)