

Hållbarhetsredovisning

Sveafastigheter arbetar för att främja hållbarhet i hela verksamheten och värdekedjan. Det övergripande målet är att förvalta och utveckla hållbara hem för fler genom att minska miljöavtrycket och skapa trygga och attraktiva bostadsområden.

INNEHÅLL

Introduktion	27	Leverantörers hälsa och säkerhet	42
Om hållbarhetsredovisningen	27	Hem för fler	43
Hållbarhetsstyrning	28	Trygga hyresgäster och bostadsområden	44
Dubbel väsentlighetsanalys	29	Styrning (G)	46
Hållbarhetsmål	31	Affärsetik	47
Miljö (E)	32	Korruption och mutor	47
Klimatanpassning	33	Fördjupad information	48
Klimatpåverkan och energi	34		
Biologisk mångfald	36		
Cirkulär ekonomi	37		
Socialt (S)	38		
Medarbetare	39		

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Koncernen publicerar en frivillig hållbarhetsredovisning inspirerad av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Sveafastigheter omfattas varken av årsredovisningslagens krav eller av CSRD för räkenskapsåret 2024.

Koncernen Sveafastigheter etablerades i juni 2024 genom att bostadstillgångarna och de tillhörande delarna av organisationen avskildes från SBB samt SBB:s joint ventures Unobo och Hemvist.

Sveafastigheter har påbörjat ett genomgripande arbete för att säkerställa att koncernen har hållbarhetsmål och uppföljning som passar bolagets specifika situation och ambitioner liksom kommande hållbarhetsregleringar framåt. Då koncernen bildades under 2024 pågår implementering av rutiner för datainsamling för de identifierade fokusområdena.

Hållbarhetsredovisningen är baserad på den finansiella koncernstrukturen. Klimatberäkningen följer principen operationell kontroll. Hållbarhetsinformationen i denna rapport avser helår 2024 om inget annat anges. Eftersom

koncernen bildades 2024 upprättades inte hållbarhetsredovisning för år 2023 och jämförelsetal anges därför inte.

Hållbarhetsinformationen i redovisningen sträcker sig över hela Sveafastigheters värdekedja.

FÖRBEREDANDE ARBETE CSRD OCH EU-TAXONOMIN

Enligt gällande lagstiftning omfattas Sveafastigheter av kraven på rapportering enligt CSRD från och med räkenskapsåret 2026. Under 2024 har Sveafastigheter genom koncernens hållbarhetsråd (ledningsgrupp tillsammans med hållbarhetschef) förberett rapporteringsarbetet genom att bland annat identifiera Sveafastigheters värdekedja och genomföra dubbel väsentlighetsanalys i linje med EFRAG:s rekommendationer, se nedan.

Under 2024 har Sveafastigheter även påbörjat arbetet med redovisning enligt EU-taxonomin.

EU-kommissionens pågående översyn av regelverket (det så kallade Omnibus-paketet) kan påverka om Sveafastigheter omfattas av CSRD och EU-taxonomin.



HÅLLBARHETSSTYRNING

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Sveafastigheters organisationsstruktur med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter via ett ledningssystem. Ledningssystemet består av policyer, riktlinjer, övergripande och nedbrutna mål samt handlingsplaner. Den årliga affärsplaneringen skapar tydliga och förankrade planer för hur alla delar av verksamheten ska drivas. I planerna inkluderas mål inom miljö (E), socialt (S) och styrning (G). Uppföljning av affärsplanen görs löpande under året. Beskrivningen av Sveafastigheters affärsmodell finns på sidan 11.

HANTERING AV HÅLLBARHETSRISKER

Hållbarhetsrisker hanteras på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsrisker, se riskavsnitt sidan 68. Identifierade klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter redovisas i linje med TCFD:s rekommendationer på sidan 33.

Utöver det styrs hållbarhetsarbetet av lagar, riktlinjer och regelverk samt guidas av följande ramverk.

Vägledande externa ramverk

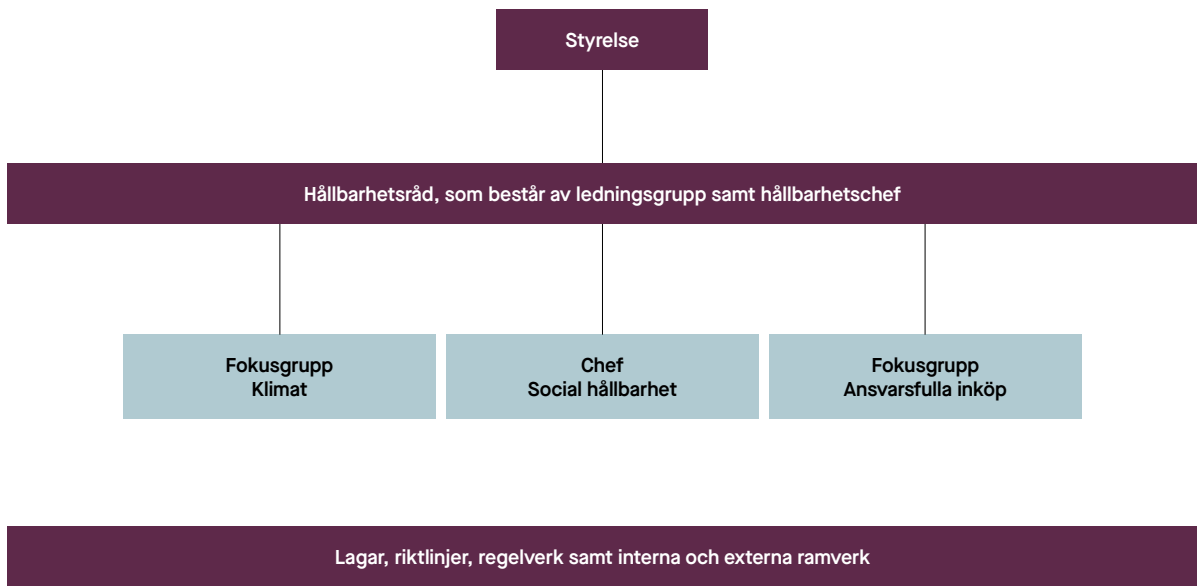
- FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDGs)
- Parisavtalet
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- FN:s vägledande principer för affärsetik och mänskliga rättigheter
- Internationella arbetsorganisationen ILO:s kärnkonventioner, policyer och riktlinjer

Vägledande interna ramverk

- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för leverantörer
- Hållbarhetspolicy
- HR-policy
- Visselblåsarpolicy
- Anvisning arbete mot arbetslivskriminalitet och med arbetsmiljö i projekt

BETYDANDE FUNKTIONER FÖR SVEAFASTIGHETERS HÅLLBARHETSSTYRNING

För fullständig bolagsstyrning se sidorna 57-59. Styrelsens revisionsutskott hanterar uppföljning av plan för utveckling av hållbarhetsrapportering. Se presentation av styrelsemedlemmar på sidorna 63-65 och tabell över styrelsens sammansättning i Not 8 i koncernens noter.



DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

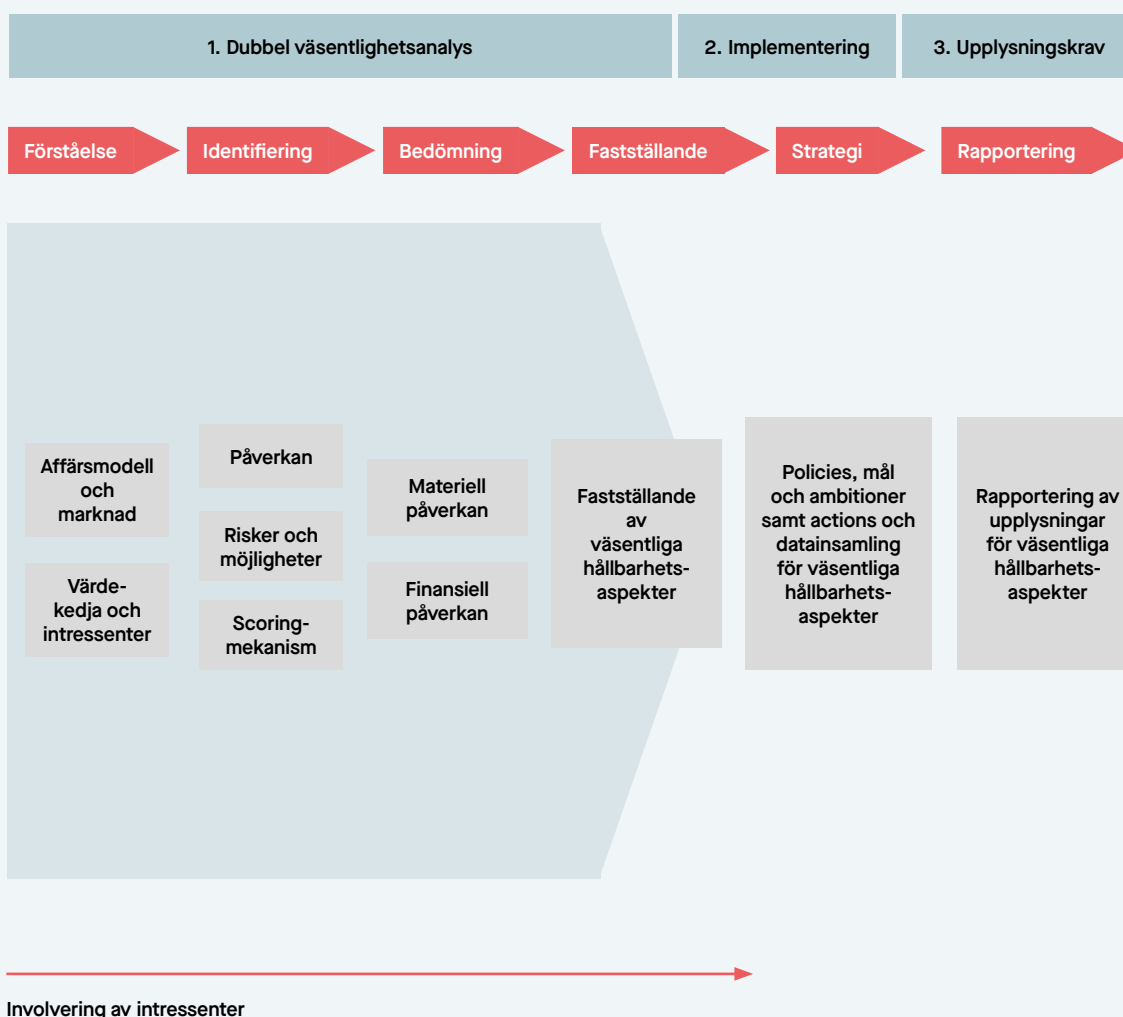
Sveafastigheter genomförde under hösten 2024 en dubbel väsentlighetsanalys med syfte att identifiera koncernens väsentliga hållbarhetsfrågor. Den dubbla väsentlighetsanalysen utfördes baserat på kraven i European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Metoden utgick från EFRAG:s Implementation Guidelines. Hållbarhetsrådet genomförde den dubbla väsentlighetsanalysen och förankrade resultatet i styrelsen.

Sveafastigheters värdekedja och mest väsentliga intressenter består i huvudsak av leverantörer (uppströms aktiviteter), medarbetare, ägare (den egna verksamheten) och hyresgäster och samhället (nedströms aktiviteter). Sveafastigheter för löpande dialoger med dessa intressenter genom bland annat möten och enkäter.

Hållbarhetsaspekter som ingår i den dubbla väsentlighetsanalysen identifierades huvudsakligen på grundval av den lista över aspekter som presenteras i ESRS 1. Då ESRS S3 och ESRS S4 saknar underaspekter som passar Sveafastigheters verksamhet togs specifika underaspekter fram till dessa. Baserat på de aspekter som föreslås i ESRS 1 identifierade hållbarhetsrådet positiv och negativ påverkan samt risker och möjligheter relaterade till aspekterna. Vid identifieringen av påverkan togs hänsyn till både Sveafastigheters egen påverkan och påverkan från aktörer i värdekedjan. Hållbarhetsrådet bedömde även aspekternas potentiella finansiella påverkan på Sveafastigheter.

Sammanlagt identifierades tio väsentliga hållbarhetsaspekter för Sveafastigheter. De väsentliga aspekterna styr innehållet i Sveafastigheters hållbarhetsredovisning och hållbarhetsarbetet framåt.

PROCESS FÖR DEN DUBBLA VÄSENTLIGHETSANALYSEN





VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSASPEKTER

	Identifierade väsentliga ESRS-aspekter	Materiell påverkan (-negativ/+positiv)	Finansiell påverkan (-risk/+möjlighet)
MILJÖ (E)	Klimatförändring – Anpassning till klimatförändringar (ESRS E1)	+ Investeringar i klimatanpassnings- åtgärder bidrar till samhällets klimatresiliens	- Fysiska risker och omställningsrisker för bolagets fastigheter + Åtgärder ger ökat fastighetsvärde och lägre reparationskostnader
	Klimatförändring – Begränsning av klimatförändringar och energi (ESRS E1)	- Klimatpåverkande utsläpp i alla led - Energianvändning + Energieffektiviseringar och förnybar energi	- Ökande krav kring energi och klimat - Investeringar i fastigheterna för att göra dem mindre utsläppsintensiva
	Biologisk mångfald och ekosystem – Direkt exploatering (ESRS E4)	- Exploatering av naturresurser i leverantörsledet och vid nyproduktion + Ökad biologisk mångfald i fastigheternas utemiljö	- Beroende av råmaterial och ekosystemtjänster - Regelverk/tillståndprocesser, exempelvis miljökonsekvens- utredning vid exploatering
	Resursanvändning och cirkulär ekonomi (ESRS E5)	- Resurser krävs vid nyproduktion och vid renoveringar. Stor del nyutvunna material - Avfall uppkommer vid nyproduktion, inom förvaltning samt från hyresgäster	- Ökade materialkostnader pga resursbrist - Regelverk kring exempelvis byggavfall och kemikalier
SOCIALT (S)	Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor (ESRS S1)	+ God arbetsmiljö	- Brist på tillgång på kompetens om Sveafastigheter inte uppfattas som attraktiv arbetsgivare
	Medarbetare i värdekedjan – Arbetsvillkor – Hälsa och säkerhet (ESRS S2)	+ Ökad hälsa och säkerhet i byggbranschen på grund av Sveafastigheters arbetsmiljöarbete	- Bristande säkerhetsarbete inom byggbranschen
	Berörda samhällen – Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter – Tillräckliga bostäder (Hem för fler) (ESRS S3)	+ Bidrar med fler bostäder där det råder bostadsbrist + Bidrar med lokala och sociala värden	- Ekonomisk-politiska förändringar som påverkar möjligheterna för nyproduktion
	Konsumenter och slutanvändare – Personlig säkerhet för konsumenter och /eller slutanvändare (Trygga hyresgäster och bostadsområden) (ESRS S4)	+ Bidrar med trygghet för hyresgäster i bostadsområden	- Minskad trygghet minskar fastigheters attraktivitet
STYRNING (G)	Styrning – Företagskultur (ESRS G1)	+ Bidrar till en mer etisk och ansvarsfull kultur i samhället genom att främja positiva värderingar och beteenden	- Varumärkesrisker vid bristande kontroll och uppföljning - Ökade lagkrav för socialt ansvar genom leverantörskedjan kräver utökad inköpsprocess
	Styrning – Korruption och mutor (ESRS G1)	+ Främjar effektiv och sund konkurrens på lika villkor	- Korruption och mutor i värdekedjan

Tabellen visar en sammanställning av väsentliga aspekter som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen, samt positiv och negativ påverkan, risker och möjligheter. Följande ämnen bedömdes inte vara väsentliga för Sveafastigheter:

- Föroreningar (ESRS E2): Begränsade föroreningar, främst i samband med nyproduktion.
- Vatten och marina resurser (ESRS E3): Begränsad påverkan inom förvaltning och i samband med nyproduktion.





HÅLLBARHETSMÅL

Sveafastigheter arbetar för att främja hållbarhet i hela sin verksamhet och värdekedja. Det övergripande målet är att utveckla hållbara, trivsamma och trygga boendemiljöer och att hållbarhet ska genomsyra allt arbete inom Sveafastigheter.

Sveafastigheter påbörjade under 2024 ett arbete med att ta fram ett övergripande mål samt ett övergripande måttetal per väsentlig hållbarhetsfråga. Målen och måttalen fastslogs av styrelsen i februari 2025. Närmare definition av mål och måttetal återfinns i respektive avsnitt.

	Väsentlig hållbarhetsfråga	Övergripande mål (löpande om inget annat år anges)	Utfall 2024	Läs mer på sidorna
Miljö (E)	Klimatanpassning (ESRS E1)	Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030.	97% av portföljen bedöms klara av att bemöta klimatrisker efter klimatanpassningsåtgärder.	33-34
	Klimatpåverkan och energi (ESRS E1)	Mål kommer att tas fram under 2025 i linje med Science Based Targets initiatives (SBTi) nya ramverk för Buildings.	Växthusgasutsläpp: 27 318 ton CO2e Under 2025 kommer justerade måttetal i linje med SBTi:s nya ramverk för Buildings att tas fram.	34-36
	Biologisk mångfald (ESRS E4)	Mål kommer att tas fram under 2025.	Måttetal kommer att tas fram under 2025.	36-37
	Cirkulär ekonomi (ESRS E5)	Minst 70% av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning.	Implementering av rutiner för datainsamling pågår.	37
Socialt (S)	Medarbetare (ESRS S1)	Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska vara över 27.	eNPS: 25	39-41
	Leverantörers hälsa och säkerhet (ESRS S2)	Noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar.	Allvarliga personskador: 0 Dödsfall: 0	42
	Hem för fler (ESRS S3)	Alla nyproduktionsprojekt ska utformas för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.	Implementering av rutiner för datainsamling pågår.	43
	Trygga hyresgäster och bostadsområden (ESRS S4)	Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.	Sveafastigheters resultat i årets trygghetsundersökning: 78,7% Årets branschmedelvärde: 79,4%	44-45
Styrning (G)	Affärsetik (ESRS G1)	Alla Sveafastigheters medarbetare och samarbetspartners ska förstå, anta och följa respektive uppförandekod.	Implementering av rutiner för datainsamling pågår.	47
	Korruption och mutor (ESRS G1)	Ingen form av korruption ska förekomma.	0 bekräftade fall av korruption och mutor.	47

Hållbarhetsredovisning

Miljö (E)



KLIMATANPASSNING

Klimatförändringar kan påverka marknader och städer där Sveafastigheter äger fastigheter på kort, medellång och lång sikt. Forskningen kopplar samman många typer av extremväder med klimatförändringar. Redan idag har sannolikheten för värmeböljor, kraftig nederbörd, översvämningar och torka ökat. I ett framtida varmare klimat bedöms den här typen av förändringar bli kraftigare. Åtgärder på en enskild fastighet kan göra att andra fastigheter avlastas, och trycket på de gemensamma systemen minskar. På så sätt spelar enskilda klimatanpassningsåtgärder en roll för hela samhället.

AKTIVITETER

Löpande:

- I arbetet med att ta fram nya detaljplaner för nyproduktion görs utredningar för att undvika platser med höga klimatrisker samt att kunna förebygga

fysiska risker. Förebyggande åtgärder kan exempelvis utgöras av fördröjningsmagasin under mark där översvämningssrisk identifierats.

- Sveafastigheter utför årligen en klimatriskanalys på hela fastighetsportföljen. Analysen utgår från information om historiska vädermönster och framtida klimatscenarier, lokala sårbarhetsdata och klimatpåverkan.

2024:

- Sveafastigheter påbörjade en klimatrisk- och sårbarhetsanalys på fastighetsnivå.

Framåt:

- Klimatriskanalysen kommer att fördjupas för fastigheter som bedömts vara utsatta för hög risk. En handlingsplan med förslag till förebyggande åtgärder kommer att tas fram och förebyggande åtgärder implementeras.

KLIMATRELATERAD BEDÖMNING AV FINANSIELLA RISKER OCH MÖJLIGHETER

För att identifiera, bedöma och tillämpa scenarier för klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter användes ramverket Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Dessa resultat kompletterades med Sveafastigheters egna analyser på fastighetsnivå.

Risker	Finansiell påverkan (-risk/+möjlighet)
Fysiska risker	
Akuta fysiska risker för fastigheter som exempelvis extrem nederbörd, översvämning, värmebölja, storm, okontrollerad brand eller jordskred.	- Låg risk för hela fastighetsportföljen på kort, medellång och lång sikt. - Hög risk för enskilda fastigheter på lång sikt. + Åtgärder ger ökat fastighetsvärde och lägre reparationskostnader på kort, medellång och lång sikt.
Kroniska fysiska risker som exempelvis förändringar i nederbördsmonster och nederbördstyper, stigande havsnivåer, stigande temperaturer eller kust- eller markerosion.	- Låg risk för hela fastighetsportföljen på lång sikt. + Åtgärder ger ökat fastighetsvärde och lägre reparationskostnader på kort, medellång och lång sikt.
Omställningsrisker	
Energiprestandadirektivet (EPBD) som innebär regleringar för att minska den genomsnittliga primärenergianvändningen för alla bostadsbyggnader med minst 16% till 2030 och med minst 20–22% till 2035.	- Hög risk för de delar av fastighetsbeståndet som inte kommer att uppfylla kraven enligt EPBD på medellång och lång sikt. + Fastigheter som har eller får en låg primärenergianvändning kan få förmånlig grön finansiering och högre värdering på kort, medellång och lång sikt.

Klimatriskprocessen omfattar direkt verksamhet med kort, medellång och lång tidshorisont. Kort sikt: Ett rapporteringsår (2025), medellång sikt: Upp till 5 år (år 2029), lång sikt: Mer än fem år (år 2049). Hanteringen av och bedömningen av klimatrelaterade risker är integrerad i bolagets övergripande riskhanteringsprocess. Fysiska risker kan vara akuta eller kroniska och kan omfatta direkta skador på fastigheter eller indirekta skador, till exempel avbrott i energiförsörjning. Omställningsrisker avser politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre växthusgasutsläpp kan medföra. Analys och identifiering av relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter baseras på FN:s klimatpanel Intergovernmental Panel on Climate Change:s (IPCC) scenarier RCP 2.6 (världen lyckats begränsa temperaturökningen till 1,5–2° C, det vill säga "uppnår Parisavtalet") och RCP 8.5 ("business as usual", växthusgasutsläppen fortsätter att öka). Det är två väldigt olika scenarier där RCP 2.6 innefattar stora omställningsrisker och RCP 8.5 stora fysiska risker. EPBD syftar till att minska de globala växthusgasutsläppen i enlighet med Parisavtalet och 1,5-gradersmålet.



MÅL OCH UTFALL: KLIMATANPASSNING

Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030.

	Mål 2030	Utfall 2024 efter klimat- anpassningsåtgärder	Utfall 2024 före klimat- anpassningsåtgärder
Andel av portföljen som är klimatanpassad och klarar av att bemöta klimatrisker	100 %	97 %	96 %

För att minska risken för negativ påverkan ska Sveafastigheter arbeta aktivt med att identifiera klimatrisker och att möjliggöra klimatanpassning på olika sätt i verksamheten. Med hela fastighetsportföljen menas fastigheter i förvaltning och nyproduktion. Externa verktyg har använts för att beräkna den finansiella påverkan av klimatrisker på fysiska tillgångar eller fastighetsinvesteringar. Andel av portfölj avser andel av marknadsvärde.

KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGI

Sveafastigheter arbetar för att minska klimatpåverkan från nyproduktionen och förvaltningsbeståndet. Enligt Naturvårdsverket står byggnader för drygt en femtedel av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige sett ur ett livscykelperspektiv, medan fastighetssektorn står för 40 procent av den totala energianvändningen.

En låg energianvändning innebär en lägre driftkostnad och förbättrade möjligheter för grön finansiering.

AKTIVITETER

Löpande:

- Inom nyproduktion finns en färdplan för att successivt minska växthusgasutsläppen. Åtgärder som prioriteras är minimerad materialåtgång, användning av material med lägre klimatpåverkan, minimering av avfall samt att minska transporter. Energilösningar som till exempel solpaneler och andra hållbara lösningar integreras för långsiktigt hållbar förvaltning. Läs mer på sidan 23.
- Sveafastigheter är en av grundarna till HS30 (Hållbart Stockholm 2030), en branschorganisation som arbetar för att snabba på omställningen till en hållbar bostadsbransch.
- Vid renoveringar prioriteras material med låg klimatpåverkan och transporter minimeras. Läs mer om renoveringar på sidorna 20–21.
- Inom förvaltning finns ett mål om att kontinuerligt sänka energianvändningen, med särskilt fokus på de sämst presterande byggnaderna. En viktig del för att uppnå målet är Sveafastigheters databaserade rutiner och digitalisering för energieffektivisering. Läs mer på sidan 21.
- Det sker kontinuerliga förbättringar av energianvändningen i form av exempelvis solenergi på taket, förbättrad ventilation, takisolering samt investeringar i vattneffektivitet.

2024:

- Under perioden investerade Sveafastigheter 55 mkr i projekt för att förbättra energiprestandan i fastighetsportföljen.
- Sveafastigheter påbörjade arbetet med att ta fram faktiska utsläppsminskningmål fram till år 2030 baserat på SBTi:s kriterier för fastighetssektorn.

Framåt:

- Sveafastigheter kommer att skicka in mål till SBTi med ambitionen att de valideras under 2025.
- Sveafastigheter planerar att uppdatera energideklarationer för flera fastigheter, som har energieffektiviserats eller på andra sätt bedöms få bättre energiklassning. Läs mer på sidan 21.

EU-TAXONOMIN OCH ENERGY PERFORMANCE BUILDINGS DIRECTIVE (EPBD)

För att vara i linje med taxonomin behöver en nybyggd byggnad bland annat ligga tio procent under BBR-kravet (Boverkets nybyggnadsregler) och en befintlig byggnad måste tillhöra de 15 procent bästa ur energisynpunkt för sin typ. EPBD är utformad för att förbättra de sämst presterande byggnaderna i varje land och föreskriver att den genomsnittliga primära energianvändningen för alla bostadsbyggnader ska minska med minst 16 procent till 2030 och med minst 20–22 procent till 2035. Kriterierna för bostadsbyggnader (till skillnad från kommersiella byggnader) identifierar inte vilka specifika byggnader som behöver renoveras, utöver att 55 procent av energireduktionen måste uppnås genom att renovera de sämst presterande byggnaderna. Ensilda länder måste specificera hur de avser att uppnå detta mål.



MÅL OCH UTFALL: KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGI

Mål kommer att tas fram under 2025 i linje med Science Based Targets initiatives (SBTi) nya ramverk för Buildings.

	Mål 2030	Utfall 2024, ton CO2e
Totala växthusgasutsläpp (marknadsbaserad för scope 2)	Mål kommer att tas fram under 2025 i linje med Science Based Targets initiatives (SBTi) nya ramverk för Buildings.	27 318
Varav scope 1		548
Tjänstebilar		249
Fossila bränslen för uppvärmning		299
Varav scope 2 (marknadsbaserad)		5 161
Elektricitet, marknadsbaserad		399
<i>Elektricitet, platsbaserad</i>		173
Fjärrvärme		4 762
Varav scope 3		21 609
Vattenanvändning		168
Kapitalvaror (nyproduktion A1-A5 och material vid renoveringar)		14 992
Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2		4 764
Avloppsvatten		204
Affärsresor		45
Anställdas pendling		101
Nedströms uthyrda tillgångar (hyresgästs elkonsumtion)		1 334

Sveafastigheter påbörjade 2024 en beräkning av basår för bolagets växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet, en viktig del för Sveafastigheters kommande utsläppsminskningssmål. För 2024 redovisar Sveafastigheter scope 1 och 2 samt delar av scope 3. Biogena utsläpp är inte inkluderade i beräkningen. Under kommande år planeras fortsatt arbete för att komplettera redovisningen av scope 3 samt förbättra datakvalitet. Avgränsningar, datakällor och beräkningsmetoder framgår av tabellen Grund för beräkning av växthusgasutsläpp på sidorna 48-51.

SCIENCE BASED TARGETS INITIATIVES (SBTi) KRITERIER FÖR FASTIGHETSSEKTORN

SBTi är ett globalt initiativ för att stötta bolag att fastställa vetenskapsbaserade klimatmål som valideras av en oberoende tredje part. Kriterier för bygg- och fastighetsektorn ("Buildings") publicerades i augusti 2024 och sätter upp utsläppsminskningssmål i linje med 1,5°C.





NYCKELTAL ENERGI

Sveafastigheter arbetar aktivt med att förbättra energieffektiviteten och att öka andelen el från förnybara källor.

FÖRDELNING AV FASTIGHETER PER ENERGIKLASS 2024

Energiklass	Andel av area, %	Andel av marknadsvärde, %
A	1	1
B	10	17
C	7	9
D	25	22
E	34	29
F	16	13
G	3	2
Övrigt*	5	7

* Övrigt avser två fastigheter som ska deklarerars om samt sju stycken nyproduktionsfastigheter för vilka energideklaration ännu inte är genomförd (deklarering sker två år efter att fastigheten har tagits i bruk).

FÖRDELNING EL FRÅN FÖRNYBARA KÄLLOR

Sveafastigheter strävar efter att köpa 100 procent el från förnybara källor. Under 2024 köptes el från förnybara källor för majoriteten av beståndet, se fördelning per energikälla nedan.

Energikälla	Utfall 2024, %
Vatten	86
Vind	7
Bio	7

BIOLOGISK MÅNGFALD

Sveafastigheter vill arbeta för att minska den negativa påverkan på den biologiska mångfalden vid nyproduktion, men även indirekt på andra platser vid inköp av varor och tjänster, till exempel byggmaterial och energi. Som förvaltare kan bolaget bidra till att öka den biologiska mångfalden i utemiljön.

AKTIVITETER

Löpande:

- När nya detaljplaner för nyproduktion utvecklas görs artskyddsutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar i de fall det bedöms relevant, för att analysera och minimera påverkan på den biologiska mångfalden.

2024:

- Under hösten togs nya förfrågningsunderlag för yttre skötsel i Sveafastigheters bostadsområden fram. I dessa inkluderades exempelvis önskemål om att leverantörer ska avgöra när ytor som idag består av kortklippt gräs kan omdanas för att ge plats åt större biologisk mångfald.

Framåt

- Sveafastigheter kommer att bygga två nästintill identiska hus, ett med trästomme och ett med betongstomme, inom ramen för den pågående studien "Trä vs betong". I studien analyserar externa experter vilket av byggmaterialen som är bäst för klimatet och den biologiska mångfalden. För att få en helhetsbild av hur tillverkningen av materialen påverkar den biologiska mångfalden görs en livscykelanalys enligt metoden ReCiPe, där man utgår från flera olika miljöpåverkanskategorier så som markanvändning, försurning, klimatpåverkan och vattenanvändning.

MÅL OCH UTFALL: BIOLOGISK MÅNGFALD

Mål och mätetal kommer att tas fram under 2025. Inom ramen för målarbetet görs en kartläggning av Sveafastigheters direkta påverkan i anslutning till bolagets fastigheter samt bolagets indirekta påverkan genom inköpta varor och tjänster.

CIRKULÄR EKONOMI

Sveafastigheter kan påverka mängden och vilken typ av material som används vid nyproduktion, renoveringar och underhåll av Sveafastigheters fastigheter. Material som används ger upphov till en stor miljöpåverkan när de utvinns, produceras och transporteras. Att minska mängden material som används och att i större utsträckning använda återbrukat byggmaterial samt material som är tillverkat av förnybar eller återvunnen råvara är därför viktigt.

Enligt Boverket uppstår 39 procent av allt avfall i Sverige (sedan den stora mängden gruvavfall räknas bort) från bygg- och rivningsavfall. En stor del av byggavfallet går i dagsläget till förbränning eller deponi. Endast en liten del material återvinns eller återbrukas, om massåtervinning räknas bort. Sveafastigheter strävar efter att minska uppkomsten av byggavfall, öka andelen som återvinns eller återbrukas samt för att minimera andelen som går till förbränning eller deponi. I EU-taxonomin finns krav på att minst 70 procent av bygg- och rivningsavfall vid nybyggnadsprojekt ska förberedas för materialåtervinning för att ett nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt ska anses vara i linje med EU-taxonomin.

Utöver byggavfallet som uppstår i verksamheten uppstår avfall från Sveafastigheters hyresgäster.

MÅL OCH UTFALL: CIRKULÄR EKONOMI

Minst 70 procent av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning.

Sveafastigheter fokuserar initialt på byggarbetsplatser, då de är en av de största avfallskällorna i Sverige. Avfallet avgränsas till bygg- och rivningsavfall. Förberedelse för materialåtervinning ska ske i enlighet med avfallshierarkin. Implementering av rutiner för datainsamling pågår. Under 2025 är ambitionen att bredda målet till att innefatta fler relevanta aspekter av cirkulär ekonomi.

AKTIVITETER

Löpande:

- Inom nyproduktion prioriteras minimerad materialåtgång och återanvändning av material.
- Inom förvaltning minimeras mängden material vid renovering genom att återanvända material i gott skick till kommande underhållsåtgärder. Läs mer på sidorna 20–21.
- Inom nyproduktion ansvarar leverantören för att fraktioner källsorteras.
- Inom förvaltning stöttar Sveafastigheter hyresgästers källsortering genom att förbättra förutsättningarna i miljörummen.

2024:

- Sveafastigheter deltog i ett forskningsprojekt tillsammans med Kungliga Tekniska Högskolan för att undersöka möjligheten att återanvända tunga byggnadsdelar vid nyproduktion.

Framåt:

- Sveafastigheter kommer att hålla sig uppdaterat om den cirkulära marknaden och hitta möjligheter för att öka användning av återbrukat material.



Hållbarhetsredovisning

Socialt (S)



Hos oss är våra medarbetare viktiga på riktigt, varje dag.

MEDARBETARE

Sveafastigheters medarbetare är verksamma inom fastighetsförvaltning, nyproduktion och stödjande stabsfunktioner. Inom förvaltningen finns både operativ och administrativ personal. Läs mer om förvaltningsorganisationen på sidan 20. Nyproduktionsorganisationen hanterar tillskapande av byggrätter, projektutveckling och pågående byggnation. Organisationen anlitar externa entreprenörer som har till uppgift att producera fastigheterna. Läs mer om nyproduktionsorganisationen på sidorna 23–24.

Det är avgörande för Sveafastigheter att attrahera och behålla medarbetare med rätt kompetens och färdigheter, och därför att vara en god och attraktiv arbetsgivare.

Läs mer om hur Sveafastigheter arbetar med uppförandekod för medarbetare på sidan 47.

ARBETSVILLKOR

SÄKRA ANSTÄLLNINGAR, ARBETSTID OCH TILLRÄCKLIGA LÖNER

För att uppnå ett attraktivt och rättvist kompensations- och förmånspaket är lönesättningen individuell och differentierad. Sveafastigheter erbjuder aldrig kompensation under de lagliga minimilönerna och erbjuder rättvis kompensation och förmåner till medarbetare. Medarbetarens grundlön revideras på årsbasis i den årliga lönerrevisionen enligt etablerade processer och gällande kollektivavtal där det är tillämpligt. Alla anställda har ett formellt anställningsavtal som dokumenteras i koncernens HR-system. Inför varje rekrytering görs en kartläggning av lönestrukturen i relation till den aktuella tjänsten. Koncernen följer strikta formella rutiner vid samtliga anställningar och har standardiserade anställningsavtal.

SOCIAL DIALOG, FÖRENINGSFRIHET, KOLLEKTIVA FÖRHANDLINGAR

Sveafastigheter har en samarbetsinriktad och konstruktiv dialog med arbetstagare. Koncernen har under året även förstärkt samarbetet med arbetsmarknadens parter, och en

stor del av de anställda omfattas av kollektivavtal. Sveafastigheter erkänner varje medarbeters rätt att vara medlem i en fackförening och att delta i fackliga aktiviteter. Koncernen följer de kollektiva förhandlingarna för tjänstemän och kollektivanställda fastighetstekniker. Alla väsentliga förändringar förhandlas med de fackliga parterna.

Andel anställda som omfattas av kollektivavtal uppgick under året till 92 procent.

BALANS MELLAN ARBETE OCH FRITID

Genom att främja en sund balans mellan arbete och fritid kan Sveafastigheter skapa en mer hållbar och framgångsrik verksamhet. Sveafastigheter följer lagstadgade arbetstider och har rutiner på plats för att hantera de fall då medarbetare belastas med mer övertid än förväntat. HR-avdelning i samarbete med chef ansvarar för regelbunden uppföljning.

ARBETSMILJÖ

Som arbetsgivare ansvarar Sveafastigheter för att säkerställa en god fysisk, organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö för de egna medarbetarna. Sveafastigheters arbetsmiljöarbete utgår ifrån arbetsmiljölagen och styrs av flera olika styrdokument, till exempel koncernens HR-policy, uppförandekod för medarbetare samt krisplan.

Sveafastigheter arbetar kontinuerligt för att skapa en hälsosam och trygg arbetsmiljö. Under 2024 har koncernens skyddskommitté träffats regelbundet. Det finns tydliga instruktioner och rutiner för att säkerställa en trygg arbetsmiljö. Ett system för att rapportera olycksfall på ett likartat sätt inom hela koncernen har implementerats och statistiken analyseras löpande. En plan för återgång och rehabilitering efter sjukfrånvaro har utvecklats med mallar och strukturer för att underlätta tillhörande samtal och möjliggöra effektiv rapportering och uppföljning.

Sveafastigheter bedömer att det finns högst arbetsmiljörisker för medarbetare som arbetar med driften av bolagets fastigheter. Ett särskilt fokus läggs på fastighetstekniker som i sin roll kan uppleva situationer av otrygghet i det bostadsområde de ansvarar för. Koncernen har förstärkt samarbete med trygghetsbolag och har under året vid



behov tillhandahållit trygghetslarm för att aktivt arbeta med denna för Sveafastigheter prioriterade fråga.

Medarbetare kommer till tals genom medarbetarundersökningar, medarbetardialoger och arbetsmiljömöten. Under året har koncernen implementerat ett system för att regelbundet följa upp arbetsmiljö, delaktighet, ledarskap samt ge medarbetare möjlighet att dela anonym feedback för att fortsätta utveckla Sveafastigheter. Detta ger viktiga insikter i medarbetarnas upplevelse och organisationens ledarskap och ligger till grund för uppföljning.

LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER

JÄMSTÄLLDHET OCH LIKA LÖN FÖR LIKVÄRDIGT ARBETE

I rekrytering är utgångspunkten att arbetsplatser med lika fördelning mellan kvinnor och män ska eftersträvas, där arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter ska vara lika. Lönekartläggningar genomförs årligen för att upptäcka skillnader i lön baserat på kön eller andra diskrimineringsgrunder. Skillnader hänförligt till diskrimineringsgrunder tolereras inte utan åtgärdas omgående. Lönekartläggningar görs även vid nyanställningar.

UTBILDNING OCH KOMPETENSUTVECKLING

Sveafastigheter uppmuntrar aktivt medarbetare till att utvecklas, till exempel genom att söka nya interna tjänster. Medarbetare och chefer har ett delat ansvar för utvecklingen av medarbetarens kompetens, färdigheter och förmågor. Detta utvärderas årligen genom att följa rutinen för utvecklingssamtal, vilken inkluderar individuella samtal mellan medarbetare och chef där arbetssituation och prestation samt medarbetarens mål diskuteras. Lönen används som ett instrument för att premiera medarbetarens prestation och särskilt de insatser som förbättrar verksamheten. Under 2024 implementerade koncernen ett system för digitala utbildningar.

INKLUDERING OCH MÅNGFALD

Sveafastigheter strävar efter att föra samman människor med olika bakgrunder och erfarenheter för att skapa en dynamisk och framgångsrik arbetsmiljö. Sveafastigheters verksamhet präglas av alla människors lika värde.

Sveafastigheter arbetar aktivt för att skapa en arbetsmiljö fri från diskriminering och trakasserier. Alla medarbetare har och ska tillförsäkras lika värde oavsett kön, ålder, könsidentitet, etnisk eller religiös tillhörighet, trosuppfattning eller sexuell läggning. Arbetet med mångfald och likabehandling leds av HR-avdelningen, och respektive chef ansvarar för att säkerställa att arbetsgrupper präglas av mångfald och respekt. Om diskriminering skulle förekomma finns flera kanaler för att uppmärksamma detta, inklusive medarbetarundersökningar, närmaste chef, HR-avdelningen, fackliga representanter och den externa visseblåsarfunktionen. Inrapporterade och identifierade ärenden följs upp och åtgärdas skyndsamt. Vid behov kontaktas rättsväsendet.

Under året har fyra anonyma incidenter av diskriminering rapporterats i samband med den interna medarbetarundersökningen, vilket följdes upp skyndsamt. Böter, straff och ersättningsbelopp gällande diskriminering har under året uppgått till 0 kronor.

PERSONLIG INTEGRITET OCH INFORMATIONSSÄKERHET

Sveafastigheter tar medarbetarnas personliga integritet på stort allvar. Koncernens datasystem är GDPR-anpassade för att skydda medarbetarnas data, och alla medarbetare är utbildade om GDPR. Informationssäkerhetspolicyn beskriver regler och strategi för hur Sveafastigheter hanterar principer och tekniker för informationssäkerhet och dataskydd i koncernens verksamhet.

MÅL OCH UTFALL: MEDARBETARE

Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska vara över 27.

	Mål 2025	Utfall 2024
Medarbetarnöjdhet (eNPS)	> 27	25

eNPS (Employee Net Promoter Score) är en vedertagen metod för att mäta medarbetarnöjdhet och beskriver i vilken grad medarbetare är ambassadörer för organisationen. Skalan är -100 till 100. För 2025 valdes ett mål om över 27, då detta var branschens genomsnitt för eNPS december 2024.





NYCKELTAL MEDARBETARE

Data har sammanställts främst från löne- och personalsystem och avser egna medarbetare. Samtliga egna medarbetare är placerade i Sverige.

Koncernens personalomsättning var 13 procent. För kvinnor var personalomsättningen fyra procent och för män nio procent.

ANSTÄLLDA

	Antal, st	Andel, %	20 – 29 år	30 – 49 år	50 – år
Alla anställda	180		27	99	54
Andel, %			15%	55%	30%
Kvinnor	75	42%	14	42	19
Män	105	58%	13	57	35
Chefer	27		1	15	11
Andel, %			4%	56%	41%
Kvinnor	13	48%	0	6	7
Män	14	52%	1	9	4
Ledningsgrupp	4		0	3	1
Andel, %			0%	75%	25%
Kvinnor	2	50%	0	2	0
Män	2	50%	0	1	1

Antal anställda avser personer som har anställning per 2024.12.31 exklusive timanställda. Chefer definieras som anställda som har ett personalansvar. I antal anställda ingår inte timanställda eller sommarjobbare. Koncernen hade även fyra timanställda per 2024.12.31 och under sommarperioden 47 sommarjobbare varav 45 inom förvaltningsdelen.

ANSTÄLLDA PER TYP AV ANSTÄLLNING

	Antal, st
Tidsbegränsade anställningar (vikariat)	8
Provanställningar	28
Deltidsanställning	1
Fasta heltidsanställningar	143

SJUKFRÅNVARO

	%
Korttidsjukfrånvaro	1,17
Långtidsjukfrånvaro	1,95

Korttidsjukfrånvaro avser dag 1-14 och långtidsjukfrånvaro avser frånvaro från dag 15 och framåt.

MEDIANLÖN

	tkr
Exkl den högst avlönade personen	435
Högst avlönade personen	5 590

Medianlön avser total ersättning både fast grundersättning och rörlig ersättning på årsbasis.

RAPPORTERADE OLYCKOR OCH TILLBUD BLAND MEDARBETARE

	Antal, st
Dödsfall	0
Olyckor	3
varav allvarliga olyckor	0
Tillbud	5

Olycka är en händelse som lett till skada eller ohälsa. Allvarlig olycka är baserad på Arbetsmiljöverkets definition. Tillbud är en händelse som kunde lett till skada eller ohälsa. För olyckor hos Sveafastigheters leverantörer, se sidan 42.



LEVERANTÖRERS HÄLSA OCH SÄKERHET

För Sveafastigheter är flera typer av leverantörer väsentliga i värdekedjan. Några av de viktigaste är konsulter som ansvarar för projekteringen av nyproduktionsprojekten, externa byggtreprenörer samt leverantörer som sköter delar av underhåll och drift av befintliga fastigheter. Läs om hur Sveafastigheter arbetar med uppförandekod för leverantörer på sidan 47.

Sveafastigheters verksamhet får aldrig ske på bekostnad av människors hälsa eller välmående. Sveafastigheter har processer på plats för att säkerställa säkerhet och välbefinnande på arbetsplatsen samt rättvisa och anständiga arbetsvillkor.

Enligt Arbetsmiljöverket är byggarbetsplatser bland de mest olycksdrabbade arbetsplatserna i Sverige. Störst risk för allvarliga olycksfall i Sveafastigheters värdekedja bedöms finnas där. Det är därför avgörande att säkerställa att ett systematiskt arbetsmiljöarbete utförs på anläggningarna. Även arbete mot arbetslivskriminalitet på byggarbetsplatserna är viktigt ur ett säkerhetsperspektiv, eftersom arbetslivskriminalitet bland annat kan innebära att säkerhetsföreskrifter inte följs.

- Sveafastigheter anlitar ett företag för att utföra säkerhetsklassade dataanalyser och genomföra kontroller av Sveafastigheters entreprenörer och på byggarbetsplatser för att minska risken för arbetslivskriminalitet.

2024:

- Under 2024 införde Sveafastigheter en ny anvisning för arbetet mot arbetslivskriminalitet och med arbetsmiljö i projekt för att tydliggöra det systematiska arbetet. I samband med detta implementerades ett nytt rapporteringsramverk.

Framåt:

- Sveafastigheter kommer att etablera och systematisera de rutiner som tagits fram under 2024.

AKTIVITETER

Löpande:

- Inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet används instruktioner och checklistor för bland annat arbetsmiljöplaner, arbetsmiljöriskbedömningar, olyckor och incidenter samt säkerhets- och miljöinspektioner.
- Vid en incident görs en utvärdering av allvaret och om förebyggande arbete behöver förstärkas. Det kan handla om direkt stopp och åtgärder eller allmän information på arbetsplatsen för förbättring och tillsyn. Dessutom informeras Sveafastigheters krisgrupp.

MÅL OCH UTFALL: LEVERANTÖRERS HÄLSA OCH SÄKERHET

Noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar.

	Mål 2025	Utfall 2024
Antal dödsfall	0	0
Antal olyckor		9
Varav allvarliga olyckor	0	0
Tillbud		5

Tabellen bygger på inrapporterade data från entreprenörer inom nyproduktion. Olycka är en händelse som lett till skada eller ohälsa. Allvarlig olycka är baserad på Arbetsmiljöverkets definition. Tillbud är en händelse som kunde lett till skada eller ohälsa.



HEM FÖR FLER

Sveafastigheters hyresrätter fyller en viktig funktion i samhället då de möjliggör för fler att komma in på bostadsmarknaden. Sveafastigheter vill bidra till en positiv samhällsutveckling där segregationen minskar genom att utveckla bostäder och stärka attraktiviteten i både socioekonomiskt starka och svaga områden. Sveafastigheters mål är att skapa hem för fler genom att utveckla bostäder som möter lokala behov och genom att sänka trösklarna till bostadsmarknaden.

Enligt Boverket anger 51 procent av landets kommuner att det råder underskott på den lokala bostadsmarknaden. Det finns särskild efterfrågan på bostäder med tre till fyra rum och kök samt bostäder med lägre boendekostnader.

Den socioekonomiska boendesegregationen leder till att individer får olika uppväxt- och levnadsvillkor beroende på var de bor och att individer med olika bakgrund alltmer sällan möts i vardagslivet. Fastighetsägare kan bidra till minskad segregation genom att påverka vilka bostäder som byggs och var i staden de placeras. En ytterligare bidragande faktor till segregation är trösklarna in på bostadsmarknaden som är fortsatt höga.

AKTIVITETER

Löpande:

- Sveafastigheter bygger hyresrätter av hög kvalitet och är en långsiktig och närvarande förvaltare som arbetar för att bostadsområden ska vara trygga och attraktiva.
- Sveafastigheters nyproduktionsprojekt utgår från en socialt värdeskapande analys för att skapa en ökad förståelse för vilka sociala värden som kan tillföras eller förstärkas på den unika platsen. Detta görs i nära dialog med kommuner, lokala aktörer och de boende.

- Sveafastigheter arbetar för att bidra till bostadsområden som präglas av en blandning av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och antal rum för att möta människors och samhällets behov.
- I utvalda projekt arbetar Sveafastigheter med yt-effektiva planlösningar som möjliggör för att fler rum kan tillföras på mindre yta för att möta trångboddhet. När trångboddhet upptäcks i det befintliga beståndet erbjuds möjlighet till ett större boende.
- Sveafastigheter arbetar i utvalda projekt med varierade boendeanternativ för att passa olika livsstilar och åldersgrupper så som unga vuxna, familjer och äldre.

2024:

- Sveafastigheter erhöill under året en markanvisning om cirka 100 hyresrätter i Huvudsta, Solna. Projektet utgår från barnets behov och tillför flexibla bostäder med fler rum för den växande barnfamiljen samt trygga boendemiljöer med förutsättningar för sociala aktiviteter.
- Under året genomförde Sveafastigheter flera ombyggnationer där tidigare outnyttjade ytor byggdes om till hem för fler.

Framåt:

- Alla egenutvecklade nyproduktionsprojekt kommer att genomföras och utformas baserat på resultat från en socialt värdeskapande analys, även då en sådan saknas från kommunens sida.
- Sveafastigheter vill sänka trösklarna till bostadsmarknaden och därför kommer en uthyrningspolicy med slopat inkomstkrav testas och utvärderas i utvalda områden under året.

MÅL OCH UTFALL: HEM FÖR FLER

Alla nyproduktionsprojekt ska utformas för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.

	Mål 2025	Utfall 2024
Andel av nyproduktionsprojekt som har utformats för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.	100 %	Implementering av rutiner för datainsamling pågåar.

För att säkerställa att bostadsbyggandet möter sociala och lokala behov ska varje nyproduktionsprojekt utformas utifrån resultat från en socialt värdeskapande analys från och med 2025. Utfallet tas fram genom en intern bedömning av ifall den socialt värdeskapande analysen fått genomslag för projektets utformning och genomförande.



TRYGGA HYRESGÄSTER OCH BOSTADSOMRÅDEN

Sveafastigheter arbetar för att hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga i sina hem och bostadsområden. Sveafastigheter engagerar sig därutöver för att bidra till en positiv samhällsutveckling i och kring bostadsområdena.

En trygg boendemiljö är en förutsättning för god livskvalitet och att vilja bo kvar i ett område. Den upplevda otryggheten är idag en utbredd samhällsutmaning. Brottsförebyggande rådets nationella trygghetsundersökning 2024 visade att 24 procent av landets befolkning upplever sig otrygga vid utevistelse sent på kvällen i sitt bostadsområde. Upplevelsen av trygghet skiljer sig åt mellan olika grupper och den största skillnaden ses mellan kvinnor och män. Kvinnor upplever otrygghet när de vistas i det offentliga rummet i högre grad än män, framförallt på kvällar och nätter, därför är trygghetsarbetet en viktig jämställdhetsfråga.

Inne- och utemiljön spelar en central roll för tryggheten i ett bostadsområde. Att det finns andra människor runt omkring, att känna grannar och att se och bli sedd skapar trygghet. Befolkade och upplysta platser som är överblickbara, välskötta och går att orientera sig i upplevs som mer trygga.

AKTIVITETER

Löpande:

- Förvaltningskonceptet "Helt, Rent, Snyggt och Tryggt" innebär en lokal och närvarande förvaltning med ett stort fokus på hyresgästerna. Sveafastigheter finns tillgänglig vid felanmälningar och klagomål och återkoppling till hyresgästen sker inom 48 timmar.
- För att stärka dialogen med hyresgäster och öka deras inflytande över deras bostadsområden genomförs bland annat in- och utflyttningsenkäter och en årlig NKI-undersökning.
- Genom trygghetsvandringar och trygghetsundersökningar identifieras otrygga platser i utemiljön och trygghetsskapande åtgärder genomförs, exempelvis ökad belysning och förbättrad utformning av omgivningen.
- För att öka den upplevda tryggheten invändigt i bostadshusen utförs kontinuerligt trygghets- och säkerhetshöjande åtgärder.
- Sveafastigheter vill att grannar ska vara mer än ett namn på en dörr och arbetar för att öka den sociala sammanhållningen mellan boende. Sveafastigheter anordnar granngemensamma aktiviteter och erbjuder hyresgästerna en hemapp där de kan kommunicera med varandra.

- Sveafastigheter engagerar sig i lokalsamhället för att bidra till att platserna där bolaget har verksamhet utvecklas i en positiv riktning och blir mer trygga och attraktiva. Läs mer på sida 45.
- Sveafastigheter vill bidra till en positiv samhällsutveckling där fler kommer i sysselsättning i bostadsområdena bolaget har verksamhet i. Därför erbjuds varje år sommarjobb till unga boende i Sveafastigheters områden.

2024:

- Ett exempel på trygghetshöjande åtgärder är i Rimbo där entrédörrar förseddes med passersystem, dörrar i källargångar byttes till ståldörrar och förråd som tidigare hade hönsnät byttes ut till gallerförråd. Dessutom sattes fönster in för att öka synligheten in och ut mot tvättstugor.
- Sveafastigheter erbjöd under året säkerhetsdörrar till alla hyresgäster som önskade att få en säkerhetsdörr monterad i sin bostad.
- Under året anordnades ett stort antal granngemensamma aktiviteter, lokala kvartalsbrev infördes och en stor satsning genomfördes på sociala medier med nyheter från Sveafastigheters bostadsområden.
- Sveafastigheter arbetade aktivt med handlingsplaner för att förbättra servicen på samtliga orter under året.
- Sveafastigheter anställde 45 ungdomar till sommarjobb inom förvaltningen. Under året erbjöds även praktikplatser inom förvaltningsorganisationen.

Framåt:

- En vägledning för trygghetsskapande arbete kommer att tas fram för ett strukturerat och enhetligt arbete med trygghet i hela förvaltningsorganisationen.
- Lokala förvaltningskontor kommer att utbildas inom social hållbarhet och trygghet under 2025.
- Strategiska trygghetsskapande åtgärder kommer att genomföras efter identifierade behov.



MÅL OCH UTFALL: TRYGGA HYRESGÄSTER OCH BOSTADSOMRÅDEN

Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.

	Mål 2025	Utfall 2024
Resultat i årets trygghetsundersökning	Högre än branschmedelvärdet (2024: 79,4%)	78,7%

Kundnöjdhet och hyresgästers upplevda trygghet mäts årligen med hjälp av ett vedertaget tredjepartsverktyg. Den upplevda tryggheten mäts genom åtta frågor, exempelvis Kontakt med grannarna, Personlig trygghet i källare/motsvarande, Personlig trygghet i området kvällar/nätter och Störs inte av grannars sätt att leva. Branschmedelvärdet avser gruppen 11000 + lägenheter. I utfallet ingår även fastigheter som förvaltas av Sveafastigheter men ägs av annan aktör.

ENGAGEMANG I LOKALSAMHÄLLET

Sveafastigheter engagerar sig i lokalsamhället för att bidra till att platserna där bolaget verkar utvecklas i en positiv riktning och blir mer trygga och attraktiva. Sveafastigheter stödjer ett flertal civilsamhällesorganisationer, är engagerade i lokala fastighetsägarföreningar samt har flertalet boinflytande-avtal tillsammans med Hyresgästföreningen för att bidra till stärkt områdesutveckling.

Mamma United är en ideell förening som stöttar mammor i områden med socioekonomiska utmaningar. Verksamhetens mål är att mammor ska få kunskap och verktyg för att kunna påverka sin egen och sin familjs livssituation.

Vi tar plats är en organisation som är verksamma i Östberga och arbetar för att ungdomar i området ska få en meningsfull fritid genom lokala förebilder.

Changers Hub arbetar för att demokratisera framgång så att alla får samma möjlighet att förverkliga sina idéer och påverka sin framtid. Målgruppen består främst av unga vuxna i ytterstadsområden.

Läxhjälpen är en stiftelse som stöttar elever och skolor där behoven är som störst. Läxhjälpens vision är att alla barn ska växa upp med förutsättningar att klara skolan och forma sin egen framtid.

Landskrona BoIS är en fotbollsförening som arbetar efter visionen "fotboll för alla" för en positiv utveckling i Landskrona.

Skärholmens Fastighetsägare är en ideell förening som samlar fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i området. Föreningen arbetar för att stadsdelarna i Skärholmen ska vara trygga och trivsamma.

Rågsveds Fastighetsägare är en ideell förening som arbetar för en positiv utveckling av Rågsved och för att gynna en långsiktig förvaltning av områdets fastighetsbestånd.

Fastighetsägare i Järva är en ideell förening som arbetar med det övergripande målet att genom samverkan öka stadsdelarnas attraktivitet och påverka värdeutvecklingen för hyresfastigheter, bostadsrätter och lokalfastigheter positivt.

Jordbro i samverkan arbetar aktivt med att driva och initiera olika typer av insatser som bidrar till ett tryggare och attraktivare Jordbro.





Hållbarhetsredovisning

Styrning (G)



AFFÄRSETIK

För Sveafastigheter är efterlevnad av lagar och regler en självklarhet och en förutsättning för ett fungerande samhälle och marknad. En företagskultur präglad av ärlighet, transparens och etiskt agerande är avgörande för koncernens långsiktiga framgångar. En del av detta är när Sveafastigheter anlitar leverantörer.

Sveafastigheter är politiskt neutrala och avstår från att direkt eller indirekt stödja politiska organisationer och specifika partier. Bolaget strävar efter att upprätthålla en opartisk och objektiv ställning gentemot politiska frågor för att säkerställa att verksamheten och beslut inte påverkas av politiska intressen.

AKTIVITETER

Löpande:

- I uppförandekoden för medarbetare specificeras de minimikrav som Sveafastigheter ställer på verksamheten och sina medarbetare avseende förhållningssätt, arbetsmetoder och uppförande.
- Krav som gäller miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter ställs i uppförandekoden för leverantörer.

2024:

- Under hösten genomgick medarbetare en utbildning inom uppförandekoden.
- Under hösten 2024 uppdaterades Sveafastigheters hemsida med en sida riktad till leverantörer för att förenkla genomförandet och hanteringen av signeringen av uppförandekoden. Sveafastigheters större leverantörer uppmanades att signera den uppdaterade uppförandekoden via sidan.
- Fokusgruppen "Ansvarsfulla inköp" tillsattes för att förbättra utvärdering av leverantörer samt deras hållbarhetspåverkan i Sveafastigheters värdekedja.

- Sveafastigheter bedrev inget eget lobbyarbete och gav inte bidrag till partipolitiska organisationer under 2024. Sveafastigheter var medlem i organisationer som exempelvis Sveriges Allmännytt, Stockholms Handelskammare, Fastigo och HS30.

Framåt:

- Under 2025 kommer en utbildning för medarbetare inom uppförandekoden och Sveafastigheters kultur att genomföras.
- Under 2025 kommer Sveafastigheter att uppdatera hållbarhetskrav vid inköp, utbilda medarbetare med inköpsansvar om koncernens hållbara inkösprinciper samt påbörja en mer regelbunden uppföljning av leverantörers prestationer.

MÅL OCH UTFALL: AFFÄRSETIK

Alla Sveafastigheters medarbetare och samarbetspartners ska förstå, anta och följa respektive uppförandekod.

	Mål 2025	Utfall 2024
Andel större leverantörer* som skrivit på Sveafastigheters uppförandekod	100 %	Implementering av rutiner för datainsamling pågår.

Uppföljning fokuserar initialt på samarbetspartners.
*Baseras på väsentlighetströskel av inköpsvolym.

KORRUPTION OCH MUTOR

Sveafastigheter arbetar aktivt för att förhindra korruption och driva samtliga affärer på ett etiskt och ansvarsfullt sätt. Ingen form av mutor, bestickning, bedrägerier, penningtvätt eller korruption är tillåtet.

Korruptionen i den svenska bygg- och fastighetsbranschen bedöms vara utbredd och omfattande enligt bland andra Institutet mot mutor. Medarbetare och chefer hos Sveafastigheter kan påverkas av olika faktorer och i sin tur påverka andra genom marknadsföring, relationsskapande aktiviteter och liknande. Tillsammans med uppförandekoden för medarbetare respektive leverantörer samverkar Sveafastigheters policyer, rutiner och utbildningar för att motverka korruption och mutor.

AKTIVITETER

Löpande:

- Koncernens anställda, partners och andra intressenter har möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visselblåsning. En extern part agerar ombud för Sveafastigheter och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Kontaktinformation till visselblåsarfunktionen finns på koncernens hemsida.

2024:

- Under 2024 utgjorde korruption och mutor ett område inom utbildningen kring Sveafastigheters uppförandekod.

Framåt:

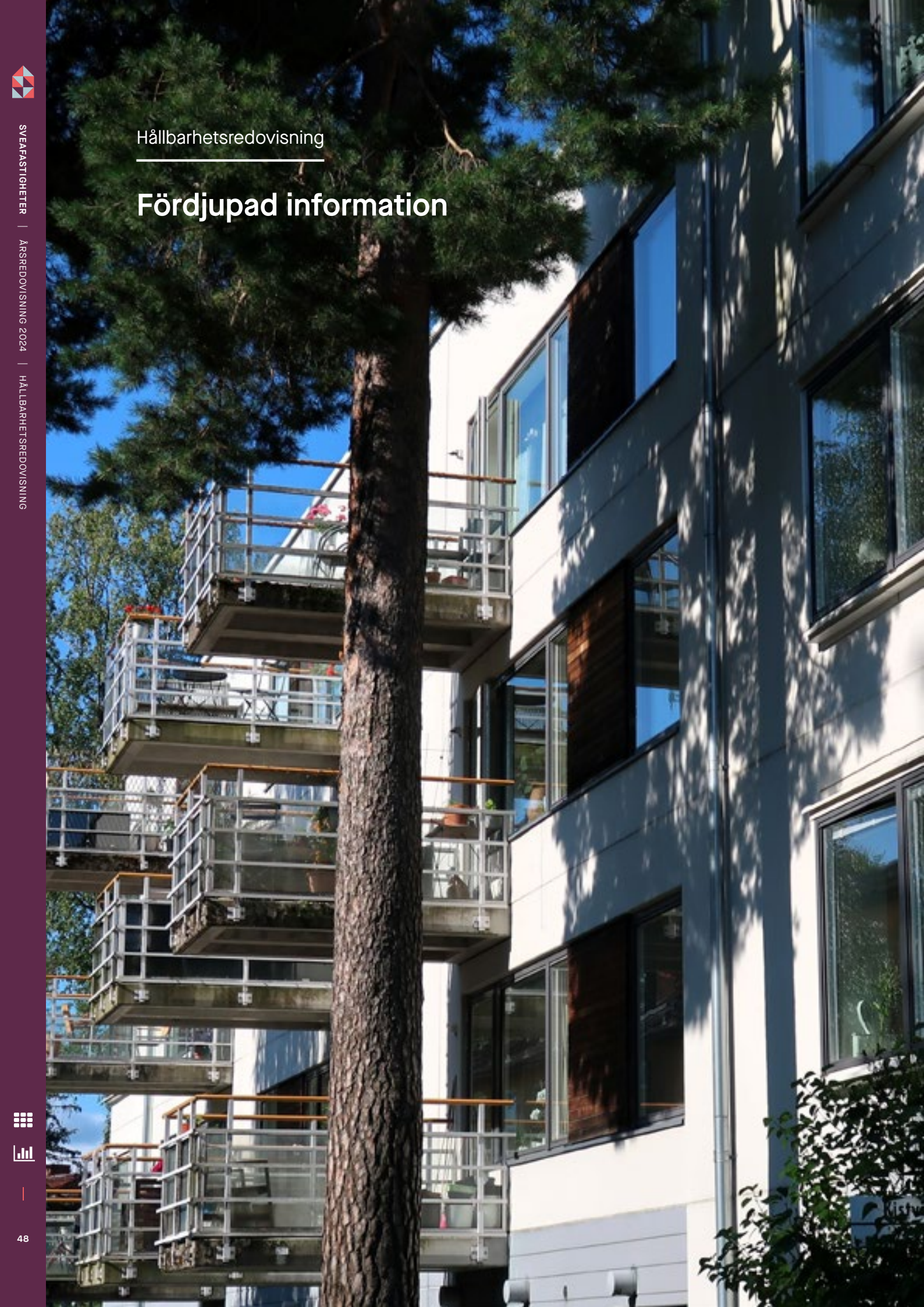
- Under 2025 kommer det strukturerade arbetet mot korruption och mutor att stärkas inom hela koncernen.

MÅL OCH UTFALL: KORRUPTION OCH MUTOR

Ingen form av korruption ska förekomma.

	Mål 2025	Utfall 2024
Antal bekräftade fall av korruption och mutor	0	0

Antal bekräftade fall av mutor eller korruption har hämtats från rättsliga myndigheter, interna rapporteringssystem, Sveafastigheters visselblåsarsystem samt revisionsrapporter.



Hållbarhetsredovisning

Fördjupad information





GRUND FÖR BERÄKNING AV VÄXTHUSGASUTSLÄPP

Kategorier GHG protokoll	Aktivitet/Avgränsning	Datakällor/beräkningsmetod	Omräkningsfaktor
SCOPE 1			
1.1 Tjänstebilar	Tjänsteresor med företagsbil exklusive elbilar.	Data avseende körda mil per typ av fordon från leasingpartner. Där uppgift saknas har sämsta scenario använts.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) per typ av fordon.
1.2 Förbrukning av bränsle i fastigheter	Förbrukning av gas i fastigheter. Produktion av solenergi redovisas inte för 2024.	Statistik från uppföljningssystem.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) för naturgas då även leverans av biogas sker i pipeline.
1.3 Köldmedia	Bedömd som ej relevant 2024.		
SCOPE 2			
2.1 Elektricitet	Elanvändning där Sveafastigheter är fastighetsägare och avtalspart. Unobo och Hemvist bestånden inkluderas på helårsbasis. Elanvändning för externt hyrda kontorslokaler. Elanvändning för elbilar.	Statistik från energiuppföljningssystem. Datatäckningsgrad 95%. Estimat för del av perioden för Unobobeståndet baserat på historisk förbrukning. Unobobeståndet har rapporterats som el från icke-förnybara källor då data saknas. Estimat baserat på kvm hyrd yta. Data avseende körda mil per typ av fordon från leasingpartner.	Omräkningsfaktor från AIB (Association of Issuing Body).
2.2 Fjärrvärme	Användning av fjärrvärme där Sveafastigheter är fastighetsägare och avtalspart. Unobo och Hemvist bestånden inkluderas på helårsbasis. Användning av fjärrvärme för externt hyrda kontorslokaler.	Statistik från uppföljningssystem. Datatäckningsgrad 95%. Estimat för del av perioden för Unobobeståndet baserat på historisk förbrukning. Estimat baserat på kvm hyrd yta.	
2.3 Fjärrkyla	Bedömd som ej relevant 2024.		





Kategorier GHG protokoll	Aktivitet/Avgränsning	Datakällor/beräkningsmetod	Omräkningsfaktor
2.4 Ånga	Bedömd som ej relevant 2024.		
SCOPE 3			
3.1 Inköpta varor och tjänster	Redovisning i kategorin avgränsad till energiförbrukning för inkommande vatten där Sveafastigheter är fastighetsägare och avtalspart. Unobo och Hemvist bestånden inkluderas på helårsbasis.	Estimat beräknat för BOA/LOA per 2024-12-31 baserat på förbrukningsdata för del av beståndet.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero).
3.2 Kapitalvaror	Nybyggnation av fastigheter ägda av Sveafastigheter. Beräknad miljöpåverkan för livscykel A1-A5 redovisas i sin helhet det år fastigheten färdigställs tekniskt. Materialåtgång (A1-A3) under året för renoveringsprojekt (Hemlyft).	Beräkningar från totalentreprenörer och egna estimat. Dessa innehåller uppskattningar och schabloner. Data från materialleverantör samt estimat.	
3.3 Bränsle- och energi- relaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 1 och 2	Indirekta utsläpp från energianvändning.	Beräkning baserad på data i scope 1 och 2 för tjänstebilar, fossila bränslen, elektricitet och fjärrvärme.	
3.4 Uppströms transport och distribution	Transporter i nybyggnation (A4) inkluderas i 3.2. Utsläpp för övriga transporter/förvaring är inte beräknade/inkluderade för 2024.		
3.5 Avfall som genererats i drift	Avloppsvatten. Byggavfall för nybyggnation (A5) inkluderas i 3.2.	Estimat beräknat för BOA/LOA per 2024-12-31 baserat på förbrukningsdata för del av beståndet.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero).
3.6 Affärsresor	Resor med flyg och tåg samt hotellnätter i tjänsten som bokats via resebyrå.	Data avseende ressträckor per typ av färdmedel från resebyrå.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero).



Kategorier GHG protokoll	Aktivitet/Avgränsning	Datakällor/beräkningsmetod	Omräkningsfaktor
3.7 Anställdas pendling	Anställdas pendling till/från arbetsplats. Sveafastigheter har kontorsnärvaro som standard för alla anställda.	Estimat av pendlingsträckor och färdmedel baserat på antal anställda och nationell statistik.	Omräkningsfaktor från DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero).
3.8 Uppströms hyrda tillgångar	Externt hyrda kontorslokaler inkluderas i 2.1 och 2.2.		
3.9 Nedströms transport och distribution	Bedömd som ej applicerbar 2024.		
3.10 Processande av sålda produkter	Bedömd som ej applicerbar 2024.		
3.11 Användning av sålda produkter	Bedömd som ej relevant 2024.		
3.12 End-of-life hantering av sålda produkter	Bedömd som ej relevant 2024.		
3.13 Nedströms uthyrda tillgångar	Användning av el där hyresgäst är avtalspart i fastigheter ägda av Sveafastigheter.	Estimat baserat på BOA/LOA kvm per 2024-09-30.	Omräkningsfaktor från IEA Emissions-Factors.
3.14 Franchises	Bedömd som ej applicerbar 2024.		
3.15 Investeringar	Bedömd som ej relevant 2024.		