





# Innehåll

## Hållbarhet

Kommentar från hållbarhetschefen	1
Agenda 2030	2
Kommentar från VD	3
Hållbarhetsramverk	4
Vägen till den hållbara staden	6
Stadsdelar	8
Fastigheter	12
Medarbetare	16
Leverantörskedja	20
Finansiering	22
Kunder	24
Affärsetik	25
Hållbarhetsmål	26
Hållbarhetsnoter	28
Om redovisningen	28
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	30
Våra intressenter	33
TCFD	34
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA	36
EU-taxonomin	38
GRI-index	44
Granskningsrapport	47

Alla sidhänvisningar avser Års- och hållbarhetsredovisning 2022.

Fabege AB (publ)  
Box 730, 169 27 Solna | Telefon: 08-555 148 00  
E-post: [info@fabege.se](mailto:info@fabege.se) | [www.fabege.se](http://www.fabege.se)  
Organisationsnummer: 556049-1523  
Styrelsens säte: Stockholm

Mia Häggström  
Hållbarhetschef  
[08-555 148 55 mia.haggstrom@fabege.se](mailto:08-555 148 55 mia.haggstrom@fabege.se)

# Hållbarhet

Vi ligger i framkant med vårt ambitiösa hållbarhetsarbete. Genom detta arbete bidrar vi till ett hållbart Stockholm där vi utvecklar och förvaltar stadsdelar, fastigheter och lokaler. Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelsebaserade mötesplatser där hälsa, bekvämlighet, trygghet och trivsel får ett stort utrymme. Med inflytande över allt från val av byggmaterial och energianvändning till hållbart resande kan vi samtidigt bidra till minskade klimatavtryck.

Vi vill göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma, bland annat genom att bidra till att barn och unga får en bra skolgång, en meningsfull fritid och i förlängningen en väg in på arbetsmarknaden.

Vi strävar efter att hantera de utmaningar som är av särskild betydelse för vår bransch som att bidra till ett stabilare energisystem i Sverige, trygga stadsrum för alla människor, jämlika byggarbetsplatser, uppfylla klimatmål samt att minska korruption och öka efterlevnad av mänskliga rättigheter. Vi arbetar även aktivt för att främja livskvaliteten i våra stadsdelar där upplevelser, servicetjänster, lärande, kultur, jämlikhet och god hälsa är viktiga beståndsdelar. Under året har vi lagt extra fokus på våra klimatmål (Scope 1-3) samt energieffektivisering med särskild tonvikt på el.

Vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar tar avstamp i Parisavtalets 1,5-gradersmål och FN:s globala hållbarhetsmål. Vårt hållbarhetsarbete är väl integrerat i hela verksamheten och varje dag ska vår organisation, i stort som smått, bidra till att Stockholmsregionen blir en än mer hållbar plats.

**”Vi arbetar även aktivt för att främja livskvaliteten i våra stadsdelar där upplevelser, servicetjänster, lärande, kultur, jämlikhet och god hälsa är viktiga beståndsdelar.”**

Mia Häggström, hållbarhetschef





# Livskraftiga städer och samhällen

## FN:s Agenda

### Agenda 2030 och vår roll i det större sammanhanget

FN:s Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att den globala utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar. Genom en kraftsamling kring de 17 globala målen ska världens länder till år 2030 bland annat ha förverkligat mänskliga rättigheter för alla, jämställdhet och ett varaktigt skydd för vår planet. Här har näringslivet en viktig roll att spela, inte minst bygg- och fastighetssektorn. Vi ser att det finns starka synergier mellan målen och därför sätter vi ett större fokus på de områden där de väsentligaste utmaningarna för vår verksamhet finns, nämligen mål 9, 10 och 12, ”Hållbar industri och infrastruktur”, ”Minskad ojämlikhet” och ”Hållbar konsumtion och produktion”. Vi har under året lagt ett stort fokus på FN:s mål 9 och 12 med syfte att skapa förutsättningar för cirkulära materialflöden genom demonterbarhet, återbruk och återvinning. Inom mål 10 har vi på ett strukturerat sätt arbetat med och planerat för att minska de sociala ojämlikheterna i våra stadsdelar.

Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete har lett fram till att aktiviteter kopplade till flera globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser. Det gäller exempelvis vårt arbete för mål 3, ”God hälsa och välbefinnande” och mål 13, ”Bekämpa klimatförändringarna” som är en direkt konsekvens av vårt arbete med mål 9, 11 och 12. Därför är de senare målen prioriterade för att effektivt hantera alla dessa utmaningar.

Vi vet att vårt arbete har inverkan på samtliga 17 hållbarhetsmål och att det finns synergimöjligheter mellan miljö, sociala värden och ekonomi. Vi är dock ödmjuka inför det stora omställningsarbete som kvarstår exempelvis gentemot mål 13.



# Vi kommer att fortsätta att ligga i framkant och utmana branschen

För fastighetsbolag är det viktigt att tänka på sina kostnader och hela tiden aktivt jobba med att förbättra driftnettot. Det gäller skilja på goda och dåliga kostnader och hela tiden ifrågasätta det vi gör. Vårt hållbarhetsarbete hör definitivt till goda kostnader och vi kommer fortsätta med vår höga ambitionsnivå. Vårt hållbarhetsarbete är en integrerad del av vår verksamhet, både i projekten och i den dagliga driften. Intresset för hållbarhetsfrågor ökar också stadigt både från kunder, samhälle och kapital- och finansmarknaden vilket är positivt.

Därför var det glädjande att se att vi även i år kunde klättra i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB. GRESB utvärderar olika branscher ur ett brett spektrum av hållbarhetsaspekter, från miljö, till social hållbarhet, styrning och uppföljning.

I årets utvärdering fick vi 94 poäng av 100 möjliga, högst ranking

**”Vårt hållbarhetsarbete hör definitivt till goda kostnader och vi kommer fortsätta med vår höga ambitionsnivå.”**

inom ”Sektor kontor”, bland 1 800 andra europeiska börsnoterade fastighetsbolag. Det kan vi vara stolta över. Precis som det arbete som gjorts för att ytterligare reducera energiförbrukningen.

Det är med glädje jag ser tillbaka på vårt arbete med sociala initiativ under 2022. Jag tänker på alla roliga möten vi haft med kunder och människor i våra områden, och all utveckling vi bidragit till i alla våra fastigheter och områden. Jag tänker också på hur vi, på vårt sätt, försökt bidra till att de boende i framför allt Flemingsberg kan få en bättre skolgång, en rikare fritid och möjlighet till

praktik och arbete. Jag tänker på hur vi stöttar några av våra hyresgäster som arbetar med Ukraina, både på plats och med flyktingarna här i Stockholm, och hur vi fortsatt att stötta Stadsmisionen.

Jag tänker också på hur vi försöker bidra till en bättre värld genom vårt hållbarhetsarbete. Jag tänker på hur allt detta leder till ett ännu bättre bolag, som är rustat för framtiden, och hur det leder till bättre stadsdelar och områden samt hur det skapar värden. Vi kan vara stolta över att vi hösten 2022 kunna inviga det första ”Hållbarhetshuset” i Arenastaden. Det är en del av Vinnovas forskningsprojekt Återhus – att bygga hus av hus. 14 partners har, på initiativ av oss, utvecklat metoder och processer för att återanvända stommar och fasader av stål och betong i ett nytt hus. Det var ingen lätt process, men nu står det där, 1 000 kvadratmeter kontor, mötesytor och showroom, till 70 procent bestående av återanvänt byggmaterial. Det första steget i en lång resa, en resa som vi helst gör tillsammans med andra aktörer.

Hållbarhet är ingen tävlingsgren, det är en gemensam inriktning och utmaning för hela branschen. Vi kommer att fortsätta att ligga i framkant och utmana branschen. För vi har, som bolag i fastighetssektorn, en unik möjlighet att bidra till ett bättre samhälle och vi vill inspirera andra bolag och bli inspirerade av andra bolag att också ta vara på den möjligheten.

Det som utgör vår största konkurrensfördel är naturligtvis inte fastigheter av sten, stål och betong, utan ytterst alla de medarbetare som varje dag möter våra kunder, ser till att fastigheterna är i toppskick, utvecklar verksamheter, projekt och kontor och utför alla de arbetsuppgifter som behövs i ett bolag som vårt. Utan en professionell, kompetent och motiverad organisation kommer vi inte långt. Minst lika glädjande som GRESB:s ranking av oss var därför att vi 2022 utsågs till en av Sveriges bästa arbetsplatser av



Great Place To Work. Det är jag också stolt över, för det speglar vår värdegrund SPEAK med värdeorden – Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmannaskap och Kundnärhet på ett mycket bra sätt.

Stefan Dahlbo  
VD



# Vårt hållbarhetsramverk

Vi är ledande på kontorsmarknaden i Stockholm och har goda möjligheter att bidra till en hållbar utveckling i de stadsdelar där vi har ett stort ägande. Vi tar ett betydande ansvar för helheten och arbetar brett med klimatfrågan och medverkar till ökad hälsa, trivsel och trygghet i våra stadsdelar. Detta gör vi genom att koppla grön finansiering till hållbarhetscertifierade byggnader och investeringar samt arbeta för en långsiktigt hälsosam och god stad för dem som vistas där. Vi tillför intressanta och oväntade inslag i vardagen som skapar liv mellan husen, tar en aktiv roll och ser till hela platsen. Hela tiden.



## Stadsdelar

### Väsentliga frågor

- Energisystem
- Livsbetingelser i lokalsamhället
- Jämlikhet
- Utbildning
- Meningsfull fritid
- Trygghet

### Agenda 2030



## Fastigheter

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall



### Exempel på mål och aktiviteter

- Hållbarhetsprogram för varje stadsdelsprojekt
- Fokusera på social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar
- Platssamverkan med andra intressenter i organiserad form
- 100 % köpt förnybar energi
- Klimatneutral förvaltning (Scope 1 och 2) samt halvering av indirekta utsläpp (Scope 3) till 2030
- 100 % miljöcertifierat fastighetsbestånd
- Energiprestanda 35 kWh/kvm Atemp vid nyproduktion och 70 kWh/kvm Atemp i genomsnitt för hela förvaltningsbeståndet
- Cirkularitetsindex 20 % vid större ombyggnationer



## Medarbetare



## Leverantörskedja



## Finansiering



## Kunder



## Affärsetik

### Väsentliga frågor

- God hälsa och säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Klimatutsläpp

- Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive miljö och mänskliga rättigheter

- Grön finansiering

- God hälsa
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energianvändning
- Klimatutsläpp

- Antikorruption
- Skatt

### Agenda 2030



### Exempel på mål och aktiviteter

- Låg sjukfrånvaro
- Nöjda medarbetare med ett långsiktigt mål att nå förtroendeindex > 90 %
- Erbjudande om individuell hälsocoach till alla medarbetare
- Utbildningsinsats inom arbetsmiljöområden för chefer och medarbetare

- 100 % av ramavtalade leverantörer ska vara hållbarhetsgranskade
- Skapa ett bransch-gemensamt system för löpande uppföljning av uppförandekoden
- Motverka negativa effekter för mänskliga rättigheter och miljö

- 100 % grön finansiering
- Genomlys och sammanställa andelen ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin
- Hållbarhetslänkade lån och obligationer

- 100 % av hyresavtalen ska vara gröna
- NKI på minst 80
- Över 150 fördjupade kunddialoger
- Vidareutveckla koncept för hälsocertifierade arbetsplatser

- Årlig utbildning i vår uppförandekod
- Samtliga ramavtalade leverantörer och entreprenörer undertecknar vår uppförandekod för leverantörer
- Visselblåsarfunktion där såväl externa som interna parter anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende
- Transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning

# Vår väg framåt för den hållbara staden

Tack vare att vi tidigt tog strategiska beslut ligger vi i framkant i branschen. Vi var först av alla svenska fastighetsbolag att nå 100 procent grön finansiering och tecknade Nordens första taxonomianpassade lån. Vi har högt ställda mål för år 2030 – och med fortsatta framåtriktade åtgärder är vi övertygade om att vi kommer att nå dem.



## 1. Byggnande

Den största miljöpåverkan i detta skede sker vid tillverkning av byggmaterial. Cementproduktion släpper ut mycket CO<sub>2</sub> och tillhörande kalkbrytning påverkar ekosystem och vattentillgång. Vår indirekta och faktiska påverkan minimeras med cirkulära materialflöden och att välja material med lägre klimatpåverkan. Socialt motverkar vi en potentiellt negativ påverkan genom vår granskning av leverantörer gällande trygga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

## 2. Användning

Driftsenergi för lokaler står för en stor del av Sveriges klimatpåverkan. Vi minskar vår direkta och faktiska påverkan genom energieffektivisering, lokalt producerad förnyelsebar energi och fossilfri servicebilsflotta. Våra byggnader är kundernas arbetsmiljö och här har vi en påverkan på hälsa, mobilitet och energi-användning som är både direkt och indirekt.

## 3. Stadsutveckling

Våra byggnader är en del av stadens fysiska och sociala miljö. Via aktivt arbete med andra aktörer kan vi indirekt bidra till en trygg stadsmiljö och ett balanserat energisystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang förutom byggnader omfattar platsen, innehållet, miljön och framförallt människan.

## 4. Slutskede och återbruk

I en byggnads slutskede har hanteringen av rivning och byggnadsdelar en miljöpåverkan. Vi arbetar för att minimera vår direkta och faktiska påverkan genom återanvändning och återvinning.





## Stadsdelar

# Stadsutveckling med hela människan i centrum

Vi både vill och kan vara drivande i utvecklingen av en hållbar stad. I stadsdelar med ett stort ägande tar vi ansvar för helheten, från förvärv och detaljplaner via attraktivitetsskapande åtgärder i den fysiska miljön till sociala initiativ. För oss handlar hållbar stadsutveckling om hela människan, hela företaget, hela platsen. Hela tiden.

Vi har goda möjligheter att bidra till en hållbar utveckling. Tack vare en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj, med ett bestånd samlat i kluster, kan vi vara med och påverka hela stadsdelar. Genom långsiktig planering och goda relationer med kunder, kommuner, entreprenörer och boende är vi aktivt med och utvecklar Stockholmsregionen.

### Större krav på mobilitet

I spåren av pandemiårens hemarbete har det blivit än viktigare att snabbt och smidigt kunna ta sig till och från sin arbetsplats. En stor andel av våra kunder väljer att åka kollektivt, men vi ser också en ökad efterfrågan på såväl parkeringsytor som möjlighet att ladda sin elbil. För att underlätta för våra kunders medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt laddplatser för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Redan idag kan vi erbjuda 1 200 laddpunkter, men för att möta behoven har vi påbörjat en ambitiös utbyggnad med målet att dubblera antalet under år 2023. Dessutom består hela vår egna servicebilsflotta av elbilar. Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobilitets-hubbar med delningstjänster för såväl bilar och cyklar som kemtvätt, matleveranser och liknande tjänster.

I Arenastaden samarbetar vi med RagnSells genom vårt delägda bolag Urban Services. Syftet med samarbetet är att fossilfritt och tyst samtransportera varor och avfall in i och ut ur stadsdelen. Centralt för initiativet är att skapa en samlastnings-central där alla leverantörer lämnar och hämtar paket. Paket som ska till butiker och kontor i området körs sedan ut med miljöfordon på ett samlat och strukturerat sätt. Nya kontorshyresgäster började ansluta sig under 2020, och 2022 hade cirka 50 procent av våra hyresgäster i Arenastaden någon form av avtal med Urban Services.



Vi arbetar med processverktyget CERO där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resevaneundersökningen bland medarbetarna i Arenastaden är det hela 80 procent som reser hållbart till och från sin arbetsplats. Ingen annan stadsdel i Sverige är i närheten av liknande siffror. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Keolis och MTR har vi ett nätverk som nu tagit fram en ny handlingsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av laddplatser för elfordon, förbättrade cykelvägar, nya och/eller förbättrade kollektivtrafikförbindelser och ett breddat utbud av delningstjänster för elbilar, el-mopeder och el-cyklar.

### Framtidsäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och stora exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle lett till en allt större belastning på elnäten. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att undvika effektbrist och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Om vi använder det vi redan har på ett effektivt sätt behöver vi förhoppningsvis inte bygga ut nät och produktion i fullt så stor utsträckning.

Vi kan vara med och bidra till att minska belastningen och på så sätt framtidssäkra elsystemet. Därför är vi bland annat anslutna till Stockholmflex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Ellevio och Vattenfall gått samman för att testa en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer





## Glädje, lek och gemenskap i centrum när Barnens dag Flemingsberg anordnades för andra året.

flexibel användning hjälper till att minimera risken för flaskhalsar i elnäten under perioder av stor efterfrågan.

Att optimera vårt effektuttag är sedan flera år ett prioriterat område för oss, dels utifrån ett kostnadsperspektiv, men framförallt sett till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Ju högre effektuttag desto större behov av el vid ett och samma tillfälle, vilket i sin tur leder till ökad risk för högre koldioxidutsläpp givet behovet av fler samtida energikällor.

Utöver vårt arbete med eleffekt har vi under lång tid arbetat med effektuttagen för våra övriga energikällor. Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekten i alla våra fastigheter för att jämma ut kylbehovet och på så sätt få ett lägre effektuttag och därigenom bidra till ett effektivare energisystem. Även på värmesidan balanserar vi behoven. När det krävs ett stort varmvattenuttag kan vi till exempel tillfälligt dra ner värmen i radiatorerna. Åtgärder som på sikt kan minska belastningen på klimatet utan att påverka kvaliteten för våra kunder.

### Trygghetsskapande åtgärder

Som stadsutvecklare tar vi ansvar för att det ska upplevas tryggt att vistas i våra områden. Vi arbetar strukturerat med trygghets- och säkerhetsfrågor för att möta oro och sårbarhet hos individer, företag och fastigheter. Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och stadsdelarnas skötsel samt aktiviteter både dag- och kvällstid bidrar till vårt välbefinnande. Därför vill vi skapa förutsättningar för ett attraktivt blandat utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation. Både i Flemingsberg och Solna samverkar vi på olika sätt med fastighetsägare, näringsliv, kunder, kommun och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad delaktighet och trygghet. Våra samarbeten bygger



på kontinuitet. Ett konkret exempel är samarbetet med föreningen Samvekan i Huddinge med tillhörande BID Flemingsberg (Business Improvement District). Läs mer om BID på sidan 40.

Även belysning, ljus och ljussättning har betydelse för hur en plats eller ett område uppfattas. Vårt engagemang sträcker sig bortom förvärv, detaljplaner och avtal och vi samarbetar gärna angående allt från kollektivtrafik till offentlig utsmyckning.

Ambitionen är att våra stadsdelar ska präglas och utformas efter tre viktiga principer:

- Attraktiva gatumiljöer som stärker känslan av gemenskap, tillhörighet och trygghet
- En levande stadsdel även på kvällar och helger
- Varierad och lekfullt gestaltad belysning och ljussättning



### Samverkan för att skapa trygga och attraktiva områden med fokus på utbildning, fritid, hälsa och arbete.

Exempel på initiativ:

- BID Flemingsberg (Business Improvement District)
- Lokala idrottsföreningar såsom H.A.N.G
- Pep Parker
- Samarbete med Changer's Hub
- Stadsmissionen
- Stiftelsen Läxhjälpen
- Street Gallery
- TalangAkademien i Huddinge



Vi arbetar med en närvarande och aktivt tillgänglig förvaltning och finns alltid högst ett mejl eller ett samtal bort. Vår bemannade driftcentral kan ta emot och agera på felanmälningar och larm genom jour dygnet runt. Detta är en service som successivt byggs ut då allt fler fastigheter är direktuppkopplade med skalskydd larm, brandlarm samt ibland kameror.

#### **Sociala och kulturella värden prioriteras**

Vår satsning ”Livet mellan husen” är ett sätt att tillföra nya kvaliteter till gatulivet genom offentlig konst och kultur där såväl etablerade konstnärer som skolbarn är med och skapar. Ett exempel är konstutställningen Street Gallery i Solna Business Park där lovande konstnärer får möjlighet att visa upp sina verk i gatumiljön liksom Solna Live Park, en scen för både etablerade och up-coming artister.

Under inledningen av året togs första spadtaget till Operans och Dramatens ateljéer i Flemingsberg. 2024 ska byggnaden vara klar. Tillsammans kommer vi att arbeta med skolor i närområdet genom Operans verksamhet för barn och unga (Unga på Operan). Vi vill med detta bidra till att fler barn och unga får uppleva Operans konstformer.

#### **En inkluderande hälsosam stad**

Vi vill bidra till att det finns förutsättningar för alla som vistas i våra stadsdelar att leva hälsosamma liv. Stadsdelarna ska uppmuntra till aktivitet och förutom att anlägga cykelbanor och planera för gångvägar möjliggör vi till exempel för gym och träningsanläggningar att etablera sig. Dessutom skapar vi grönområden och andra mötesplatser som kan bidra till en förbättrad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre biltrafik. Ett exempel på inkluderande gatumiljöer som främjar mångfalden och uppmuntrar



## **Med offentlig konst och kultur skapat av såväl skolbarn som etablerade konstnärer tillför vi nya kvaliteter till gatumiljön.**

till fysisk rörelse är konceptet Pep Parker. Det är aktivitetsparker som är anpassade för alla åldrar och som utvecklas i samarbete mellan Fabège, Generation Pep och Solna stad.

Framväxten av Flemingsberg är en viktig beståndsdel i Stockholms utveckling. Inom ramen för BID Flemingberg har det bland annat skapats kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och unga, byggts pulkabacke, anlagts nya övergångsställen, installerats bättre belysning, nattvandrats och möjliggjorts för unga att nyttja Flemingsbergshallen mer. Glädje, lek och gemenskap stod i centrum när Barnens dag i Flemingsberg 2022 anordnades för andra året i rad.

Tillsammans med Huddinge kommun och Södertörns Högskola driver vi också projektet Flemingsberg: inkluderande och sammanhållen stadsmiljö. Projektet, som lanserades 2021, finansieras av Vinnova och fokuserar på att skapa en inkluderande stadsmiljö där de som bor och verkar i området involveras i den framtida stadsutvecklingen.

Under 2022 startades Aktiv Väntan, ett Fabège-initiativ där vi arbetat fram en metod för ökad kunskap och engagemang i att kunna påverka både den nuvarande och den framtida utformningen av den egna stadsdelen. I slutet av året arrangerades dessutom ett större event där ett stort antal representanter bjöds in till en bred dialog om stadsbyggnad på temat studentstaden och fristaden Flemingsberg.





## Lekfullt gestaltade gaturum uppmuntrar till gemensam rörelse och glädje för stora och små.

### Värdeskapande samarbeten

Genom framgångsrik samverkan kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och våra kunder. Samverkan mellan näringsliv, kommuner, utbildningsväsende, föreningsliv, kulturliv och medborgare är av största vikt. Vi vill göra skillnad i våra stadsdelar och bidrar till en positiv samhällsutveckling genom ett antal samarbeten. Utöver Generation Pep arbetar vi även med Childhood Foundation, som arbetar för barns rätt till sin barndom, samt idrottsföreningarna AIS Friidrott, AIK och Djurgården med inriktning framförallt mot Huddinges ungdomar.

Vi satsar även på skolbarnen i Flemingsberg. För att stötta fler barns skolgång är vi huvudsponsor för stiftelsen Läxhjälpen. Målet är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet och knyter personliga kontakter med universitetsstudenter. Under sommaren har vi också varit delaktiga i att arrangera uppemot 50 fritidsaktiveter för barnen i Flemingsberg.

Sedan 2020 har vi ett samarbete med TalangAkademin i syfte att skapa fler praktikplatser och jobb. Via social klausul i ramavtal har ett 20-tal leverantörer hittills skrivit under och de första praktikanterna har påbörjat sin tjänst.



## Fastigheter

# Vi bygger för framtiden redan idag

Vi arbetar målmedvetet och långsiktigt för att minska vår klimatpåverkan och reducera energiförbrukningen. Det handlar om allt från resursoptimering, klimatsmarta materialval och hållbarhetscertifiering av byggnader till digitalisering och hälsa.

Minskad klimatbelastning och lägre energianvändning är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Mot bakgrund av Parisavtalet och 1,5-gradersmålet har vi satt ambitiösa mål för minskad klimatpåverkan. Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler för cirka en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. Europas ansträngda energimarknad med elpriser som slår rekord på rekord har lett till att vi under året intensifierat arbetet med vår energi-effektivisering och då med särskilt fokus på el. Vi har som bolag både möjlighet och ansvar att minska förbrukningen av el, vilket i sin tur kan leda till lägre elpriser, stabilare elnät och därmed lindra konsekvenserna för både våra kunder och för samhället i stort.

Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra klimat- och energimål och vi är ödmjuka inför det arbete som ligger framför oss. Men vi ser också stora möjligheter att i nära samarbete med branschen, partners och kunder hitta de mest effektiva lösningarna och driva innovation inom allt från materialval och återbruk till elektrifiering och energieffektivisering. Vi har under-tecknat Fossilfritt Sveriges färdplaner för uppvärmningssektorn samt bygg- och anläggningssektorn.

### Minskad klimatpåverkan

#### Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Våra högt satta klimatmål är godkända av Science Based Targets initiative (SBTi), men vi går längre än så. Våra klimatmål innefattar nämligen också Scope 3. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. För att vi ska nå detta krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den negativa klimat- och miljöpåverkan minimeras. Ett delmål är att varje år investera i solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter.

År 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år. För nyproduktion är målet det dubbla, 5,0 kWh/kvm, och solceller ingår numera alltid i planeringen av nya fastigheter. Utfallet för 2022 på 1,5 kWh/kvm visar att vi är på god väg mot vårt mål. Våra koldioxidutsläpp (Scope 1 och 2) har minskat med cirka 95 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1 920 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Jämfört med 2021 har dock utsläppen i Scope 2 ökat trots att energin minskat. Detta beror på att vår fjärrvärmeleverantör Stockholm Exergi har ökat sina CO<sub>2</sub>-utsläpp kopplat till fjärrvärmens med nästan 30 procent.

Vårt goda resultat vad gäller energiprestanda har uppnåtts genom en systematisk energioptimering. Vi har dessutom effektiviserat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, återvinning av kyla, förbättrad värmeåtervinning och klimatskåtsåtgärder. Vår servicebilsflotta genererar noll utsläpp tack vare att vi bytt ut samtliga servicebilar till elbilar. Dessutom tillåter vår förmånsbilspolicy endast miljöbilar. Ett förändrat fastighetsbestånd har också bidragit till framstegen. Vi arbetar aktivt med vår köldmediapolicy som innebär att välja köldmedia med så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

#### Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

För att minska vårt CO<sub>2</sub>-avtryck i våra byggprojekt har vi under året upprättat riktlinjer för hur vi ska beräkna detta. Riktlinjerna går steget längre än vad lagkravet på klimatdeklarationer anger. Både nyproduktioner och ombyggnader över 20 Mkr ska beräknas och fler livscykelkedan liksom byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO<sub>2</sub>-beräkningar ska vara linjerade med taxonomins kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEAM, men viktigast är att vi räknar på samma sätt i alla våra projekt för att kunna jämföra

och analysera resultaten samt arbeta för att minska CO<sub>2</sub>-avtrycket. Vi har därför knutit till oss en samarbetspartner för att beräkningarna ska utföras med samma verktyg.

Under året har vi beräknat fem nyproduktionsprojekt och fem ombyggnadsprojekt. Ackordet 1 är ett nyproduktionsprojekt där CO<sub>2</sub>-avtrycket beräknats under flera skeden i byggprocessen och där CO<sub>2</sub>-besparing har legat högt på agendan. Hittills har besparingar motsvarande 30 procent genomförts och projektet ligger nu på strax under 300 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA. Projektet har använt klimatförbättrad betong i stommen, bytt ut stålpelare till betongpelare, valt klimatsmarta material där det varit möjligt, optimerat materialanvändningen, avfallsminimerat samt använt biobränslen i arbetsmaskiner under produktionen. Som fasadmateriäl används återbrukstegel.

### Cirkularitet och resurseffektivitet

#### Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 66 av våra fastigheter, en mindre del hamnar utanför då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resurshållning och uppmanar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

Byggnadsavfall från våra projekt hanteras av respektive entreprenör och under 2020 skärpte vi våra avtal gällande inrapportering av avfallsstatistik. För fastigheter som är BREEAM-certifierade gäller dessutom särskilda regler för hur återvinning och avfallshantering ska skötas.





### Medvetna materialval och återbruk

Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljösäkra i enlighet med Byggarbetsbedömningen. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi redan i tidigt skede att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög, därför arbetar vi för att i allt större utsträckning tillvarata det material som kan återanvändas. Vi är anslutna till färdplanen för bygg- och anläggningssektorn samt har under året medverkat i uppstart av Klimatarena Stockholm. Vi deltar även i Centrum för cirkulärt byggande som är en arena där branschens aktörer möts och samverkar kring återbruk och cirkulära materialflöden vid byggande, rivning och förvaltning.

Det är viktigt för oss att skapa förutsättningar för cirkulära materialflöden, det vill säga att det finns möjlighet till demonterbar-

het, återbruk och återvinning. Vi försöker att välja rätt material och använda rätt monteringsmetoder liksom att ta tillvara material från våra ombyggnationer. Vi återbruksinventerar merparten av våra tomställda fastigheter liksom byggnader som ska utrymmas. I utvecklingsplanerna för Haga Norra ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbrukat tegel. Tillsammans med 13 samverkanspartner deltar vi i innovationsprojektet Återhus som utvecklar metoder, processer och verktyg för återbruk av stommar och bjälklag. Under året har vi utformat en återbruksstrategi för att skala upp arbetet med återbruk och antagit ett cirkularitetsindex om 20 procent. Strategin beskriver mål för återbruket samt rutiner och arbetsätt för hur vi ska nå målen. En del i återbruksstrategin är vår återbrukshubb som bidrar till att vi kan lagra och rekonditionera återbruksmaterial om det finns behov. Vi har också knutit till oss en samarbetspartner till återbrukshubben som hjälper till med

### Växthusgasutsläpp, (ton CO<sub>2</sub>e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2022	2021	Method for calculation
Scope 1	<b>Totalt</b>	<b>54</b>	<b>98</b>	Fuel-based
	Köldmedieläckage	53	98	Fuel-based
	Servicebilar <sup>1</sup>	1	0	Fuel-based
Scope 2	<b>Totalt (Market-based)</b>	<b>1 866</b>	<b>1 512</b>	Fuel-based
	Värme	1 866	1 512	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elektricitet	0	0	Fuel-based
	<b>Totalt (Location-based)</b>	<b>3 851</b>	<b>3 679</b>	Fuel-based
Scope 3	Värme	1 866	-	Fuel-based
	Kyla	0	-	Fuel-based
	Elektricitet <sup>2</sup>	1 985	-	Fuel-based
	<b>Totalt</b>	<b>28 796</b>	<b>26 997</b>	
	Avfallshantering	105	58	Spend-based
	Leasingbilar och personalens bilar i tjänst	3	2	Distance-based
	Flygresor	14	1	Distance-based
	Fastighetsutveckling <sup>3</sup>	27 455	25 130	Average-based
	Fastighetsenergi	627	618	Fuel-based
	Pendlingsresor	98	145	Average-based
Elförbrukning hyresgäster	494	1 043	Average-based	
<b>Summa</b>	<b>30 716</b>	<b>28 607</b>		
<b>Klimatkompensation av fjärrvämeleverantör</b>	<b>-1 817</b>	<b>-1 560</b>		
<b>Nettoutsläpp efter klimatkompensation</b>	<b>28 899</b>	<b>27 047</b>		

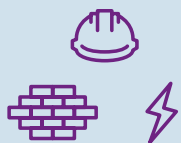
<sup>1</sup> Tre elhybrider som temporära poolbilar i drift 2022.

<sup>2</sup> Emissionsfaktor för Nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL 2021.

<sup>3</sup> Innefattar nyproduktion och Fastighetsgästpassningar. I år ingår inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare".

#### Uppströms Scope 3

Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.



#### Utsläpp från inköp av varor och tjänster

- Byggmaterial och bränsle-/energianvändning på våra byggarbetsplatser
- Transporter till och från våra byggarbetsplatser och fastigheter
- Våra pendlings- och tjänsteresor
- Avfallshantering

#### Uppströms Scope 2

Indirekta utsläpp från egna processer (köpt energi).



#### Användning av köpt energi

- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

#### Fabege Scope 1

Direkta utsläpp från egna processer.



#### Förbränning i egna fordon, anläggningar och fastigheter

- Läckage av köldmedia
- Egna och leasade fordon

#### Nedströms Scope 3

Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.



#### Utsläpp relaterade till kundens lokalanvändning

- Hyresgästers egna elabonnemang
- Hyresgästers och leverantörers avfall och pendlingsresor

varsam demontering av återbruksmaterial, transport och logistik kring lagerverksamheten. Återbruket har implementerats i många av våra ombyggnadsprojekt under året, bland annat i projektet Nöten i Solna Strand där man till exempel återbrukat gips och regler i innerväggar med goda resultat.

## Minskat energibehov Energieffektivisering i verksamheten

Vår energistrategi innebär att vi tar ett helhetsgrepp om energi-frågan i våra fastigheter, projekt och stadsdelar. Energistrategin är en viktig del i arbetet mot att uppnå en klimatneutral förvaltning.

Högt ställda miljökrav vid inköp av energi och behovsstyrning med hjälp av digitalisering spelar en viktig roll i arbetet för en minskad energiförbrukning. Vi bevakar och analyserar energi-användningen på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i prestandan och effektuttaget. På byggnads- och bolagsnivå sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljnings-system som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden. Det läggs också stor vikt vid att vi i vårt dagliga arbete kontinuerligt ska driva energieffektiviseringen framåt.

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart fjärrvärme märkt ”Bra miljöval” och till Stockholms innerstad och Flemingsberg köper vi klimatneutral värme. Vi har ett nära samarbete med våra hyresgäster för att stötta dem i arbetet med att minska sin energianvändning, bland annat genom samarbeten via gröna hyresavtal. Målet är att gröna hyresavtal ska omfatta 100 procent av vår totala uthyrningsyta ovan mark. Utfallet gröna hyresavtal 2022 blev totalt 89 procent.

Under 2022 har elsystemen och elmarknaderna utsatts för stora utmaningar, vilket medfört ökade priser och även en förhöjd risk för effektbrist. Därför har vi skruvat upp vårt fokus på energieffektivisering ytterligare. Vi arbetar aktivt med våra processer och vår teknik för att minimera elanvändningen och vi har genomfört ett stort antal åtgärder för att få ner förbrukningen och på så sätt lindra prisökningen och stötta elsystemet. Under vintern 2022/2023 är målet att spara 10 procent av vår elanvändning jämfört med motsvarande period förra året. För sista kvartalet 2022 landade vi på en sänkning med 11 procent. Vi har också intensifierat dialogen med våra kunder för att stötta dem i deras energieffektiviseringsarbete.

## Våra energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 nådde vi den första etappen genom att halvera vår energianvändning jämfört med 2005. Vi har haft som mål att år 2023 nå en genomsnittlig energianvändning om 77 kWh/kvm Atemp. Under 2022 nådde vi 73 kWh/kvm Atemp och har därför satt ett nytt mål

– genomsnittlig energianvändning 70 kWh/kvm Atemp till år 2025. När vi når detta mål innebär det att vår energiprestanda ligger i nivå med nybyggnadskraven, vilket är anmärkningsvärt med tanke på att vårt bestånd till största delen är äldre än 30 år. Vårt utfall 2022 mätt som primärenergital är 71 kWh/kvm Atemp.

Under året har SMHI justerat sin beräkning av graddagar, vilket har lett till något sänkt prestanda generellt.

## Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på jordens resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattenyta och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2022 blev 327 l/kvm vilket är 19 procent lägre än 2019.

## Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

### Framtida risker

Parallellt med vårt arbete för en minskad klimatpåverkan behöver vi hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat innebär. Det gör vi genom att kontinuerligt säkerställa att affärsmodellen är robust och att vi är rätt positionerade för att möta samhällsomställningens utmaningar och möjligheter. Här spelar innovationer och digitala lösningar en viktig roll. De hjälper oss att anpassa verksamheten inför ökade klimatlaster, men också att se mänskliga behov som hälsa och välbefinnande i våra fastigheter och stadsdelar.

Under 2021–2022 har vi genomfört klimatriskanalyser på totalt 60 fastigheter i stadsdelarna Arenastaden, Solna Business Park, Hammarby Sjöstad och City. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade klimatrisker.

## Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

### Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya beteenden och att funktioner automatiseras, innovativa tjänster skapas och våra beteenden förändras. Genom digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människan står i centrum. Tack vare digitala lösningar och appar kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefin-

nande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förstärka säkerheten i husen och på så sätt sköta förvaltningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fibernätverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till ett mer hållbart och effektivt resursanvändande.

### Hälsa i husen

De senaste åren har vi sett ett ökat fokus på både fysisk och psykosocial hälsa. En hälsosam och hållbar arbetsmiljö handlar om mer än den fysiska omgivningen med belysning, ljudnivåer, ventilation och inredning. De psykosociala faktorerna är minst lika viktiga för medarbetarnas välmående, för att de ska prestera väl och inte minst vilja komma tillbaka till kontoret efter en lång period av hemarbete.

Vårt bidrag handlar framförallt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan var sådant som att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna istället för hissen, men också om att erbjuda kringtjänster som hunddagis, möjlighet till rörelse, träning och kultur i eller kring våra fastigheter. Vi guidar våra kunder i hur de kan få sina medarbetare att röra på sig mer, till exempel genom att använda höj- och sänkbara skrivbord eller att placera kaffemaskiner så att de bidrar till en ökad fysisk aktivitet.

Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastigheterna inför kunders önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av Fitwel som är en certifieringsstandard som skiljer sig från andra genom att den i första hand fokuserar på arbetsmiljön, arbetsplatsen och människan i själva byggnaden. Exempel på fokusområden är friskvård, kost och vilrum. SEB:s huvudkontor i Solna liksom vårt eget kontor, också i Solna, är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

### Certifieringar<sup>1)</sup>

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM In-Use	49	732 156	68
BREEAM-SE	13	324 063	30
Breeam Bespoke	2	18 793	1
Miljöbyggnad	1	5 480	1
<b>Totalt miljöcertifierade fastigheter</b>	<b>65</b>	<b>1 080 492</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.



Andel återbruk  
i Hållbarhetshuset

# 70 %

## Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

### BREEAM

Det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM är det mest spridda av de internationella systemen i Europa. Systemet omfattar projektledning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM-SE har tagits fram för att kunna certifiera nybyggnationer enligt svenska regler och BREEAM In-Use används för befintliga byggnader.

### CITYLAB ACTION

Citylab Action är ett vägledande forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Åtaganden och effektmål är fastställda av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För ett certifierat hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

### SVANENMÄRKNING

Svanen är ett miljöcertifieringssystem för nybyggnation av flerbostadshus, småhus, förskolor och äldreboenden. Att en byggnad är Svanen-certifierad innebär att den har en låg energianvändning, god inommiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen har en minimerad miljöpåverkan. I jämförelse med övriga certifieringssystem som idag finns på marknaden sticker Svanen ut hakan när det gäller krav på innehåll och material.



## Hållbarhetshuset i Haga Norra invigt

I november 2022 blev vårt hållbarhetshus klart, den första pilotbyggnaden där vi byggt ett hus av hus. Hållbarhetshuset som finns i Haga Norra består av 70 procent återbrukat material. Material som annars skulle ha klassats som avfall. Huset är 1 000 kvadratmeter stort och förutom att inrymma ett etableringskontor fungerar det också som mötesplats för att skapa kunskap kring återbruk i allmänhet och projektet i synnerhet. Utöver bjälklagren har fasadpartier återbrukats liksom fönster och invändigt material. Huset som är banbrytande i sitt slag har uppförts i samarbete med entreprenören Zengun och är en del av Vinnovaprojektet Återhus - bygga hus av hus. Ett ökat återbruk av material är inte bara viktigt för en minskad klimatpåverkan utan kan också ha en positiv påverkan på energi- och vattenförbrukningen samt ha ekonomiska och historiska värden.



## Medarbetare

# Motiverade medarbetare vår viktigaste tillgång

Vår gemensamma värdegrund är förutsättningen för goda affärer där laganda och engagemang är viktiga hörnstenar. Genom att se och värna om varje enskild medarbetare och dess unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet där vi ska vara det självklara valet för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen.

### En kontinuerlig utveckling av värdegrundens

Vår värdegrund SPEAK genomsyrar hela vår verksamhet och står för nyckelorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnähet. Våra kärnvärden handlar mer om inspiration än om kontroll och mer om människan än om systemet.

Vi arbetar kontinuerligt med vår värdegrund, som är under ständig utveckling, sedan mer än 15 år tillbaka. Värdegrundens är tillsammans med vår uppförandekod basen för våra medarbetares agerande.

Vi ska vara det självklara valet för duktiga, drivna och engagerade personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar därför hela tiden för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke med målsättning att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser. Vi samarbetar med företaget Great Place To Work och genomför årligen deras medarbetarundersökning för att mäta hur vi uppfattas som arbetsgivare. Vår långsiktiga målsättning är att nå ett så kallat Trust Index på 90 och vi ökade vårt index till 87 under 2022. Dessutom anser hela 98 procent av alla medarbetare att vi sammantaget är en mycket bra arbetsplats. Resultatet ligger till grund för ett målmedvetet och strukturerat arbete där varje avdelning identifierar sina fokusområden och specifika utmaningar, både utifrån det man vill bevara och det man önskar utveckla.

### Förändrat arbetssätt

Som för de allra flesta arbetsplatser har pandemin påverkat oss vad gäller vårt sätt att arbeta, men också chefs- och ledarrollen. Det visar inte minst vår medarbetarundersökning där 94 procent idag anser sig i hög grad ha möjlighet att arbeta med frihet under

eget ansvar. Vårt kontor är vår bas, här sker viktig kunskapsöverföring och här kan vi inspirera och stötta varandra medan visst arbete utförs mer effektivt hemma. Vi ser en rejält ökad digital mognad hos våra medarbetare, vilket har drivit på ett förändrat arbetssätt med allt från hybridmöten till ett större platsoberoende.

Vi har under året lanserat SMART, ett uppdaterat arbetssätt som möter arbetslivets successiva förändring:

- S**mart – En medarbetare tar ansvar för att arbeta smart och väljer själv det ställe, hemvist, del av kontoret som passar bäst för den uppgift som ska göras.
- M**ålinriktat – Vi arbetar alla mot samma mål, men för att vara säkra på att vi alla är på väg mot samma mål är det viktigt att vi träffas.
- A**ttraktivt – På kontoret vill man vara – det är här det händer!
- R**oligt – Vi vill ha roligt på jobbet och det ska vara kul att komma in till kontoret.
- T**illsammans – Det är när vi är tillsammans som det händer och det är då de bästa idéerna föds. Det är då vi lär känna varandra och det är då vi är Fabege!

### Fokus på individernas utveckling

Som grund till den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Planen följs regelbundet upp via medarbetarsamtal liksom genom att sätta upp nya mål med utgångspunkt från verksamhetens mål och medarbetarens roll.





Under året genomfördes medarbetarsamtal med 100 procent av medarbetarna. Alla nya chefer genomgår en introduktion för att säkerställa kvaliteten på samtalen samt även en grundläggande ledarskapsutbildning.

Framförallt inom vår tekniska drift sker en kontinuerlig fortbildning och kompetensutveckling. Av de rekryteringar som genomförts 2022 har andelen interna sökanden ökat och ett flertal har i konkurrens med externa adepter, också erbjudits nya positioner, i vissa fall på chefsnivå.

### Hållbara medarbetare och hälsa i vardagen

Vi har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren. Genom utbildningar och föreläsningar vill vi uppmuntra till långsiktigt hälsosamma individer. 2022 har alla medarbetare, genom Institutet för Människor i Rörelse (IMR), erbjudits en individuell hälsocoach under ett års tid. Coachen kan bland annat ta fram individanpassade övningar och erbjuda föreläsningar inom olika hälsorelaterade ämnen samt, inte minst, stötta den enskilda medarbetaren i att leva ett hälsosamt liv, att må bra, både fysiskt och psykiskt. Cirka 80 procent av våra anställda har hittills valt att utnyttja erbjudandet. Alla våra medarbetare erbjuds också att träna tillsammans med sina kollegor en gång i veckan på arbetstid.

Vi utformar våra egna lokaler med utgångspunkt i fysisk aktivitet, hälsa och återhämtning. Vi fortsätter att anpassa lokalerna utifrån ett arbetssätt i ständig förändring där större konferensutrymmen får stryka på foten till förmån för fler mindre rum. Flexibiliteten är i fokus och det ska vara lika självklart och enkelt att arbeta ostört som i grupp. Bra ergonomi, gott om dagsljus och säkerhet på arbetsplatsen är grundläggande för alla våra egna kontor liksom att det finns tillgång till såväl omklädningsrum som regelbunden massage. Det ska vara smidigt att ta cykeln till arbetet.

Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress där samtliga chefer förväntas föra en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa att arbetsbelastningen möjliggör en aktiv fritid.

### Säker arbetsmiljö

Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbetare, eller de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet. Vi kan se olika risker beroende på vilket arbete som utförs. Genom att kontinuerligt identifiera risker, följa upp incidenter



och genomföra åtgärder så förbättras säkerheten och hälsan för våra medarbetare.

Utgångspunkten för en säker arbetsplats är att vi kontinuerligt arbetar med vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar utifrån genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, avvikelser och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid riskfyllda moment som höghöjdsarbeten och andra arbetsuppgifter med fallrisk där rekommenderad skyddsutrustning ska användas. Inhyrd personal går under samma premisser som våra tekniker.

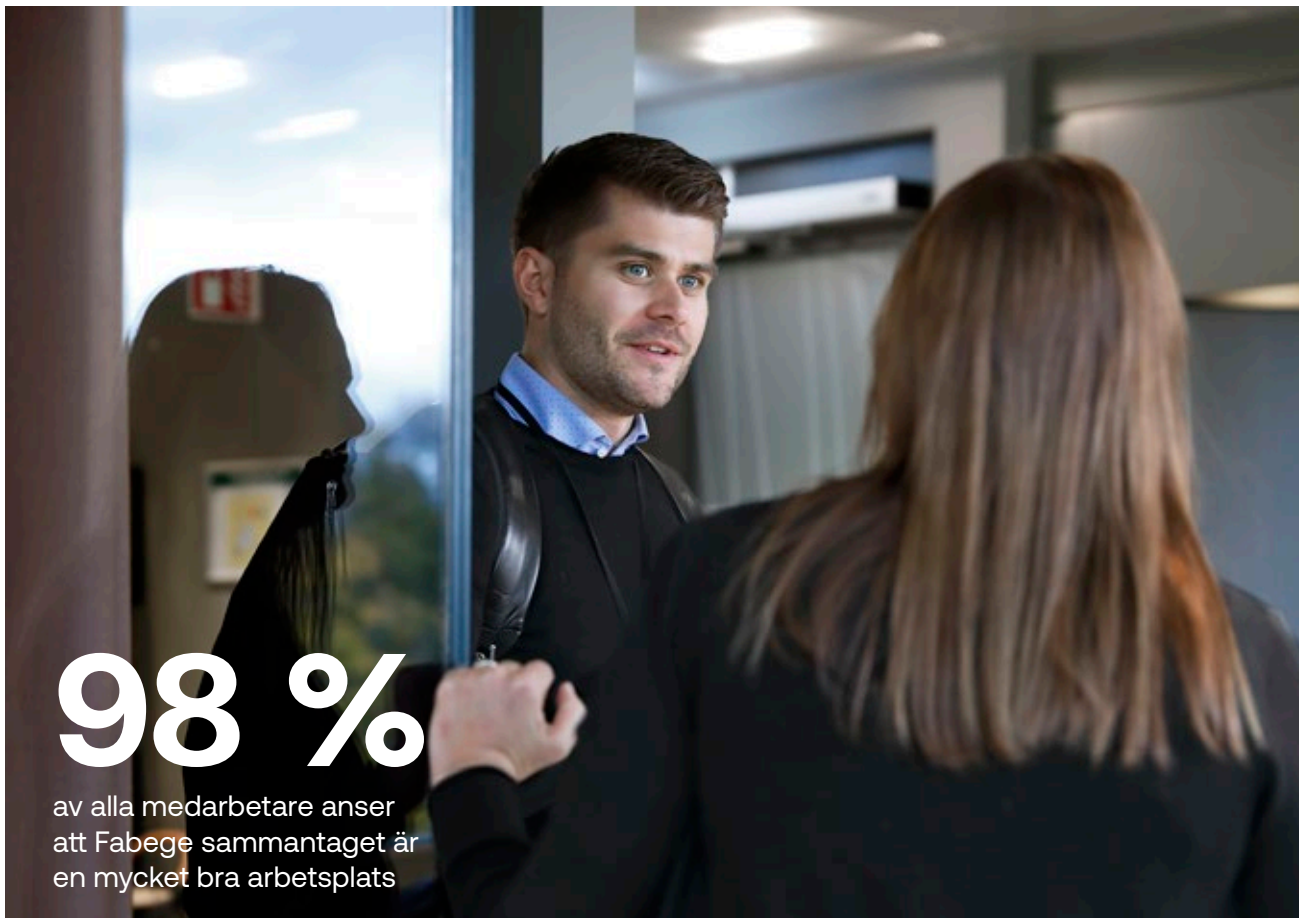


### Great Place To Work

Varje år genomför vi Great Place To Works undersökning för att få veta vad våra medarbetare tycker om oss som arbetsgivare. Vårt mål var att nå Trust Index 85, vilket överträffades med årets resultat på 87.

Great  
Place  
To  
Work.

87 %



Vi har ett ärendehanteringssystem där alla medarbetare kan rapportera faktiska och potentiella incidenter. Dessa går igenom av arbetsmiljöansvarig och följs upp av arbetsmiljökommittén. Det genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken till incidenten och hur den kan undvikas i framtiden. Ett omfattande utvärderingsarbete sker kontinuerligt för att förbättra hälso- och säkerhetsarbetet. Arbetskadorna rapporteras till Arbetsmiljöverket.

Vår arbetsmiljökommitté samverkar kring, följer upp och är ett bollplank i utvecklingen av arbetsmiljöfrågor hos oss. Vårt huvudkontor är sedan våren 2022 certifierat enligt Fitwel, ett amerikanskt certifieringssystem. Vi har hittills uppnått två stjärnor vilket är den näst högsta nivån. Läs mer om Fitwel på sidan 44.

#### Vår syn på lika värde

Vi har en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Hos oss ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

#### Vår vinstandelsstiftelse

Vi har relativt få anställda i förhållande till vårt börs- och marknadsvärde. Därför är varje enskild medarbetare av stor betydelse för

#### Könsfördelning



#### Styrelse

Kvinnor	57 %
Män	43 %



#### Koncernledning

Kvinnor	50 %
Män	50 %



#### Faberge totalt

Kvinnor	38 %
Män	62 %

verksamheten. Ett sätt att visa vår uppskattning för varje persons bidrag till vår gemensamma framgång är via vår vinstandelsstiftelse. Alla som arbetar hos oss omfattas av stiftelsen och summan som avsätts är lika för alla, oavsett om medarbetaren arbetar med driften av fastigheterna, på kontoret eller är medlem i koncernledningen.

Avsättningen sker i form av Fabergeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen som uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2022 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 1,1 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 57 750 kr.



## Hållbara och motiverade medarbetare skapar en god företagskultur



### Hälsa och välbefinnande

Vi vill öka våra medarbetares kunskap inom ett brett spektrum av hälsofrågor – för långsiktigt välbefinnande och motivation, vilket skapar drivkraft och engagemang.



**Engagerade och motiverade medarbetare**



### Företagskultur

Hos oss är varje medarbetares bidrag viktigt för helheten. Vi är ett lag med gemensamma spelregler och tydliga ramar för framgång. Vi kallar det SPEAK och vi investerar gemensam tid och kraft i att utveckla oss och vår värdegrund.



### Goda prestationer

Engagerade medarbetare som har balans i livet bidrar till långsiktiga och goda prestationer.



## Leverantörskedja

# Samarbeten bidrar till att nå hållbarhetsmålen

Våra leverantörer är våra samarbetspartners. De bidrar till att vi når våra uppsatta hållbarhetsmål. En hållbar leverantörskedja är avgörande för att skapa långsiktig lönsamhet, minska risker och stärka vårt varumärke. Målet är att hållbarhetsgranska alla våra ramavtalade partners.



Vi strävar efter att bedriva ett ansvarfullt företagande och minska vårt klimatavtryck och säkerställa mänskliga rättigheter i alla led. Vi arbetar därför inom flera prioriterade områden inom ramen för vår leverantörskedja:

- Att begränsa utsläpp som innefattar material, transporter, byggenergi och avfall, så kallade Scope 3-utsläpp. Det är en stor utmaning för fastighetsbranschen. Dessa utsläpp uppstår framförallt hos våra leverantörer eller deras underleverantörer
- Att säkerställa FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrruption

### Löpande granskningar

Vår uppförandekod, hållbarhets- och miljöpolicy och Allmänna villkor klargör våra förväntningar. Nya leverantörer måste leva upp till våra kriterier och befintliga leverantörer granskas löpande. Uppföljningen är en viktig del i vårt inköpsarbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, sund konkurrens, objektivitet och likabehandling.

Under 2022 har vi även gjort platsbesök ute på byggarbetsplatser i utvalda projekt med våra ramavtalade entreprenörer. Vid platsbesöken har de hållbarhetskrav som vi ställer i ramavtalen följts upp. Platsbesöken har främst haft som syfte att öka kunskapsutbytet mellan avdelningen för hållbar utveckling, projektavdelningen och de ramavtalade entreprenörerna.

### Hög målsättning uppnådd

Vi har sedan 2013 hållbarhetsgranskat utvalda strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla ramavtalade leverantörer ska genomgå granskningsförfarandet. Under 2022 nådde vi målet. Under året har 274 av våra cirka 300 ramavtalade samarbetspartners godkänt våra villkor. De som återstår att granska är de leverantörer som är en del av en pågående upphandling. Entreprenörer för större projekt, över 50 Mkr, ska alltid genomgå en hållbarhetsgranskning innan produktionsfasen inleds.

Vi genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer för de kategorier där det efter riskbedömning anses vara nödvändigt. Kontrollerna genomförs innan avtalet signeras. Vi erbjuder hjälp för att uppnå godkänd nivå från av oss upphandlad konsult. Vi för en positiv dialog med våra leverantörer och stöttar dem i deras arbete med att förbättra sina rutiner. De brister som eventuellt uppdagas via våra granskningar ska leda till att de aktuella bolagen upprättar en åtgärdsplan som sedan ska genomföras. Om ingen förbättring sker kan vi avbryta samarbetet.

### Utvecklande samarbeten

I våra förfrågningsunderlag vid upphandling har vi under året lagt till en klausul som uppmuntrar den upphandlade leverantören att under avtalstiden ta emot praktikanter från TalangAkademin. Hittills har ett 20-tal leverantörer skrivit under och de första praktikanterna har påbörjat sin tjänst.

### Kvalitetsgranskning av tjänster

För att säkerställa kvaliteten i leveransen genomför vi även löpande granskningar inom leverantörsområden som anses vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelse i vardagen. Det kan handla om städning, hisservice eller snöröjning. Det är av största vikt att vi snabbt fångar upp eventuella avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättrar kvaliteten.

### Uppföljning av underleverantörer

Vi ställer höga krav på våra leverantörers uppföljning av sina underleverantörers efterlevnad av våra krav. Under de senaste åren har vi skärpt vår "Uppförandekod för leverantörer" inom följande områden; miljö, affärsetik, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, integritet, mänskliga rättigheter samt efterlevnad och uppföljning.

### Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats, fri från korrupktion och ojämlikhet, där risker minimeras och förebyggs är en mänsklig rättighet och en utmaning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få statistik gällande villkor för alla som arbetar i större projekt. Det genomförs riskanalyser och inventeringar i varje skede av byggprocessen och dessa ska också följas upp. Detta är entreprenörens huvudansvar. På arbetsplatserna finns byggarbetsmiljösamordnare, BasP och BasU, som ansvarar för säkerheten genom hela projektet.



## Process för styrning och kontroll av leverantörer



Det är entreprenörerna som har arbetsgivaransvaret samt det yttersta ansvaret för arbetsmiljön under byggprojekt och detta regleras i våra avtal. Vi har en god samverkan med entreprenörerna där vi spelar en aktiv roll i att förebygga tillbud och kontroll- era att alla säkerhetsrutiner följs samt att riskerna på arbetsplatsen minimeras. Detta säkerställs genom systematiskt arbetsmiljöarbete med digitala och fysiska skyddsronder där fel och brister måste åtgärdas och dokumenteras i vår databas.

Ett exempel är att foton måste laddas upp som bevis på att åtgärderna genomförts.

För att alla på en byggarbetsplats ska förstå och uppmärksammas på risker sätts det upp bilder på farliga moment med informationstexter på olika språk. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och för dessutom byggarbetarnas talan så att alla risker uppmärksammas och arbetsförhållandena är goda. Vi följer alltid upp avvikelser gentemot både entreprenörer och de som drabbats. Vi uppmuntrar leverantörerna och dess anställda att rapportera identifierade risker och informerar även om vår visselblåsarfunktion som kan användas av alla externa parter.

Vid en incident eller ett tillbud på byggarbetsplatser genomförs alltid en analys av orsaken och hur detta kan undvikas i framtiden. Analysen skickas till Arbetsmiljöverket för uppföljning och dokumentation.

Leverantörer	2022
Olycksfallsfrekvens, entreprenör (LTAR) <sup>1)</sup>	0,7

<sup>1)</sup> Rapporteringen avseende olyckor hos entreprenörer är inte fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet.

### Olyckor och tillbud

Rapporteringen avseende olyckor hos entreprenörer är inte fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Vanligaste olyckorna på byggarbetsplatser är skärskador, fall från låga höjder och snubbelolyckor. När allvarligare olyckor inträffar så är det oftast fallolyckor eller snubbelolyckor.



### Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

Fastighetsbranschen är enig om att en hållbar byggbransch inte är en konkurrensfråga utan något som gynnar alla aktörer. Under året har vi, tillsammans med kollegor inom branschen, arbetat fram ett digitalt verktyg för granskning av fastighetsbranschens leverantörskategorier. Syftet är att undvika dubbelarbete för leverantörer genom att de slipper svara på liknande frågor i samband med upphandling från olika fastighetsbolag samt att möjliggöra att fler leverantörer granskas. Därmed kan branschen sätta en ny standard. Vi är initiativtagare till projektet där sex fastighetsbolag med stora kontorsfastighetsbestånd i Stockholmsregionen har enats om att ta fram gemensamma leverantörskrav inom hållbarhet. Projektet beräknas vara fullt genomfört under första kvartalet 2023.

## Finansiering

# Grön finansiering en förutsättning för långsiktig lönsamhet



Vårt strategiska hållbarhetsarbete påverkar inte bara värdet på våra fastigheter utan också våra möjligheter att attrahera såväl kunder som kompetenta medarbetare. Det visar också hur väl rustade vi är att hantera vår egen påverkan på klimatet och klimatförändringarnas påverkan på vår verksamhet. Grön finansiering är en viktig och självklar del av vårt hållbarhetsarbete.

Ett medvetet och strukturerat arbete med hållbarhetsfrågor höjer värdet på vårt fastighetsbestånd. Vi är ständigt på tårna för att bibehålla en hög certifieringsnivå för våra fastigheter. Det gynnar både oss, våra långgivare och övriga intressenter. Dessutom har det långsiktiga hållbarhetsarbetet positiva effekter på människorna, platsen, staden och hanteringen av de globala klimatutmaningarna.

### Med avstamp i EU:s taxonomi

Som fastighetsbolag omfattas vi av krav på upplysning om i vilken utsträckning verksamheten är miljömässigt hållbar enligt EU-taxonomin. Redan under 2021 gjorde vi en genomlysning av vilka ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin och det innefattar nybyggnadsprojekt, större renoveringar och fastigheterna i vår förvaltning. Under 2021 tecknade vi dessutom vårt första taxonomianpassade lån för fastigheten Signalen 3 i Solna. Under året har vi utrett hur vi efterlever taxonomin i våra nystartade större byggprojekt. Vi uppskattar att vi efterlever målområde 1,2,3 och 6 i de projekt vi utrett, men att det finns vissa osäkerheter kring målområde 4 och 5, dels på grund av otillräckliga förtydliganden och tolkningar av kriterierna, men också för att branschen inte är tillräckligt mogen.

### Uppdatering av det gröna ramverket

Vårt ramverk för grön finansiering ger oss en bred plattform och sätter en standard som kan användas för flera av våra finansieringskällor. Till ramverket har vi kopplat ett grönt MTN-program

(Medium Term Notes) som etablerades 2016 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö. Programmet uppdateras på årlig basis och i samband med 2022 års offentliggörande uppdaterades även det gröna ramverket. Uppdateringen innebär bland annat att ramverket nu baseras på "the green bond principles" med anpassning till EU-taxonomin och med koppling till vår ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Ramverket har utformats för att ge oss en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiprestanda.

Till ramverket hör dessutom vårt gröna certifikatprogram, under vilket vi emitterar gröna certifikat avsedda att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även backupfaciliteten för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön. Vi har en allokeringspolicy som innebär att investeringar med hållbara strategier prioriteras vid obligationsemissioner. Det oberoende analysinstitutet Cicero har granskat det gröna ramverket för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. De har utfärdat en second opinion med betyget "medium green" för de gröna villkoren och "excellent" gällande styrning.

### Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

Vi bedriver både byggnation (via byggtreprenörer) och förvaltning av byggnader och hela verksamheten faller inom ramen för taxonomin. De aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt





## Förenlighet med EU-taxonoms krav



7.1 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

Vi visar att vi bidrar väsentligt till ett av Taxonomiförordningens sex miljömål, mål 1 Begränsning av klimatförändringar, då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. Övriga fem miljömål hamnar under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Vi uppskattar att vi även uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorrupcion, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens. Kraven i EU-taxonomi ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete som redovisas i vår rapport. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se nedan modell. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 132–136.

### Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomi

Hur stor andel av vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomi.

KPI	Total, Mkr	Omfattas av taxonomi (%)	Omfattas ej av taxonomi (%)	Andel
				förenlig med taxonomi 2022 (%)
Omsättning	3 327	100	0	62
Driftsutgifter	133	100	0	53
Kapitalutgifter	3 336	100	0	18

### Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 327 Mkr motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2022.

### Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter; kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgäst Anpassning. Birger Bostads (tidigare SHH Bostad) produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomi.

### Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 325 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2022. Ytterligare 11 Mkr är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 95 respektive 96.

### 100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger oss bättre villkor både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med ett taxonomianpassat lån som uppfyller EU-taxonoms föreslagna kriterier för grön finansiering. Målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. I samband med förvärvet Birger Bostad under 2021 minskade andelen till 99 procent. Under 2022 nådde vi återigen 100 procent när Birger Bostads lån omvandlades till gröna.

### Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomi

Under 2022 har vi fortsatt med våra klimatreliensanalyser, ett arbete som påbörjades under 2021 i flera av våra stadsdelar. I detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga riskerna.

Ett annat viktigt mål i taxonomi är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 71 kWh/kvm Atemp och så mycket som 67 procent av ytan i vårt förvaltningsbestånd ligger inom topp 15 procent energiprestanda (detta enligt definitionen i Fastighetsägarnas utredning som visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp).

### Andel förenlig med EU-taxonomi 2022

För 2022 bedömer vi att 62 procent av omsättningen, 53 procent av driftutgifterna och 18 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomi och mål 1, och kan därmed klassas som gröna. För mer information se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 132–136. Anledningen att andelen kapitalutgifter som är grön rapporteras som låg är att vi valt att göra en konservativ bedömning av pågående nyproduktionsprojekt och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomi då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock eftersträvar vi att kunna rapportera dessa som gröna framgent.

I takt med att fler mål specificeras kommer vi att se över och eventuellt vidta ytterligare åtgärder för att bidra väsentligt till fler av målen.

## Kunder

# Våra kunder är våra samarbetspartners

Genom närvaro, tillgänglighet och ett lyhört förhållningssätt fördjupar vi våra relationer och växer tillsammans med våra kunder. Oavsett utmaning försöker vi vara flexibla och hitta lösningar som möter deras behov och via våra långsiktiga samarbeten skapar vi hållbara arbets- och stadsmiljöer.

## Samarbeten för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är ovärderligt. Vi vill vara delaktiga i att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Hållbarhetsnätverket i Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resvanor för att på så sätt bidra till klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Arbetet genomförs utifrån CERO i nära samarbete med Solna stad, Keolis, SL och MTR för bästa möjliga effekt. Hela 80 procent av de som arbetar i Arenastaden reser hållbart till och från sin arbetsplats men bland annat mot bakgrund av de kommande utbyggnaderna av kollektivtrafiken är målsättningen att ännu fler ska välja att resa hållbart. Trafikstarten för tunnelbanans nya Gula linje är beräknad till 2028 och då kommer resenärerna att kunna ta sig från Arenastaden och vidare söderut utan att behöva byta vid Odenplan.

Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Operan ute i skolorna i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av mim, teater, musik eller något närmare produktionen/hantverket.

## Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym. Det innebär att båda avtalsparter enas om en gemensam miljöagenda för en lokal genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att bibehålla eller förbättra en BREEAM-klassificering av byggnaden, åtgärder för energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall. Under året har vi tagit fram en ny mall för gröna hyresavtal samt upprättat en vägledning kring vad kunden

kan beakta i samband med hyresgästpassningar för att öka hållbarhetsprestandan i projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens miljöcertifieringsnivå. Utfallet 2022 var att 89 procent av total nytecknad yta ovan mark var gröna avtal.

## Flexibla lösningar med kunden i centrum

Vi är idag hyresvärd åt cirka 660 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi strävar efter att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi utforskar kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl avtal som erbjudanden och arbetssätt. Sedan tidigare har alla våra kunder tillgång till våra kontorshubbar, så kallade WAW-kontor, vilket innebär att man kan erbjuda sina anställda en tillfällig arbetsplats i city, Arenastaden eller Hammarby Sjöstad. Vi har dessutom under 2022 lanserat NOW-konceptet, nyckelfärdiga kontor där allt ingår och kontraktet löper en månad i taget. Idag finns tre NOW-kontor; ett i Hammarby Sjöstad och två i city.

## Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet

Vi är närvarande i våra kunders vardag genom egna kontor i alla våra stadsdelar och har egen personal, oavsett om det handlar om förvaltning eller driften av fastigheterna. Det gör det enkelt för våra kunder att ha en nära dialog med oss vilket skapar kontinuitet och förtroende i våra relationer och hjälper oss att fånga upp mer subtila önskemål. Med hjälp av vår felanmälan blir vi även uppmärksammade på om något behöver åtgärdas eller rättas till och vi kan snabbt undanröja eventuell risk för skada. Varje eller vartannat år genomför vi ett fördjupat kundmöte som ger oss en ännu bättre förståelse för våra kunders behov.

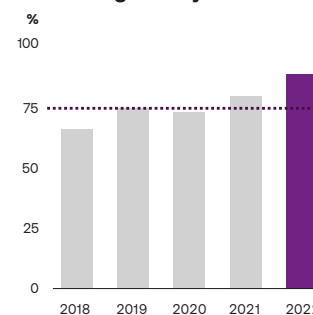


# 80 %

reser hållbart till och från sin arbetsplats i Arenastaden

Under året har vi återupptagit våra regelbundna frukostmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för informationsutbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar. Våra nära kundrelationer har varit en fördel under de senaste årens utmaningar med pandemi och därefter kriget i Ukraina med påföljande energikris. Vi genomför NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år. Vid senaste mätningen, 2021, nådde vi ett index på 78 för den övergripande kundnöjdheten och vårt mål är 80. Hela 90 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 81 procent att de skulle vända sig till oss för ett lokalbyte. En ny NKI-mätning ska ske under 2023.

## Andelen gröna hyresavtal<sup>1)</sup>



# 89 %

gröna hyresavtal

<sup>1)</sup> Yta ovan mark exklusive bostäder.



## Affärsetik

# Samråd och dialog viktiga verktyg för en ansvarsfull affär

God affärsetik, kontinuerlig dialog och lyhördhet är grundläggande för våra relationer med såväl medarbetare och kunder som leverantörer och långivare. Att arbeta ansvarsfullt är en förutsättning för långsiktig lönsamhet och bidrar till en hållbar samhällsutveckling.



### Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom stadsplanering generellt, men särskilt inom ramen för detaljplaneprocessen. När vi ansökt och fått ett planbesked tar kommunen fram ett planförslag och då finns det utrymme för berörda parter att lämna sina synpunkter. Samrådet omfattar både oss som fastighetsägare, men också till exempel länsstyrelse och kommunala myndigheter liksom hyresgäster. Vanligen kallar kommunen till ett samrådsmöte och de kan, om det finns skäl, ändra planförslaget med hänsyn till de synpunkter som kommer fram. Därefter ställs planförslaget ut för granskning och då finns det ytterligare ett tillfälle för hyresgäster och andra berörda att tycka till om förslaget.

### Grundläggande värderingar styr

Vår värdegrund SPEAK och vår uppförandekod ligger till grund för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör vår ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

Alla medarbetare genomgår regelbundet utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar. Gruppen som rapporterar till koncernledningen har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor.

### Samråd och rapportering av incidenter

Vi är angelägna om att både våra egna medarbetare och externa intressenter känner sig trygga med möjligheten att kunna fånga upp eventuella missförhållanden i organisationen redan på ett tidigt stadium, antingen via dialog eller anonyma rapporteringssystem.

Medarbetarna hålls uppdaterade om styrande policies och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev. Det är bolagsledningens ansvar att informera berörd medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll.

För att underlätta rapportering av eventuella incidenter erbjuder vi en visselblåsartjänst som är tillgänglig både internt och externt. Den är viktig för att minska risker och för att främja hög affärsetik och därmed upprätthålla kundernas och allmänhetens förtroende för vår verksamhet. Både anmälan och den efterföljande dialogen är anonymiserad för den som önskar. Samtliga anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av HR-chef, hållbarhetschef och bolagsjurist och de ansvarar för att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2022 rapporterades inga incidenter.

### Felanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få feedback på hur vi hanterar vårt uppdrag. Alla som lämnat en felanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på själva åtgärden. Återkopplingen görs digitalt genom ett enkelt knapptryck på den symbol som bäst beskriver upplevelsen. Om en hyresgäst är missnöjd med hanteringen öppnas automatiskt ett nytt ärende och vi gör en uppföljning för att få veta vad som inte har fungerat och hur vi hade kunnat agera annorlunda. De synpunkter som har kommit in hittills har lett till ett flertal förbättringar. Idag är 95 procent av våra kunder nöjda med hur vi agerar på en felanmälan, målsättningen är 100 procent.

### Transparens kring skattebetalningar

Vi vill ta ansvar för en hållbar samhällsutveckling och i det ingår att bidra till samhället genom att betala skatt. Vi bedriver all vår verksamhet i Sverige, alla medarbetare är anställda av svenska bolag och vi betalar 100 procent av skattekostnaden i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Där slås bland annat fast att vi ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är ottydligt ska vi agera transparent och med försiktighet. Vi ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering. Vi bedriver inte politiskt påverkansarbete kring skattelagstiftning. Vår skattepolicy finns i sin helhet på vår hemsida.

### Företagskultur

Hos oss är varje medarbetares bidrag viktigt för helheten. Vi är ett lag med gemensamma spelregler och tydliga ramar för framgång. Vi kallar det SPEAK och vi investerar gemensam tid och kraft i att utveckla oss och vår värdegrund.

### Vår värdegrund:

## SPEAK

- Snabbhet
- Prestigelöshet
- Entreprenörskap
- Affärsmässighet
- Kundnärhet

# Hållbarhetsmål

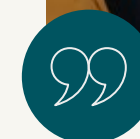
## Stadsdelar

Stadsdelar	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Andel förnybar energi, %	94	95	100 % energi från förnybara källor

## Fastigheter

Fastigheter	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp	73	77	70
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	1,5	0,79	Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Materialåtervinning, % <sup>1)</sup>	54	48	90 % material- och energiåtervinning
Vattenanvändning, l/kvm Atemp	327	263	Minska vattenanvändningen per kvm Atemp med 2 % per år jämfört med 2019
Miljöcertifiering, antal förvaltningsfastigheter	65	59	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total yta, %	100	100	100 % av nyproduktion, enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av total yta, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förädlingsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good
Andel miljöklassade bilar – servicebilar och tjänstebilar, %	99	96	100
Koldioxidutsläpp, ton CO <sub>2</sub> e			Klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) år 2030. Indirekta utsläpp (Scope 3) ska halveras per BTA till år 2030 jämfört med 2019
Scope 1	54	98	
Scope 2	1 866	1 512	
Scope 3	28 796	26 997	
Totalt Scope 1-3	30 716	28 607	
Klimatkompensation av fjärrvärmelieferantör	-1 817	-1 560	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	28 899	27 047	

<sup>1)</sup> 2022 ingår även avfallsstatistik från hyresgäst Anpassningar.



**Vi har haft som mål att år 2023 nå en genomsnittlig energi-användning om 77 kWh/kvm Atemp. Eftersom vi redan under 2022 nådde 73 kWh/kvm Atemp har vi satt ett nytt mål till år 2025 om 70 kWh/kvm Atemp. När vi når det målet innebär det att vår energiprestanda ligger i nivå med nybyggnadskraven, vilket är anmärkningsvärt med tanke på att vårt bestånd till största delen är äldre än 30 år.”**

Mia Häggström  
Hållbarhetschef

## Medarbetare

Medarbetare	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	87	86	Förtroendeindex på minst 90 %
Rekommendera Fabege som arbetsgivare, %	95	94	Över 95 % av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	3,12	2,94	Bibehålla låg sjukfrånvaro <3 % med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar
Jämställdhet ledning, % kvinnor	50	56	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	47	25	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	38	35	Jämn fördelning eftersträvas

## Leverantörskedja

Leverantörskedja	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Granskning av ramavtalade leverantörer, %	90	100 <sup>1)</sup>	Samtliga ramavtalade partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

<sup>1)</sup> Andel granskade strategiska leverantörer. Från 2022 granskas ramavtalade leverantörer.

## Finansiering

Finansiering	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Grön finansiering, %	100	99	100 % grön finansiering

## Kunder

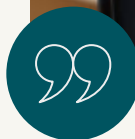
Kunder	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Nöjd Kund Index	- <sup>1)</sup>	78	NKI ska nå 80
Gröna hyresavtal <sup>2)</sup> , andel nytecknad yta, %	100	96	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 % av nytecknad yta
Gröna hyresavtal, andel total yta, %	89	80	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 % av total yta

<sup>1)</sup> Nöjd Kund Index-mätningar genomförs vartannat år.

<sup>2)</sup> Yta ovan mark exklusive bostäder.

## Affärsetik

Affärsetik	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Årlig utbildning i vår uppförandekod	100	100	Att hålla dialogen kring etiska frågor levande inom hela företaget genom aktiviteter och forum



**Det gör mig stolt att så många kan rekommendera oss som arbetsgivare. Att vi har så många ambassadörer som tycker att vi är en bra arbetsplats gör det så mycket lättare för oss att rekrytera nya talanger, men också att behålla de vi redan har.”**

Gunilla Cornell  
Chef HR



# Hållbarhetsnoter

## Om redovisningen

Detta är vår elfte hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i vår årsredovisning för 2022 som avser verksamhetsåret 2022. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standarder. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2022.

Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 141.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 122–127. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnittet tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2022 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Däremot ligger intressebolag utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Inflytande utövas genom styrelserepresentation.

Vårt GRI-index på sidorna 138–140 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standarder 2021, samt upplysningar relaterade till Fabeges väsentliga hållbarhetsfrågor och styrning av dessa.

Vi följer försiktighetsprincipen vilket innebär att om vi upptäcker att det finns hot eller risk för att en allvarlig eller irreversibel skada på miljön kan inträffa, så ska inte brist på vetenskapliga bevis hindra oss från att genomföra kostnadseffektiva åtgärder.

Vi rapporterar också bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, third version September 2017. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader, samt bolagsstyrning och sociala aspekter.

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabeges Årsredovisning som godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras och kan påverka

Fabeges hållbarhetsarbetstrategi och övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen omfattade även styrelsens ledamöter.

## Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga av dessa intressentgrupper. Under 2020 genomfördes en omfattande intressentdialog och väsentlighetsanalys genom enkät, workshop och fördjupade intervjuer. Enkäten skickades ut till totalt ca 400 personer med en svarsfrekvens om drygt 50 procent. Samtliga intressentgrupper fanns representerade. I enkäten bad vi personerna ranka hur Fabege, ur intressentens perspektiv, bör prioritera och navigera i förhållande till FN:s Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet till fritextsvar och vi frågade även vilka övergripande hållbarhetsmål intressentens egen verksamhet prioriterar.

Därefter genomförde vi en intern workshop för att kalibrera de sju tidigare prioriterade SDG:erna och bolagets egna specifika hållbarhetsmål mot intressenternas förväntningar. Som ett sista steg utfördes fördjupade intervjuer med kunder, styrelse, finansiärer och kommuner. Detta för att förstå nyanser och hitta synergier mellan de 17 hållbarhetsmålen. Resultatet av dialogerna och den efterföljande analysen visar att följande hållbarhetsmål är mest väsentliga för oss:

- Mål 3: God hälsa och välbefinnande
- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 10: Minskad ojämlikhet
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

Väsentlighetsanalysen har även använts för att utveckla vår hållbarhetsrapportering och säkerställa att vi rapporterar på de

områden som motsvarar vår mest signifikanta påverkan på ekonomi, miljö och människor, inklusive mänskliga rättigheter. Under 2022 har vi uppdaterat vår väsentlighetsanalys för att tydliggöra listan över våra väsentliga frågor utifrån GRI:s uppdaterade definition av en väsentlig fråga i GRI Standarder 2021. Den uppdaterade listan över väsentliga frågor finns på sidorna 34–35.

## Styrning av hållbarhetsarbetet

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i organisationen och har en tydlig ansvarsfördelning för arbetet med de olika fokusområdena.

Vår VD har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet. VD:n ansvarar för uppföljning av hållbarhetsarbetet på ledningsgruppsnivå. Policyer och riktlinjer beslutas av koncernledningen vilka uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via vårt intranät.

Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning. Redovisning sker till revisionsutskott och styrelse. I nära samarbete med affärsområdena utformas förslag till hållbarhetsmål som koncernledningen sedan godkänner.

Hållbarhetsarbetet i organisationen leds av hållbarhetschefen, som rapporterar direkt till koncernledningen. Hållbarhetschefen driver arbetet genom avdelningen Hållbar utveckling. Ansvaret för genomförandet ligger på linjeorganisationen. Hållbarhetschefen ansvarar även för det strategiska arbetet med stadsdelarnas hållbarhetsprogram där affärsutveckling och fastighetsutveckling har det operativa ansvaret.

## Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten koldioxidekvivalenter (CO<sub>2</sub>e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi emissionsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO<sub>2</sub>e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har valt financial control och vi fokuserar på market-based method (men rapporterar även location-based method). Detta eftersom vi som ägare kontrollerar

fastighetens energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO<sub>2</sub>e) utvecklas hela tiden med fler delar och bättre nyckeltal. För att underlätta jämförelsen har vi placerat jämförelsebara tal bredvid varandra och nya i egna kategorier.

Vi använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokoll), se sidan 43 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar istället klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från Scope 1 och Scope 2.

### Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

Vi redovisar primärt utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet, market-based method, eftersom vi då har statistik från 2002 och framåt. För 2022 redovisar vi emellertid även utfallet som location-based method. Utsläpp från köldmedia (Scope 1) hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmediarapport. Tjänstebilarnas utsläpp (Scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil. Idag har vi 100 procent eldrift.

Vi rapporterar primärt Scope 2 enligt market-based method där vår ursprungsmärkta förnybara el har emissionsfaktorn 0 g CO<sub>2</sub>e/kWh. Vi redovisar emellertid även de påslag som location-based method ger genom Nordisk elmix 1. Från energi-uppföljningssystemet hämtas förbrukning av el (Scope 2) samt fjärrvärme och fjärrkyla (Scope 2). CO<sub>2</sub>-beräkningen justeras inte utifrån SMHI:s graddagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkylaleverantör används för CO<sub>2</sub>-beräkningen.

Våra Scope 3 innefattar avfallshantering per typ och hante-ringsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (CERO) och hyresgästers elanvändning som

antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 89 procent av hyreskon-trakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 7,9 g CO<sub>2</sub>e/kWh utifrån Nordisk elmix om 71,8 g CO<sub>2</sub>e/kWh. I år innefattar fastig-hetsutveckling nyproduktion och hyresgäst Anpassningar, men till skillnad från 2021 innefattar det inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare.

### Energi

Energiarbetet drivs av vår energistrateg som utgår från energi-strategin och hållbarhets- och miljöpolicy. Energistrategen stöttar fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem i hållbara stadsdelar, driftcheferna som tillsammans med driftorganisationen har huvudansvaret för energifrågorna i alla byggnader i förvaltning samt projektcheferna för detsamma inom nyproduktionen. Energistrategen rapporterar till hållbarhetschefen.

Energidatan från våra fastigheter hämtas in automatiskt från våra energimätare via teknisk infrastruktur i våra fastigheter. Datan kontrolleras för avvikelser både automatisk och manuellt och vi använder bara uppmätt data.

### Medarbetare

HR-chefen, som är en del av koncernledningen, ansvarar för det strategiska HR-arbetet och för att lagar och regler inom arbetsrätt och kollektivavtal efterlevs. Utgångspunkt är policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicies samt bolagets uppförandekod.

Vi lämnar upplysningar med utgångspunkt i GRI Standarder och EPRA. Samtlig data kopplad till medarbetare baseras på faktisk data och är sammanställd och säkerställd av vår HR-avdelning. Uppföljningar görs kvartalsvis och årligen utifrån uppställda mål.

### Leverantörskedja

Inköpschefen rapporterar till koncernledningen och ansvarar för företagets inköpspolicy, tecknandet av avtal med samtliga strategiska samarbetspartners samt hållbarhetsgranskning av

leverantörer. Inköpsorganisationen är ansvarig för att teckna samtliga ram- och uppdragsavtal och säkerställa att nya avtal följer våra allmänna bestämmelser, hållbarhets- och miljöpolicy och uppförandekod. Gällande nybyggnads- och ombyggnads-projekt har vi generella krav i administrativa föreskrifter, vilka kompletteras med miljöprogram och specifika villkor för varje projekt. Allmänna villkor, alternativt administrativa villkor, är tillsammans med hållbarhets- och miljöpolicy och uppförande-koden bilagor i alla tecknade avtal med leverantörer.

### Finansiering

Vårt gröna affärsråd samlar in uppgifter om pågående och planerade miljöcertifieringar och granskar om projekten och tillgångarna uppfyller de gröna kraven. En särskild rapport om hur bolaget fördelar de gröna medlen och hur väl de villkor som ställts upp i ramverket uppfyllts upprättas kvartalsvis och publiceras på [fabege.se/gronfinansiering](http://fabege.se/gronfinansiering).

### Kunder

Det övergripande ansvaret för kundnöjdheten och mätningarna delas av chef förvaltning och chef teknisk drift som båda är medlemmar av koncernledningen. Fastighetscheferna är ansvariga för kundrelationerna på företags- och organisations-nivå. De återkopplar resultaten från undersökningarna till kunderna och ansvarar för att förbättringar genomförs på kundnivå utifrån service, ärende och NKI-undersökning.

### Affärsetik och moral

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen. Under 2022 har inga incidenter av brott mot lagstiftning inträffat.

## Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
<b>Väsentliga frågor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energisystem</li> <li>Livsbetaingelser i lokalsamhället</li> <li>Jämlikhet</li> <li>Utbildning</li> <li>Meningsfull fritid</li> <li>Trygghet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energianvändning</li> <li>Klimatutsläpp</li> <li>Avfall</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>God hälsa och säkerhet</li> <li>Mångfald och jämställdhet</li> <li>Klimatutsläpp</li> </ul>
<b>GRI Standarder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 302: Energi</li> <li>GRI 305: Utsläpp</li> <li>Fabege-1: Samverkansinitiativ</li> <li>Fabege-2: Trygghetskapande åtgärder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 302: Energi</li> <li>GRI 305: Utsläpp</li> <li>GRI 306: Avfall</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet</li> <li>GRI 405: Mångfald och jämställdhet</li> <li>GRI 406: Icke-diskriminering</li> </ul>
<b>Påverkan i värdekedjan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faktisk påverkan av stadens fysiska och sociala rum</li> <li>Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkansinitiativ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimatpåverkan i byggskede. Energi och klimat i användningsskede. Cirkulära möjligheter i slutskede</li> <li>Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundförvaltning, fastighetsdrift, byggnation, inköp och utveckling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direkt påverkan på medarbetares arbetsmiljö</li> <li>Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med värdegrund</li> </ul>
<b>Vi vill uppnå följande</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader</li> <li>Fortsätta fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar</li> <li>Göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vila på barn och unga, en bra skolgång, en meningsfull fritid, kulturella inslag och en väg in på arbetsmarknaden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hälsa- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart</li> <li>Vår förvaltning ska vara klimatneutral 2030</li> <li>Vår klimatpåverkan i byggprojekt ska halveras till år 2030</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Medarbetarna anser att Fabeges som arbetsgivare underlättar livspusslet</li> <li>Vi ska placera oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 90 % i Great Place To Work</li> </ul>
<b>Vad vi gör</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genom planprocess, förvaltning och förändring verkar vi för en hållbar fastighets- och stadsutveckling</li> <li>Medverkar till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling</li> <li>Skapar upplevelsebaserade, jämlika och levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur och rekreation i enlighet med Citylab Action</li> <li>Utvecklar klimatteffektiva energisystemlösningar för hållbara stadsdelar</li> <li>Skapar förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö genom platsutveckling, belysningsprojekt, skötsel/underhåll och närvaro dygnet runt. Med god trygghet skapar vi förutsättningar för att människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsvariation, ska vilja jobba, bo och vistas i våra områden dygnet runt</li> <li>Har samverkansinitiativ gentemot skolor och lokala idrottsaktiviteter såsom läxhjälp och H.A.N.G</li> <li>Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad delaktighet och trygghet</li> <li>Beslutat att bidra med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fortsätter utveckla tjänster för minskat klimatavtryck</li> <li>Byggt en nollenergibyggnad certifierad enligt FEBY Guld Plusus</li> <li>Minskat energianvändningen och ökat andelen förnybar energi</li> <li>Bidrar till stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, miljöanpassning samt ett attraktivt stadsrum genom hållbarhetscertifierade fastigheter</li> <li>Vi underlättar för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta logistik-tjänster i våra fastigheter</li> <li>Utformning av lokaler sker via produktval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering som del av gröna avtal</li> <li>Ökar grönytefaktorn, genom gröna tak eller planteringar som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utför kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort</li> <li>Säkerställer lika rättigheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning</li> <li>Motverkar diskriminering exempelvis genom lönekartläggning och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommitté</li> <li>Medverkar till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling</li> <li>Genomför konferenser med fokus på vår värdegrund SPEAK</li> <li>Friskvårdssatsningar</li> </ul>
<b>Policyer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbarhets- och miljöpolicy</li> <li>Hållbarhetsmål</li> <li>Uppförandekod</li> <li>Upphandlings- och inköpspolicy</li> <li>Säkerhetspolicy</li> <li>Övriga rutiner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbarhets- och miljöpolicy</li> <li>Hållbarhetsmål</li> <li>Köldmediapolicy</li> <li>Energistrategi</li> <li>Riktlinje CO<sub>2</sub>-beräkning</li> <li>Övriga rutiner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbarhets- och miljöpolicy</li> <li>Arbetsmiljöpolicy</li> <li>Uppförandekod</li> <li>Jämställdhetspolicy</li> <li>Policy för mångfald i styrelsen</li> <li>Policy för GDPR</li> </ul>
<b>Utvärdering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp</li> <li>Samverkansforum i våra stadsdelar - uppföljning av lokala samhället</li> <li>Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp</li> <li>Uppföljning av miljöcertifieringssystem</li> <li>Energiuppföljning</li> <li>Utvärdering av produktansvar via egenkontroll, BREEAM-certifieringar, Byggarbetsbedömningen och klimatberäkningar</li> <li>Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Årlig medarbetarundersökning GPTW</li> <li>Uppföljning av mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet sker genom årlig enkät, lönekartläggning, arbetsmiljökommittén etc.</li> <li>Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen</li> </ul>



## Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor, forts.

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
<b>Väsentliga frågor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Granskning av leverantörers hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grön finansiering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>God hälsa</li> <li>Säkerhet</li> <li>Inomhusmiljö</li> <li>Energianvändning</li> <li>Klimatutsläpp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antikorruption</li> <li>Skatt</li> </ul>
<b>GRI Standarder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället</li> <li>GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fabege-6: Andel grön finansiering</li> <li>Fabege-7: EU-taxonomin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 302: Energi</li> <li>GRI 305: Utsläpp</li> <li>Fabege-4: Fitwel-certifiering</li> <li>Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder</li> <li>Fabege-5: Andel BREEAM-certifierade fastigheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 205: Antikorruption</li> <li>GRI 207: Skatt</li> </ul>
<b>Påverkan i värdekedjan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ställer krav på leverantörer och underleverantörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genom en hög ESG-prestanda kan vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direkt påverkan på kunders inomhusmiljö och indirekt på deras affär</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genom god affärsetik främjar vi hållbar och rättvis konkurrens</li> </ul>
<b>Vi vill uppnå följande</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 % av våra ramavtalade leverantörer ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policys och internationella konventioner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vår finansiering ska fortsatt vara 100 % hållbar och grön</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi ska vara en närvarande partner med människan i centrum som genom nytänkande, ansvar och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande</li> </ul>
<b>Vad vi gör</b>	<p>Infört ett nytt system för hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer för att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Säkerställa arbetsrätt på områdena löner, övertid och arbetsvillkor</li> <li>Motverka bristande affärsetik och korruption</li> <li>Hindra barnarbete och tvångsarbete</li> <li>Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö</li> <li>Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närsamhället till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/eller mark</li> <li>Säkerställa hög affärsetik och uppförandekod</li> <li>Uppnå energieffektivitet, resurshushållning och goda materialval utifrån kemiskt innehåll, miljö- och klimatpåverkan</li> <li>Följa hälso- och miljöcertifieringssystem</li> <li>Klimatutsläpp ska redovisas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ökar andelen hållbara investeringar som minskar klimatriskerna i tillgångarna</li> <li>Sprider kunskap inom hållbarhet till finansiärer och investerare</li> <li>Deltagit i utveckling av bankers gröna låneprodukter, hållbarhetslänkade lån samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden</li> <li>Löpande hållbarhetsdiskussioner och rapportering gentemot finansiärer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utformar lokaler med fokus på hälsa, inomhusklimat, klimatutsläpp, återbruk, miljösmarta materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering som en del av gröna avtal</li> <li>Hälso- och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning i såväl vår uppförandekod som näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärs- och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet</li> <li>Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar. Gruppen, som rapporterar till koncernledningen, har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor. Vi följer alla skattelagar och regler. På områden där regelverket är otydligt agerar vi transparent och med försiktighet och vi avstår helt aggressiv och avancerad skatteplanering</li> </ul>
<b>Policier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbarhets- och miljöpolicy</li> <li>Upphandlings- och inköspolicy</li> <li>Uppförandekod för leverantörer</li> <li>Övriga rutiner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbarhets- och miljöpolicy</li> <li>Finanspolicy</li> <li>Skattepolicy</li> <li>Kreditpolicy</li> <li>Övriga rutiner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbarhets- och miljöpolicy</li> <li>Hållbarhetsmål</li> <li>Uppförandekod</li> <li>Säkerhetspolicy</li> <li>Övriga rutiner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uppförandekod</li> <li>Policy för visseblåsarfunktion</li> <li>Skattepolicy</li> <li>Insiderpolicy</li> <li>Riktlinjer mot korruption</li> <li>Sponsringpolicy</li> <li>Övriga rutiner</li> </ul>
<b>Utvärdering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Löpande kvalitetsmätning och hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer</li> <li>Policier utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utvärdering kvartals- och årsvis avseende grön finansiering</li> <li>Policier utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analys av Nöjd Kund Index (NKI)</li> <li>Analys av löpande kunddialoger</li> <li>Policier utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uppföljning av ärenden i visseblåsarfunktionen</li> <li>Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen</li> </ul>



## Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
<b>Kunder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbarhetsnätverk tillsammans med företag i Arenastaden</li> <li>Resvaneundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden</li> <li>Löpande kunddialog</li> <li>Kundnöjdhetsundersökningar</li> <li>Nyhetsbrev</li> <li>Samverkan gröna hyresavtal</li> <li>Frukostmöten om hållbara medarbetare och arbetsplatser</li> <li>Felanmälan och sanningens ögonblick</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta och tysta logistiktjänster i stadsdelarna</li> <li>Utformning av lokalen via hållbara materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering, inneklimat och källsortering</li> <li>Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-tjänster, dagligvaruhandel och upplevelsebaserade mötesplatser</li> <li>Öka grönytefaktorn för allmän platsmark genom att skapa parker, torg och gatustråk som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel</li> <li>Efter avslutat ärende får kunden betygsätta vår dialog och vårt utförda arbete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart</li> <li>Fortsätta utveckla kollektivtrafik och tjänster för minskat klimatavtryck</li> <li>Bidra till en hållbar livsstil</li> <li>Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling</li> <li>Utveckla nollenergibyggnader</li> <li>Minska energianvändning och öka andelen förnybar energi</li> <li>Bidra till bland annat stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, ökad folkhälsa och livskvalitet samt ett attraktivt stadsrum</li> <li>Våra kunder ska ha en hållbar vardag där felanmälan och dialog bidrar till löpande utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt</li> </ul>
<b>Medarbetare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Medarbetarsamtal</li> <li>Utvecklingssamtal</li> <li>Medarbetarundersökningar</li> <li>Café Fabege (mötesforum)</li> <li>Konferenser</li> <li>Avdelningsspecifika hållbarhetsutbildningar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Underlätta livspusslet</li> <li>Uppförandekod</li> <li>Great Place To Work</li> <li>Värdegrund SPEAK</li> <li>Kompetensutveckling</li> <li>Friskvård</li> <li>Anställningsvillkor</li> <li>Mänskliga rättigheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Friska och engagerade medarbetare</li> <li>Bidra till hållbara arbetsplatser och Fabeges övergripande hållbarhetsstrategi</li> <li>Uföra kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort</li> <li>Säkerställa lika rättigheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning</li> <li>Motverka diskriminering</li> <li>Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling</li> </ul>
<b>Ägare och analytiker</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Årsredovisning</li> <li>Kvartalsrapporter</li> <li>Kapitalmarknadsdagar</li> <li>Roadshows och enskilda möten</li> <li>Redovisning för revisionsutskott och styrelse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Initiera diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete</li> <li>Prioriterade globala hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen</li> <li>Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bidra till att kapitalflöden styrs i riktning mot en mer hållbar ekonomi, göra hållbarhet till en självklar faktor vid riskhantering samt främja öppenhet, insyn och därmed förutsättningar för långsiktighet i investeringar</li> <li>Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbetet inom bygg- och fastighetsutveckling</li> </ul>
<b>Kreditgivare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvestorer kring hållbarhetsrapportering</li> <li>Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb</li> <li>Möten, fastighetsvisningar och seminarier</li> <li>Kapitalmarknadsdagar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Delta i utveckling av bankers gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden</li> <li>Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansiärer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi</li> <li>Öka andelen hållbara investeringar som minskar miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsrisker i tillgångarna</li> <li>Sprida kunskap inom hållbarhet</li> <li>Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling</li> </ul>
<b>Leverantörer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod</li> <li>Möten med ramavtalade leverantörer</li> <li>Leverantörsdag med inspirationsföreläsningar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Krav på hög affärsetik och uppförandekod</li> <li>Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna</li> <li>Långtgående krav på bland annat energieffektivitet, resurs-hushållning, redovisning av klimatutsläpp och materialval</li> <li>Ska följa hälso- och miljöcertifieringssystem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Säkerställa arbetsrätt på områdena löner och övertid</li> <li>Motverka bristande affärsetik och korruption</li> <li>Hindra barnarbete och tvångsarbete</li> <li>Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö</li> <li>Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närsamhället till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/eller mark</li> </ul>
<b>Samhälle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regelbundna möten med kommuner och myndigheter</li> <li>Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGB, Fastighetsägarna, Byggherreforum etc.)</li> <li>Samarbetsavtal med organisationer såsom Läxhjälp</li> <li>BID Flemingsberg</li> <li>Klimatarena Stockholm</li> <li>Solnas klimat- och hållbarhetsnätverk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genom planprocess, förvaltning och förädling verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling</li> <li>Street Gallery, läxhjälp och Changers hub riktade mot ungdomar</li> <li>Fler elever med behörighet till gymnasiet</li> <li>Beslut att bidra med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden</li> <li>Bygg och anläggning ska gå före och halvera utsläppen i Stockholm till 2030</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet</li> <li>Klimatlöfte med gemensam målsättning att accelerera klimatomställningen i Region Stockholm</li> <li>Skapa upplevelsebaserade, levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur, mötesplatser och naturområden</li> <li>Arbeta för hållbar mobilitet genom infrastruktur för elfordon, samverkan med kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för cyklisterna</li> <li>Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv livsmiljö</li> </ul>



# Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Under året har vi fortsatt arbetet med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker och möjligheter genom en fördjupad riskanalys. Därigenom har vi också kunnat göra en bedömning av deras påverkan för bolagets strategi. Vi kommer även fortsättningsvis att arbeta med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker. Läs mer om vår scenarioanalys på hemsidan, [fabege.se/scenarioanalys](https://fabege.se/scenarioanalys).

Arbetet har utgått från TCFD:s rekommendationer avseende klimatrelaterade risker och möjligheter. Vi har analyserat verksamheten för att säkerställa att bolaget står väl rustat för att möta de klimatrelaterade utmaningar som redan nu är uppenbara, men även de risker som troligen kommer att påverka verksamheten i framtiden. Hanteringen av ett förändrat klimat och den pågående omställningen i linje med Parisavtalet skapar också stora möjligheter för aktörer som oss med en hög ambitionsnivå i hållbarhetsarbetet.

## Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att framtidssäkra fastigheter och stadsdelar utifrån förändrade klimatlaster med regn-, snö-, vind- och temperaturvariationer. Vi identifierar och hanterar kontinuerligt klimatrelaterade risker och möjligheter och deras påverkan för verksamheten, fastigheter och stadsdelar. I analysen har vi utgått från de risker och möjligheter som vi identifierat som mest betydelsefulla för den framtida verksamheten. Resultatet visar att många av de risker som vi har identifierat sannolikt kommer att vara betydande i framtiden, men att deras finansiella påverkan troligen kommer att variera beroende på omfattning.

## Omställningsrisker

På medellång och lång sikt ser vi att det finns en stor sannolikhet för att ökade lagkrav kommer medföra att det också ställs allt högre krav på bolagen. Bland annat när det gäller att mäta och minska energianvändning och koldioxidutsläpp inom drift, förvaltning och projekt. Idag finns inget pris på koldioxid, men det är något som vi förväntar oss kommer införas inom en överskådlig framtid. Ökat pris på koldioxid skulle till exempel innebära ökade materialkostnader, dels i produktionen av material som betong, bergkross och stål, och dels när det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. I det senare fallet hänger kostnadsökningen ihop med att efterfrågan på dessa material hela tiden ökar.

En uppenbar risk idag är att politiska regleringar hindrar fastighetsägare från en storskalig produktion av egenproducerad energi. Det gör att vi ser en utmaning kring att en fortsatt reglering och politiska beslut inom energiområdet kan leda till ökade energipriser.

Politiska beslut kan även medföra att utvecklingen mot en mer fossilfri energianvändning kommer att gå långsammare.

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. Miljöcertifieringen av våra fastigheter är ett område vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som

tilldelar oss markanvisningar och finansiärer som påverkar våra ekonomiska förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. I dessa grupper ökar också både krav och förväntningar på hållbarhet. Den pågående utvecklingen av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter är ett av flera exempel på riktlinjer som bidrar till att det ställs ökade krav på vårt hållbarhetsarbete. Taxonomi innebär att vi måste höja våra ambitioner för att leva upp till våra finansiärers förväntningar och få tillgång till grön finansiering. Även kommande krav i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer att påverka omfattningen av hållbarhetsarbetet samt rapportering av detsamma.

## Fysiska klimatrisker

Förändrade väderförhållanden påverkar redan våra fastigheter och stadsdelar. Det finns flera utmaningar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer. I framtiden kommer de direkta effekterna av stigande temperaturer sannolikt vara att kostnaderna för att kyla ner fastigheterna blir högre, även om priset för att värma upp byggnaderna kan minska något.

På längre sikt riskerar grundvattennivåerna att minska, vilket kan leda till en ökad vattenbrist och temporära restriktioner för dricksvatten på flera platser i landet. En ökad årsnederbörd och ett större antal dagar med kraftiga regn eller snöfall innebär också att det lättare kan bildas stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin

Styrning <sup>1)</sup>	Strategi <sup>1)</sup>	Riskhantering <sup>1)</sup>	Indikatorer och mål <sup>1)</sup>
a) Styrelsens översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter  Sida 67-77, 110	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som vi har identifierat  Sida 73, 128-129	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker  Sida 67, 128-129	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter  Sida 42-45, 52-53, 56-57, 130
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter  Sida 110, 122	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats  Sida 38-45, 52-54, 73	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker  Sida 67, 73, 110-111, 128-129	b) Rapportering av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse gas protocol  Sida 43
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter  Sida 73, 128-129	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering  Sida 67, 110-111	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa  Sida 42-45, 56-57, 130

<sup>1)</sup> Sidhänvisningar avser Års- och hållbarhetsredovisning 2022.

tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att det blir svårt att infiltrera vattenmängden i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringskapaciteten att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador. Långa perioder med torka innebär att grundvattenytan sjunker. För områden med naturlig mark och sättningsbenägna jordar kan det innebära att bärigheten försämras och att sättningsskador uppstår – framförallt hos ytligt grundlagda byggnadsverk. Längre torrperioder kan också innebära att sprickor bildas i den övre delen av jordprofilen vilket kan påverka enklare infrastruktur som cykelvägar, parkeringar och mindre gator. Dessa sprickor kan orsakas direkt av torkan, men också vara en följd av att vattnet i marken sugts upp av till exempel växter och träd. Vi har genom klimatresiliensanalyser på byggnadsnivå identifierat ökad nederbörd och översvämningar som en av de största potentiella riskerna.

#### Klimatrelaterade möjligheter

Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi betraktar vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatutsläppen från verksamheten som ett sätt att framtidssäkra fastigheterna, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Därigenom kan vi också förbli ett attraktivt bolag

för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att hela tiden öka andelen egenproducerad energi, främst genom solceller. Syftet är att bidra till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och tuffare krav som sannolikt kommer att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och stödjer därmed FN:s klimatavtal. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (Scope 1 och 2) samt en 50 procent reduktion av Scope 3 från basår 2019. Vi ser goda möjligheter att ställa om utsläppen från fastighetsförvaltning (Scope 1 och 2), men det blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påvisa en halvering (Scope 3) i kg CO<sub>2</sub>/BTA jämfört med 2019.

Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett självklart val för såväl kunder som medarbetare och investerare. Vi hoppas också på att vårt målinriktade hållbarhetsarbete ska inspirera andra aktörer och driva utvecklingen mot en minskad klimatpåverkan framåt.



# Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare<sup>1)</sup>

## Fastigheter

Impact category	EPRA code	Measurement unit	Indicator	Absolute measures (Abs)		Like-for-like (LfL)					
				2022	2021	2022	2021	Change, %			
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	for landlord shared services	23 871	25 410	22 306	24 348	-8,4		
				(sub)metered exclusively to tenants	27 538	22 489	27 043	22 362	20,9		
				Total landlord-obtained electricity	51 409	47 899	49 349	46 709	5,7		
				Total tenant-obtained electricity							
				Total electricity	51 409	47 899	49 349	46 709	5,7		
				% from renewable sources	100	100	100	100	0		
				No. of applicable properties							
		%		Electricity disclosure coverage	68	66	63	63	-		
				Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	-		
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	District heating & cooling	for landlord shared services	63 537	67 022	61 814	63 137	-2,1		
				(sub)metered exclusively to tenants	6 511	6 639	6 420	6 336	1,3		
				Total landlord-obtained heating & cooling	70 048	73 662	68 234	69 474	-1,8		
				Total heating & cooling	70 048	73 662	68 234	69 474	-1,8		
				% from renewable sources	94	95	-	-	-		
No. of applicable properties						Heating & cooling disclosure coverage	68	66	63	63	-
				%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
Energy-int	kWh/m <sup>2</sup> /year	Energy intensity		72,8	77,4	75,0	78,0	-3,8			
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO <sub>2</sub> e	Direct	Total Scope 1	54	98					
				Total Scope 2 market-based	1 866	1 512					
	GHG-Indir-Abs	Tonnes CO <sub>2</sub> e	Indirect	Total Scope 2 location-based	3 851	3 679					
				Total Scope 3	28 796	26 997					
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage <sup>2)</sup>	84	81					
		%		Proportion of GHG estimated <sup>3)</sup>	11	6					
	GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /year	GHG Intensity	(Scope 1 + Scope 2 ) kg/m <sup>2</sup>	1,3	1,1					
WATER	Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup>	Municipal water	Total water consumption	392 960	313 570	363 011	295 833	22,7		
				No. of applicable properties			Water disclosure coverage	68	66	63	63
	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /year	Building water intensity		0,327	0,263	0,32	0,26	22,7		
							Proportion of water estimated	0	0		
WASTE	Waste-Abs <sup>4)</sup>	Tonnes	Waste	Total hazardous	42	36					
				Total non-hazardous	2 742	2 632					
				Recycled	1 314	1 274					
				Incineration	1 461	1 389					
				Landfill	8	6					
				No. of applicable properties			Waste disclosure coverage	66	70		
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100					
				% of portfolio certified by number of properties	100	100					
				No. of applicable properties	65	59					

<sup>1)</sup> Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför tabellerna använder de engelska definitionerna.

<sup>2)</sup> Innefattar även mark- och förädlingsfastigheter som har ett klimatutsläpp.

<sup>3)</sup> Elförbrukning hyresgäster och Fastighetsutveckling (enbart hyresgäst Anpassningarna) i Scope 3.

<sup>4)</sup> Avfall från fastigheterna (hyresgästers och Fabegegs verksamhetsavfall).



**Medarbetare<sup>1)</sup>**

Social & Corporate Governance impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2022	2021	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2,96	2,9	+2
				Board of Directors members	57	57	0
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Executive Management	50	56	-11
				Managers	47	25	+88
				All employees	38	35	+9
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	31	29	+7
				Proportion new employees, %	13	11	+18
			Departures - Turnover	Total number of departed employees	19	21	-1
				Proportion of departed employees, %	8	15	-47
			Total employees number	231	199	+16	
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number <sup>3)</sup>	Composition of the highest governance body <sup>2)</sup>	7	7	0	
			Executive	0	0	0	
			Non executive	7	7	0	

<sup>1)</sup> Siffror för 2021 är exklusive Birger Bostad.

<sup>2)</sup> Genomsnittligt antal år i styrelsen: 7 år.

<sup>3)</sup> Korrigerad fördelning i styrelsen då vi rapporterade fel nyckeltal 2021.

**Jämlikhet/jämställdhet<sup>1)</sup>**

	2022					2021				
	Kvinnor	Män	<30 år	30-50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30-50 år	>50 år
Styrelse, antal	4	3	-	2	5	4	3	0	2	5
Koncernledning, antal	4	4	-	2	6	5	4	0	2	7
Stora ledningsgruppen (exkl. koncernledning), antal	14	16	-	20	10	5	16	0	17	4
Alla anställda, antal	88	143	16	134	81	70	129	13	114	72

<sup>1)</sup> Sammanställning av oss uppdelat på kön och ålder för olika nivåer inom företaget. Vi följer inte anställdas minoritetstillhörighet.

**Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden**

Åldersfördelning, %	0-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	Medelålder
Kvinnor	0	3,3	26,7	43,3	22,2	4,4	44 år
Män	0	9,1	27,3	23,8	30,8	9,1	45 år
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>6,9</b>	<b>26,4</b>	<b>31,6</b>	<b>27,7</b>	<b>7,4</b>	<b>45 år</b>

**Andel kvinnor inom respektive område, %**

Förvaltning inkl. drift	20
Projekt & Affärsutveckling	51
Affärsstöd	64
Birger Bostad	67

**Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %**

Förvaltning inkl. drift	52
Projekt & Affärsutveckling	23
Affärsstöd	14
Birger Bostad	10

**Sjukfrånvaro**

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0-29	<sup>1)</sup>	3,52	4,25
Ålder 30-49	3,58	3,58	3,58
Ålder 50 -	1,40	2,65	2,02
<b>Summa</b>			<b>3,12</b>

<sup>1)</sup> Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst tio eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom ålderskategori.

**Olycksfall**

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2022 var 360 518. För våra tekniker består de vanligaste skadorna av skär- och klämskador. Dock är dessa sällan förekommande i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2022
Antal dödsfall	0
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	5
varav färdolyckor (till och från jobbet) <sup>1)</sup>	1
varav olyckor med frånvaro	2
varav allvarliga olyckor <sup>2)</sup>	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR) <sup>3)</sup>	0,55

<sup>1)</sup> Färdolyckan resulterade inte i frånvaro eller bestående men.

<sup>2)</sup> Avser olyckor med frånvaro från arbetet längre än sex månader.

<sup>3)</sup> Avser olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive färdolyckor.

**Engagemang i organisationer**

Vi har styrelse eller kommittéuppdrag i följande organisationer:

- BELOK, Beställargruppen Lokaler - Energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler
- BREEAM och Sweden Green Building Council
- Byggherrarna Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt i lokalföreningarna i City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrmalm
- Arena Huddinge - ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Huddinge kommun och näringslivet
- Samverkan i Huddinge - ett forum för trygghetsskapande åtgärder lokalt
- Accessy - branschens initiativ för att skapa en standard för digital nyckelhantering

**231** antal anställda vid årets utgång, varav

- 88 kvinnor och 143 män
- 229 tillsvidareanställda och 2 visstidsanställda
- 229 heltidsanställda och 2 deltidsanställda
- andelen anställda med kollektivavtal var 100 procent för moderbolaget<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Från och med 1/3- 2023 omfattas Birger Bostad av kollektivavtal.

# EU-taxonomin

Vi bedriver både byggnation (via byggentreprenörer) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar i EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin och de aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt 7.1 Uppförande av nya byggnader. Men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

## Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

Hur stor andel av vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

### Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 327 miljoner kronor motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2022.

### Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter; kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgäst Anpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

### Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 325 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2022. Ytterligare 11 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 95 respektive 96.

## Överensstämmelse med EU-förordningen

Vi har bedömt att de aktiviteter som primärt beskriver vår verksamhet är 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt 7.1 Uppförande av nya byggnader.

Vår tolkning av när en byggnad har byggts har kopplats till datum för inkommen bygglovsansökan till kommunen för samtliga våra byggnader. Denna tolkning ligger i linje med tolkning från EU Kommissionen.

Vi kan välja att redovisa inom andra aktiviteter i några speciella fall, såsom 7.2. Denna används när ombyggnationen är stor och bygganden inte redan är grön enligt 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2022.

Fabege har ett dotterbolag, Birger Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Birger Bostad finns däremot med i redovisningen.

## Bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kravställer att en byggnad byggd före 2020-12-31 ska vara energiklass A eller bland topp 15 procent energieffektivaste

byggnaderna i landet. Vi har bedömt att den bästa tillgängliga data rörande detta är Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Fastighetsägarnas gränsvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm Atemp. Vi har ett fåtal fastigheter som ej är kontor utan räknas som hotell eller flerbostadsfastigheter, där används Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgänglig, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energiutfallet 2022 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenview. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kraven kring energiprestanda då det visar fastighetens aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion att energiprestandan ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energibehov 50 procent under BBR. Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram att alltid göra täthetsprovning och termografering i enlighet med taxonomin. Vi genomför LCA-beräkningar för hela livscykeln enligt Levels i stort, men uppdelning av utsläppen enligt Levels är i dagsläget inte möjlig att göra fullt ut. Merparten av EPD:erna (miljövarudeklarationerna) innehåller inte den information vi behöver för att dela upp utsläppen i fossilt och biogent.

## Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

För att vara förenligt med taxonomin krävs utöver väsentligt bidrag till ett miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen.

#### *Anpassning till klimatförändringar*

Vi har genomfört klimatriskanalyser på de flesta fastigheter (60 fastigheter) i vårt förvaltningsbestånd och kommer därmed att kunna uppfylla denna. Detta är det enda DNSH-kravet som även omfattar byggnader i 7.7.

Vi har genomfört klimatriskanalyser på fastighetsnivå i nästan hela beståndet utifrån kraven i taxonomin, dessa analyser utförs även i samband med certifiering av nyproduktion enligt BREEAM-SE. Analyserna av förvaltningsfastigheterna utgår ifrån ett sämsta RCP 8,5-scenario med fortsatt höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Översvämningar och ökad nederbörd har identifierats som den största framtida potentiella risken. De modeller som används tar klimatförändringar i beaktande med en klimatkoefficient på 1,25.

Vid det kvalitativa scenariobyggandet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosion/sättningar. Dessa risker bedöms i slutändan påverka vår portfölj i betydligt mindre omfattning än kraftiga regn och översvämningar.

Vi har i våra klimatriskanalyser enbart hanterat ett scenario, men taxonomin förordar flera scenarion. Dock har vi enbart analyserat det värsta scenariot (8,5) och bedömer att enbart analys av detta scenario ger en god bild av riskerna. Vi har beslutat att genomföra ett stort antal av de åtgärder som framkom i analyserna. Dessa åtgärder har planerats in och kommer att utföras löpande framgent.

#### *Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser*

Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram alltid för de krav på vattenutrustning som taxonomin ställer och ser att vi kommer uppfylla detta krav i våra projekt. Vi uppfattar inga större oklarheter kring tolkning av detta krav.

#### *Omställning till en cirkulär ekonomi*

Det är inte fastställt om detta mål går att nå i våra befintliga projekt då energiåtervinning inte får räknas med och därför väljer vi att inte indikera att vi uppfyller detta innan klarhet nåtts.

#### *Förebyggande av bekämpning av föroreningar*

Vi kan ännu inte styrka dessa krav då vi inte har all data i våra pågående projekt för att styrka att vi uppfyller kraven och därför väljer vi att inte indikera att vi uppfyller detta innan klarhet nåtts.

#### *Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem*

Det är oklart kring hur detta kravet ska tolkas kring definitioner av olika marktyper och därför väljer vi att inte indikera att vi uppfyller detta innan klarhet nåtts.

#### **Våra projekt 2022**

Vi har ett antal stora projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som 7.1. För redovisningsåret 2022 är detta Ackordet 1, Regulatorn 4, Semaforer 1 samt Separatoren 1. Dessa projekt uppfyller stora delar av taxonomins krav, men då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats har vi valt att göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin. Dock är det vårt mål att dessa ska produceras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i tidigt skede (kan vara exempelvis markfastigheter med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven i 7.1. Dessa kan ha mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även

här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska planeras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

#### **Minimiskyddsåtgärder**

Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorrupcion, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens. Sedan 2011 är vi anslutna till UN Global Compact och har därmed förbundet oss att arbeta med de tio internationella principerna. Varje år skickar vi in en rapport där vi beskriver hur arbetet med att lyfta Global Compact principer i verksamheten har gått. Vår uppförandekod för medarbetarna samt motsvarande för leverantörer/entreprenörer baseras på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO's kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korrupcion.

Vi hållbarhetsgranskar alla ramavtalade leverantörer. På sidorna 50-51 och 75 avspeglas vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorrupcion redovisas på sidorna 50-51 och 74. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 55 och 74.

Vi följer den svenska Konkurrenslagen som har till syfte att hindra marknadsmisslyckanden som karteller och monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för uthyrning samt upphandling gäller. Vi har inte straffats rättsligt kring något av dessa områden.













# GRI-index

## Generella upplysningar

<b>Uttalande om användning</b>	Fabege AB rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder och redovisningen gäller rapporteringsperioden 1 januari 2022 – 31 december 2022
<b>GRI 1-standard</b>	GRI 1: Fundament 2021
<b>GRI Sektorstandard</b>	Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning <sup>1)</sup>	Avsteg		
				Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
<b>Organisationsprofil</b>						
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1	Information om organisationen	84			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	122			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	122, 159			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	116-121, 141			
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 33, 36, 43			
	2-7	Medarbetare	63, 91, 129			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har ännu inte sammanställt data om medarbetare som inte är anställda.
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	103-107, 114-115, 122			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	103, 106	2-10-b-iv	Inte tillämpligt	Valberedningen tar inte hänsyn till kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	114			
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	116, 122			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	122			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	122			
	2-15	Intressekonflikter	114-115			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	107			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	107			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	107, 124-125			
	2-19	Ersättningspolicy	91-92, 103, 106, 108	2-19-b	Inte tillämpligt	Styrelsens arvode relaterar inte till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	103, 106, 108			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information ännu inte sammanställd.
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling				
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	50, 55, 105			
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	50-51, 55, 105			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	51, 55			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	55			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	73, 123			
	2-28	Medlemskap i organisationer	39, 131			
	2-29	Metoder för intressentengagemang	55, 111, 127			
	2-30	Kollektivavtal	131			

<sup>1)</sup> Sidhänvisningar avser Års- och hållbarhetsredovisning 2022.

GRI Standarder / områden	Uppllysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning <sup>1)</sup>	Avsteg		
				Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
<b>Väsentliga frågor</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	122-127			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	34-35, 122			
<b>Indirekta ekonomiska effekter</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38-41			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	38-40			
<b>Anti-korruption</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	50, 53, 55, 74, 105, 124-125			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	55			
<b>Skatt</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	55, 110, 124-125			
GRI 207: Skatt 2019						
	207-1	Skatteansats	55, 110			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	55, 74, 110			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	55, 74, 110, 133			
	207-4	Land-för-landrapportering av skatt	55, 78, 79, 81, 94, 122, 129			
<b>Energi</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	42-45, 123, 124-125			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	130			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	43, 123			
	302-4	Minskning av energianvändning	44	302-4-a	Information saknas	Anges i % för sista kvartalet istället för J för helåret.
<b>Utsläpp</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	42-45, 124-125, 128-131			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	43, 123			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	43, 123			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	43, 123			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	130			
<b>Avfall</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	42, 43, 45, 50, 54, 124-125			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	42, 43			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	42, 43, 45			
	306-3	Genererat avfall	130			
<b>Leverantörsbedömning – Miljökriterier</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	50, 124-125			
GRI 308: Leverantörsbedömning – Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	50			
<b>Anställning</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	46-49, 124-125			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	91, 131	401-1	Information saknas	Inte nedbrutet på ålder, kön och region.

<sup>1)</sup> Sidhänvisningar avser Års- och hållbarhetsredovisning 2022.



GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning <sup>1)</sup>	Avsteg		
				Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
<b>Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	46-49, 75, 123, 124-125			
GRI 403: Arbets-relaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	47-48			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	47-48			
	403-3	Företagshälsovård	47-48			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	47-48			
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	47-48			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	47-48			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	47-48			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	47-48, 131			
<b>Träning och utbildning</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	46-47, 124-125			
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	46-47			
<b>Mångfald och lika möjligheter</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	107, 124-125, 131			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	91, 131			
<b>Icke-diskriminering</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	105, 124-125			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	105			
<b>Leverantörsbedömning – Sociala kriterier</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	50, 124-125			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	50			
<b>Livsbingelser, utbildning, fritid i lokalsamhället</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38-41, 124-125			
	Fabege-1	Samverkansinitiativ	38-41			
<b>Trygghet &amp; säkerhet</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	2, 11, 18, 27, 30, 31, 39, 124-125			
	Fabege-2	Trygghetskapande åtgärder	39			
	Fabege-3	Bostadsbyggande	30-31			
<b>Inomhusmiljö &amp; god hälsa och säkerhet</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	13, 42-45, 124-125			
	Fabege-4	Fitwel-certifiering	44			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	44			
<b>Finansiering</b>						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	52-53, 124-125			
	Fabege-6	Andel grön finansiering	64			
	Fabege-7	EU-taxonomi	53, 132-136			

<sup>1)</sup> Sidhänvisningar avser Års- och hållbarhetsredovisning 2022.

