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 hyresgästanpassning. 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 tillgängling, 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 klimatfaktor 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 översvämmningar.

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, Semaforen 1 samt Separatorn 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, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens. Sedan 2011 är vi anslutna till UN Global Compact och har därmed förbundit oss att arbeta med de tio internationella principerna. Varje år skickar vi in en rapport där vi beskriver hur arbetet med att lyfta Global Compacts 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 korruption.

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 antikorruption 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.

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Koder (2)	Absolut omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	Begränsning av klimat-förändringar (5)	Anpassning till klimat-förändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimat-förändringar (11)	Anpassning till klimat-förändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimi skyddsåtgärder (17)	Taxonomi förenlig andel av omsättningen, år 2022 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet eller) (20) Möjliggörande	Kategori (omställnings-verksamhet) (21) Omställning
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	2 057	62	100	0					-	Ja	-	-	-	-	Ja	62	-	-
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 057	62	100	0												62		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	970	29																
Uppförande av nya byggander	7.1	300	9																
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 270	38																
Totalt (A1 + A2)		3 327	100																
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt A+B		3 327	100																

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Koder (2)	Absoluta driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Begränsning av klimat-förändringar (5)	Anpassning till klimat-förändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimat-förändringar (11)	Anpassning till klimat-förändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimi skyddsåtgärder (17)	Taxonomi förenlig andel av drifts-utgifterna, år 2022 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet eller) (20) Möjliggörande	Kategori (omställnings-verksamhet) (21) Omställning
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	71	53	100	0					-	Ja	-	-	-	-	Ja	53	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		71	53	100	0												53		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	60	45																
Uppförande av nya byggnader	7.1	2	2																
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		62	47																
Totalt (A1 + A2)		133	100																
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt A+B		133	100																

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Koder (2)	Absoluta kapitalutgifter (3)	Andel av kaptialutgifter (4)	Begränsning av klimat-förändringar (5)	Anpassning till klimat-förändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimat-förändringar (11)	Anpassning till klimat-förändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimi skyddsåtgärder (17)	Taxonomi förenlig andel av kapital-utgifterna, år 2022 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet eller) (20) Möjliggörande	Kategori (omställnings-verksamhet) (21) Omställning
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	588	18	100	0					-	Ja	-	-	-	-	Ja	18	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		588	18	100	0												18		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 512	46																
Uppförande av nya byggnader	7.1	1 224	37																
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 736	82																
Totalt (A1 + A2)		3 325	100																
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		11	0																
Totalt A+B		3 336	100																