

# Hållbarhetsredovisning

Sveafastigheter integrerar hållbarhet i kärnverksamheten för att minska klimat- och miljöavtrycket och skapa trygga, attraktiva bostadsområden – en strategi som stärker lönsamheten och långsiktigt aktieägarvärde.

## INNEHÅLL

|                                       |     |                              |     |
|---------------------------------------|-----|------------------------------|-----|
| <b>Introduktion</b>                   | 88  | <b>Styrning (G)</b>          | 104 |
| Om hållbarhetsredovisningen           | 88  | Affärsetik                   | 104 |
| Hållbarhetsstyrning                   | 88  | Korruption och mutor         | 105 |
| Dubbel väsentlighetsanalys            | 89  | <b>TCFD-tabell</b>           | 106 |
| Hantering av hållbarhetsrisker        | 89  | <b>Fördjupad information</b> | 107 |
| Hållbarhetsmål                        | 90  |                              |     |
| <b>Miljö (E)</b>                      | 91  |                              |     |
| Klimatanpassning                      | 91  |                              |     |
| Klimatpåverkan och energi             | 92  |                              |     |
| Biologisk mångfald                    | 97  |                              |     |
| Cirkulär ekonomi                      | 98  |                              |     |
| <b>Socialt (S)</b>                    | 99  |                              |     |
| Medarbetare                           | 99  |                              |     |
| Leverantörers hälsa och säkerhet      | 101 |                              |     |
| Hem för fler                          | 102 |                              |     |
| Trygga hyresgäster och bostadsområden | 103 |                              |     |

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Sveafastigheter publicerar en frivillig hållbarhetsredovisning som upprättas i linje med principer inspirerade av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Bolaget omfattas inte av årsredovisningslagens krav, CSRD eller EU-taxonomin för räkenskapsåret 2025. Bolaget redovisar dock för 2025 frivilligt upplysningar enligt ESRS E1-5 och E1-6. Dessa upplysningar är översiktligt granskade, se revisors utlåtande på sidan 110. Bolaget bevakar kontinuerligt utvecklingen av regelverken och avser på sikt att anpassa rapporteringen till EU-taxonomin krav. Hållbarhetsredovisningen baseras på den finansiella koncernstrukturen. Klimatberäkningen följer principen operationell kontroll. Hållbarhetsinformationen i denna rapport avser helår 2025 om inget annat anges. Koncernen etablerades 2024, vilket innebär att en hållbarhetsredovisning för 2023 inte upprättades, och jämförelsetal begränsas till 2024. Redovisningen omfattar hållbarhetspåverkan i samtliga delar av Sveafastigheters värdekedja.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhetsarbetet planeras, styrs och följs upp i enlighet med Sveafastigheters organisationsstruktur, med tydlig ansvarsfördelning och fastställda befogenheter som regleras i bolagets ledningssystem. Ledningssystemet består av policyer, riktlinjer, övergripande och nedbrutna mål samt

handlingsplaner. Den årliga affärsplaneringen resulterar i 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 9.

Utöver det styrs hållbarhetsarbetet av lagar, riktlinjer och regelverk samt vägleds av följande externa respektive interna ramverk.

Vägledande externa ramverk

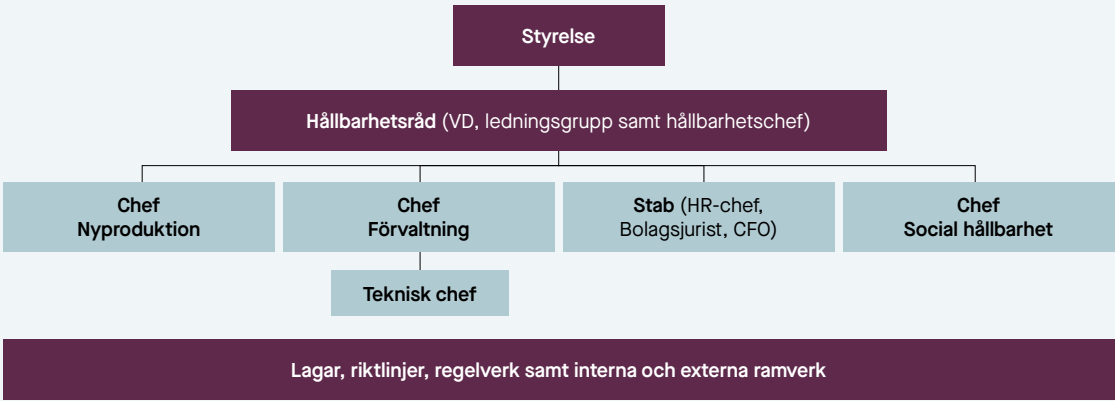
- FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDGs)
- Parisavtalet
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- FN:s vägledande principer för affärsetik och mänskliga rättigheter
- Internationella arbetsorganisationen ILO:s kärnkonventioner, policyer och riktlinjer

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

Organisationsstrukturen för hållbarhetsstyrningen framgår i figuren nedan. För fullständig bolagsstyrning se sidorna 31-33. Styrelsens revisionsutskott hanterar uppföljning av plan för utveckling av hållbarhetsrapportering. Se presentation av styrelsemedlemmar på sidorna 34-35 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 bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsrådet genomförde den dubbla väsentlighetsanalysen och förankrade resultatet i styrelsen. Sammanlagt identifierades tio väsentliga hållbarhetsfrågor för Sveafastigheter. Utfallet finns samlat i föregående års årsredovisning. De väsentliga frågorna styr innehållet i Sveafastigheters hållbarhetsredovisning och hållbarhetsarbetet framåt, och återfinns på kommande sida under Hållbarhetsmål. De materiella och finansiella påverkanfaktorerna återfinns i respektive avsnitt.

Under 2025 genomfördes en översyn av resultatet för att bedöma om den dubbla väsentlighetsanalysen fortfarande var aktuell. I samband med detta analyserades om förändrade omvärldsfaktorer medför behov av att inkludera ytterligare hållbarhetsfrågor. Analysen från 2024 bedömdes fortsatt vara aktuell. Två områden lyftes för fördjupad

bevakning: risken för dricksvattenbrist, aktualiserad av sommaren 2025 års värmebölja, samt behovet av ökad beredskap vid kris eller krig.

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.

## HANTERING AV HÅLLBARHETSRISKER

Hållbarhetsrisker, inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter, hanteras i linje med övriga affärs- och verksamhetsrisker, se sidorna 29-30.

Identifierade klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter redovisas i linje med TCFD:s rekommendationer på sidan 91.



## HÅLLBARHETSMÅL

Sveafastigheter främjar hållbarhet i hela verksamheten och värdekedjan. Det övergripande målet är att tillhandahålla långsiktigt hållbara, trivsamma och trygga boendemiljöer. Under 2024 initierades arbetet med att definiera ett övergripande mål och ett tillhörande mätetal per väsentlig hållbarhetsfråga. Arbetet utvecklades vidare under 2025, då förslag till klimatmål togs fram samt mål för biologisk mångfald fastställdes. Validering av klimatmålen pågår hos SBTi.

|              | Väsentlig hållbarhetsfråga                      | Övergripande mål (löpande om inget annat år anges)                                                                        | Utfall 2025 (2024 där data finns)                                                                                                                                                                         | Mer information |
|--------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Miljö (E)    | Klimatanpassning (ESRS E1)                      | Hela fastighetsportföljen ska vara klimatanpassad och klara av att bemöta klimatrisker år 2030.                           | 97 % (97 %) av portföljen bedöms klara av att bemöta klimatrisker efter klimatanpassningsåtgärder.                                                                                                        | 91-92           |
|              | Klimatpåverkan och energi (ESRS E1)             | Planerade klimatmål enligt SBTi Buildings är i en valideringsprocess hos SBTi och förväntas fastställas under 2026.       | Förvaltning - driftsutsläpp i användningsskedet:<br>- 4 % förändring i CO2e/kvm sedan basår 2024<br><br>Nyproduktion - inbäddade utsläpp från byggnation:<br>-12 % förändring i CO2e/kvm sedan basår 2024 | 92-96           |
|              | Biologisk mångfald (ESRS E4)                    | Åtgärder för biologisk mångfald ska vara implementerade på samtliga fastigheter med hög potential senast år 2030.         | n/a, mål gäller från 2026                                                                                                                                                                                 | 97              |
|              | Cirkulär ekonomi (ESRS E5)                      | Minst 70 % av icke-farligt avfall från byggarbetsplatser ska förberedas för materialåtervinning.                          | 90 % av icke-farligt avfall från byggarbetsplats har förberetts för materialåtervinning, mätt som sorteringsgrad.                                                                                         | 98              |
| Socialt (S)  | Medarbetare (ESRS S1)                           | Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska överstiga branschgenomsnittet.                                                               | Sveafastigheters genomsnitt i medarbetarundersökningar: 24 (25)<br>Branschgenomsnitt: 27                                                                                                                  | 99-101          |
|              | Leverantörers hälsa och säkerhet (ESRS S2)      | Noll allvarliga personskador och noll dödsfall ska inträffa på Sveafastigheters anläggningar.                             | Allvarliga olyckor: 2 (0)<br>Olyckor med dödlig utgång: 0 (0)                                                                                                                                             | 101             |
|              | Hem för fler (ESRS S3)                          | Alla nyproduktionsprojekt ska utformas för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys. | 100 % av nyproduktionsprojekt har utformats för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys.                                                                            | 102             |
|              | Trygga hyresgäster och bostadsområden (ESRS S4) | Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.                                          | Sveafastigheters resultat i trygghetsundersökning: 78,9 % (78,7 %)<br>Branschmedelvärde: 80,6 % (79,4 %)                                                                                                  | 103             |
| Styrning (G) | Affärsetik (ESRS G1)                            | Alla medarbetare och samarbetspartners ska förstå, anta och följa respektive uppförandekod.                               | 63 % av nya leverantörer har signerat uppförandekoden.                                                                                                                                                    | 104             |
|              | Korruption och mutor (ESRS G1)                  | Ingen form av korruption ska förekomma.                                                                                   | 0 (0) bekräftade fall av korruption och mutor.                                                                                                                                                            | 105             |

## Hållbarhetsredovisning

# Miljö (E)



### KLIMATANPASSNING

Klimatanpassning stärker motståndskraften i både samhället och fastighetsportföljen. Investeringar i klimatanpassningsåtgärder minskar fysiska och omställningsrelaterade risker och bidrar samtidigt till att begränsa framtida reparationskostnader och värdeminskning.

En årlig klimatriskanalys genomförs för hela fastighetsportföljen. För 2025 gjordes en övergripande klimatriskanalys baserad på en fördjupad klimatriskanalys som gjordes 2024. Analysen bygger på historiska väderdata, framtida klimatscenarier samt lokala sårbarhetsfaktorer. Resultaten

integreras i den övergripande riskhanteringen enligt Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD):s rekommendationer och kompletteras vid behov med fastighetsspecifika analyser. Se TCFD-tabell på sidan 106. Bedömningen omfattar kort (ett år), medellång (fem år) och lång sikt (25 år). Den utgår från IPCC:s scenarier RCP 2.6, en omställningsintensiv utvecklingsbana i linje med Parisavtalet, och RCP 8.5 som innebär betydande fysiska risker vid oförändrade utsläpp. Detta sammantaget ger ett robust beslutsunderlag som stärker portföljens motståndskraft och långsiktiga värde.

#### Utfall klimatriskanalys 2025

Andelen av portföljen som är klimatanpassad och rustad för att hantera identifierade klimatrisker är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Mindre variationer förklaras av förändringar i portföljens värdefördelning.

Akuta klimatrelaterade risker, såsom extrem nederbörd, översvämningar och stormar, bedöms fortsatt att vara låga, även om enstaka fastigheter kan påverkas på längre sikt. Även kroniska risker, exempelvis stigande havsnivåer och högre medeltemperaturer, klassas som låga. Tidiga och riktade investeringar i

klimatanpassning minskar risken för framtida reparationskostnader, driftstörningar och värdeminskning. Samtidigt ökar fokus på omställningsrisker kopplade till nya regelverk, teknikutveckling och skärpta förväntningar från investerare. Kommande EU-krav innebär att fastigheter som inte energieffektiviseras i tid kan medföra ökade kostnader och förlorad konkurrenskraft. Enligt det reviderade Energiprestandadirektivet (EPBD) ska primärenergianvändningen i bostäder minska med minst 16 procent till 2030 och med 20–22 procent till 2035.



AKTIVITETER:

- I arbetet med att ta fram nya detaljplaner för nyproduktion görs utredningar för att undvika platser med höga klimatrisker samt att förebygga fysiska risker. Förebyggande åtgärder kan exempelvis utgöras av fördröjningsmagasin under mark där översvämningssrisk identifierats.
- Sveafastigheter arbetar systematiskt med att sänka primärenergianvändningen i hela beståndet. Arbetet inriktas särskilt på fastigheter med hög energiförbrukning och omfattar både energieffektiviseringsåtgärder och utvärdering av möjligheter till lokal produktion av förnybar energi. Dessa insatser bedöms stärka fastigheternas långsiktiga ekonomi, konkurrenskraft och marknadsvärde.
- Under året har en grundläggande struktur och förståelse för klimatrisker etablerats inom förvaltningsorganisationen. Alla förvaltare genomgick en grundläggande utbildning och förvaltare för de berörda fastigheterna genomgick en fördjupad utbildning inom klimatriskhantering.
- I samband med framtagandet av nya klimatmål har hänsyn tagits till Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), då SBTi Buildings utvecklats i samarbete med CRREM och baseras på gemensamma 1,5-gradersbanor för fastighetssektorn.
- Under året uppdaterades bolagets energimål för att tydligare svara mot EPBD, se avsnitt Klimatpåverkan och energi.
- Kommande år intensifieras arbetet med att åtgärda fysiska klimatrisker i fastighetsbeståndet.

Mål och utfall: Klimatanpassning

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

|                                                                                 | Mål 2030 | Utfall 2025<br>efter klimatanpassningsåtgärder | Utfall 2025<br>före klimatanpassningsåtgärder |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Andel av portföljen som är klimatanpassad och klarar av att bemöta klimatrisker | 100 %    | 97 % (97 %)                                    | 95 % (96 %)                                   |

Med hela fastighetsportföljen menas fastigheter i förvaltning och nyproduktion. Andel av portfölj avser andel av marknadsvärde. Externa verktyg har använts för att identifiera och beräkna den finansiella påverkan av fysiska risker och omställningsrisker.

KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGI

Fastighetssektorn har en betydande klimatpåverkan, vilket gör minskade växthusgasutsläpp och effektiv energianvändning centralt. Det är också viktigt ur ett kommande regelverksperspektiv. Genom riktade investeringar i beståndet minskar utsläppsintensiteten samtidigt som den operativa effektiviteten och det långsiktiga värdet stärks.

AKTIVITETER

Löpande:

- Bolaget mäter växthusgasutsläpp inom scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet och förbättrar fortlöpande datakvaliteten, till exempel med att höja andelen primärdata där detta är möjligt.
- Förvaltningen arbetar systematiskt för att sänka energianvändningen med särskilt fokus på byggnader med lägst prestanda, stödd av databaserade rutiner och digitala verktyg.
- Löpande energieffektivisering, exempelvis installation av solceller, optimerad ventilation, förbättrad takisolering och vattenbesparande åtgärder genomförs. Artificiell intelligens (AI) har under året installerats i 100 fastigheters undercentraler. AI-styrning medför att jämnare inomhusklimat uppnås samtidigt som den totala energianvändningen minskar och driftkostnaderna sänks. El från förnybara källor prioriteras där det är möjligt.

- Vid renoveringar prioriteras material med låg klimatpåverkan och transporter minimeras.
- Koncernen deltar i branschinitiativ som HS30 och Klimatarena Stockholm för att påskynda utsläppsminskningar genom samverkan och kunskapsdelning.

2025:

- Under året togs viktiga steg mot att fastställa klimatmål enligt SBTi Buildings: formellt åtagande gjordes, styrelsen beslutade om inriktning och arbetet med validering inleddes. SBTi är ett globalt ramverk för klimatmål i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Kriterierna för bygg- och fastighetssektorn ('Buildings') publicerades 2024, omfattar scope 1, 2 och 3 och harmoniserar med Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Målen baseras på intensitetsmått och mäts från basåret 2024.
- Färdplanen för utsläppsminskningar uppdaterades inom både förvaltning och nyproduktion för att nå de nya föreslagna klimatmålen.
- Nya energimål antogs för att stödja bolagets klimatstrategi och mot bakgrund av bedömda regulatoriska förändringar på EU-nivå, inklusive EPBD: Byggnader i energiklass F och G ska, där det är ekonomiskt försvarbart, uppnå minst klass E senast 2030. Därutöver ska energiklassen förbättras med minst ett steg i majoriteten av beståndet.

- Under året investerades 71 mkr i projekt för att förbättra energiprestandan. En fastighet konverterades från gas till fjärrvärme.
- Samarbeten för klimatsmarta lösningar inleddes, inklusive initiativet 'Noll betongspill', läs mer på sidan 12.

#### Fokus framåt:

- Vid en jämförelse mellan basåret 2024 och utfallet för 2025 kan en minskning konstateras inom både förvaltning (driftsutsläpp i användningsskedet) och nyproduktion (inbäddade utsläpp från byggnation).
- De totala utsläppen inom förvaltningen är i huvudsak i nivå med basåret. Utfallet visar samtidigt en minskad fjärrvärmeförbrukning. Utvecklingen analyseras vidare inom ramen för bolagets ordinarie uppföljningsprocesser. Genomförandet av energieffektiviseringsinvesteringar och uppföljning av dessa sker enligt plan och är en viktig del i bolagets långsiktiga arbete för att minska utsläppen.
- Utfallet för nyproduktionen visar en tydlig minskning. En bidragande orsak till detta är att de färdigställda byggnaderna inte inkluderade garage eller källare, vilket normalt är byggnadsdelar med höga utsläppsnivåer. Kommande år förväntas dessa inslag öka, vilket innebär att ett fortsatt och förstärkt arbete krävs för att kunna nå klimatmålen.
- Inom förvaltningen prioriteras fortsatt energieffektivisering, övergång till förnybara uppvärmningslösningar och en fossilfri energiförsörjning. Arbetet fokuserar på att förbättra fördelningen av energiklasser i linje med energimålet. För aktuell fördelning, se tabell nedan.
- Inom nyproduktion ska klimatkraven gentemot entreprenörer skärpas. Material- och designval optimeras och utvecklingen ska aktivt följas för att skala upp resurseffektiva och klimatminimerande lösningar i takt med branschens tekniska framsteg.

#### Fördelning av fastigheter per energiklass

| Energi <span>­</span> klass            | 2025             |                           | 2024             |                           |
|----------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
|                                        | Andel av area, % | Andel av marknadsvärde, % | Andel av area, % | Andel av marknadsvärde, % |
| A                                      | 1                | 1                         | 1                | 1                         |
| B                                      | 11               | 18                        | 10               | 17                        |
| C                                      | 9                | 11                        | 7                | 9                         |
| D                                      | 27               | 25                        | 25               | 22                        |
| E                                      | 34               | 29                        | 34               | 29                        |
| F                                      | 15               | 13                        | 16               | 13                        |
| G                                      | 2                | 2                         | 3                | 2                         |
| Pågående deklara <span>­</span> tioner | 1                | 2                         | 5                | 7                         |

#### Mål och utfall: Klimatpåverkan och energi

Planerade klimatmål enligt SBTi Buildings är i en valideringsprocess hos SBTi och förväntas fastställas under 2026.

##### Utfall 2025

|                                                    |                                              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Förvaltning - driftsutsläpp i användningsskedet*   | - 4 % förändring i CO2e/kvm sedan basår 2024 |
| Nyproduktion - inbäddade utsläpp från byggnation** | -12 % förändring i CO2e/kvm sedan basår 2024 |

\* CO2e/kvm Atemp: Inbegriper utsläpp från el och värme. Whole building-principen tillämpas, vilket betyder att utsläpp från hela byggnaden ska räknas – både från fastighetsägare och hyresgästers energianvändning. Beräkningen bygger på relevanta delar av scope 1, 2 och 3. Atemp beräknad som schablon.

\*\* CO2e/kvm BTA. Utfallet baseras på klimatdeklara­tioner men inbegriper därutöver en utökad systemgräns som omfattar en schablon för installationer och inredning i enlighet med SBTi Buildings definition. Utfallet beräknas som genomsnitt för alla fastigheter som blivit tekniskt färdigställda under året. Det absoluta talet redovisas under Scope 3 i GHG-tabellen.

## NYCKELTAL VÄXTHUSGASUTSLÄPP OCH ENERGI (ESRS E1-6)

Avgränsningar, datakällor och beräkningsmetoder framgår av tabellen Grund för beräkning av växthusgasutsläpp på sidorna 107-109. Klimatberäkningen följer principen operationell kontroll.

### Växthusgasutsläpp (ton CO<sub>2</sub>e) enligt GHG-protokollet

I tabellen presenteras omarbetade/kompletterade siffror för 2024. En förskjutning har skett mellan vissa kategorier från 2024 till 2025 på grund av att delar av beståndet har gått från extern till intern förvaltning. Biogena utsläpp redovisas separat, se tabell sidan 95.

|                                                                                                               | Utfall        |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                               | 2025          | Basår 2024    |
| <b>Scope 1</b>                                                                                                |               |               |
| Tjänstebilar                                                                                                  | 314           | 251           |
| Fossila bränslen för uppvärmning                                                                              | 211           | 299           |
| Egenproducerad icke-bränslebaserad förnybar energi                                                            | 0             | 0             |
| <i>Andel scope 1- växthusgasutsläpp från reglerade utsläppshandelssystem</i>                                  | <i>n/a</i>    | <i>n/a</i>    |
| <b>Scope 2, marknadsbaserad metod</b>                                                                         |               |               |
| Elektricitet                                                                                                  | 557           | 500           |
| Fjärrvärme                                                                                                    | 4 601         | 4 907         |
| <b>Scope 2, platsbaserad metod</b>                                                                            |               |               |
| Elektricitet                                                                                                  | 147           | 145           |
| Fjärrvärme                                                                                                    | 4 601         | 4 907         |
| <b>Scope 3</b>                                                                                                |               |               |
| Köpta tjänster och varor                                                                                      | 1 542         | 2 282         |
| Kapitalvaror (nyproduktion och projekt i förvaltning)*                                                        | 8 503         | 18 682        |
| Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2                                              | 4 332         | 4 510         |
| Avfall (från kontor och avloppsvatten)                                                                        | 196           | 195           |
| Affärsresor                                                                                                   | 137           | 73            |
| Anställdas pendling                                                                                           | 104           | 101           |
| Användning av sålda produkter (el, fjärrvärme och köldmedieläckage i fastigheter som förvaltas åt annan part) | 3 083         | 3 110         |
| Uthyrda tillgångar (hyresgästernas verksamhetsel och gas)                                                     | 1 151         | 1 137         |
| <b>Summa scope 1 och 2, marknadsbaserad</b>                                                                   | <b>5 683</b>  | <b>5 957</b>  |
| <b>Summa scope 1 och 2, platsbaserad</b>                                                                      | <b>5 272</b>  | <b>5 603</b>  |
| <b>Summa scope 3</b>                                                                                          | <b>19 048</b> | <b>30 090</b> |
| <b>Summa scope 1, 2 och 3, marknadsbaserad</b>                                                                | <b>24 731</b> | <b>36 047</b> |
| <b>Summa scope 1, 2 och 3, platsbaserad</b>                                                                   | <b>24 320</b> | <b>35 693</b> |
| Utsläppsintensitet scope 1 och 2, marknadsbaserad CO <sub>2</sub> e / kvm (BOA/LOA)                           | 5,6           | 5,9           |
| Utsläppsintensitet, scope 1 och 2, platsbaserad CO <sub>2</sub> e / kvm (BOA/LOA)                             | 5,2           | 5,6           |
| Utsläppsintensitet scope 1, 2 och 3, marknadsbaserad per omsättning                                           | 16,1          | n/a**         |
| Utsläppsintensitet scope 1, 2 och 3, platsbaserad per omsättning                                              | 15,8          | n/a**         |

\*För nyproduktion redovisas klimatpåverkan det år nybyggnationen färdigställs tekniskt. För 2024 omfattades sex projekt, för 2025 två projekt.

\*\*Redovisas från och med år 2025, koncernen bildades under 2024.



## Biogena utsläpp (tCO2e) per scope (ESRS E1-6)

Biogena utsläpp redovisas separat per scope och ingår inte i ovan redovisade totalsum-mor för CO2e.

|                                | 2025   | 2024   |
|--------------------------------|--------|--------|
| Scope 1                        | 21     | 17     |
| Scope 2, marknadsbaserad metod | 15 189 | 15 870 |
| Scope 2, platsbaserad metod    | 15 972 | 16 674 |
| Scope 3                        | 7 721  | 7 738  |

Till följd av begränsningar i tillgängliga emissionsfaktorer för transaktionsdata finns kategorier i scope 3 där biogena utsläpp inte kan beräknas fullständigt. Estimater har ej beräknats för dessa.

## Energiintensitet per omsättning\*

Fastighetssektorn definieras som en sektor med stor klimatpåverkan, därför inkluderas Sveafastigheters energi-förbrukning och totala nettoomsättning i nyckeltalet energiintensitet.

| 2025                                                                                                                          | MWh     | MSEK  | MWh / MSEK |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|------------|
| Total energianvändning från verksamhet i sektorer med hög klimatpåverkan per nettoomsättning i sektor med hög klimatpå-verkan | 122 241 | 1 536 | 80         |

\*Se Not 5 Rörelsesegment för nettoomsättning.



## Energikonsumtion och energimix (ESRS E1-5)

|                                                                                                           | 2025           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Energikonsumtion från kol och kolprodukter (MWh)                                                          | 0              |
| Energikonsumtion från råolja och petroleumprodukter (MWh)                                                 | 1 195          |
| Energikonsumtion från naturgas (MWh)                                                                      | 1 042          |
| Energikonsumtion från andra fossila källor (MWh)                                                          | 0              |
| Energikonsumtion från inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga, kylning från fossila källor (MWh) | 16 850         |
| <b>Total fossil energikonsumtion (MWh)</b>                                                                | <b>19 087</b>  |
| Andel fossila källor i total energikonsumtion (%)                                                         | 16 %           |
| <b>Energikonsumtion från kärnenergikällor (MWh)</b>                                                       | <b>4 912</b>   |
| Andel kärnenergikällor i total energikonsumtion (%)                                                       | 4 %            |
| Bränslekonsumtion från förnybara källor (MWh)                                                             | 57             |
| Energikonsumtion från köpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga, kyla från förnybara källor (MWh)    | 96 247         |
| Energikonsumtion från egenproducerad icke bränslebase-rad från förnybara källor (MWh)                     | 1 939          |
| <b>Total energikonsumtion från förnybara källor (MWh)</b>                                                 | <b>98 243</b>  |
| Andel förnybara källor i total energikonsumtion (%)                                                       | 80 %           |
| <b>Total energikonsumtion (MWh)</b>                                                                       | <b>122 241</b> |

Energikonsumtionen avser scope 1 och 2. Förbrukning av egenproducerad icke-bränslebaserad förnybar energi avser energi från solceller. Konsumtionen antas motsvara den estimerade produktionen. Schablonfördelning av energimix har använts för bilar, fjärrvärme och el som inte köpts inom ramen för leverantörsavtal för förnybar el. Schablonen är framtagen av extern part enligt följande.

Fördelningen för el baseras på AIB (Association of Issuing Bodies) 2024: Andel förnybara källor: 50,7 %; Andel kärnenergikällor: 32,5 %; Andel fossila källor: 16,8 %.

Fördelning av fjärrvärme baseras på statistik från Energimyndigheten: Andel förnybara källor: 79,1 %; Andel kärnenergikällor: 3,1 %; Andel fossila källor: 17,7 %.

### Fördelning el från förnybara källor

Sveafastigheter strävar efter att köpa 100 procent el från förnybara källor. Under 2025 köptes el från förnybara källor för majoriteten av beståndet och för dessa var fördelningen på energikällor vatten 83 procent, vind 14 procent och bio 3 procent. Sveafastigheter handlar inte direkt med ursprungsgarantier utan köper certifierad förnybar el av leverantör/producent.

### Egenproducerad energi från solceller

Sveafastigheter har solceller på del av fastighetsbeståndet. Under 2025 estimeras produktionen till 1 939 MWh.

## BIOLOGISK MÅNGFALD

Fastighetssektorn påverkar biologisk mångfald genom exploatering och användning av naturresurser, både uppströms och vid nyproduktion. Sveafastigheter är beroende av råmaterial och ekosystemtjänster, vilket gör ansvarsfull hantering väsentlig. Reglerade tillståndprocesser, inklusive miljökonsekvensbeskrivningar där så krävs, ställer höga krav. Åtgärder som stärker biologisk mångfald i utemiljöer bidrar till fungerande ekosystem och kan samtidigt stödja långsiktigt fastighetsvärde.

### AKTIVITETER

#### Löpande:

- Vid framtagande av nya detaljplaner genomförs artskyddsutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar när det bedöms relevant, i syfte att analysera och minimera påverkan på biologisk mångfald.

#### 2025:

- Under året togs ett strategiskt steg för att integrera biologisk mångfald i förvaltningen av bostadsbeståndet. Arbetet baserades på en kartläggning, segmentering och en metodik framtagen tillsammans med extern expertis. Detta ger ett praktiskt genomförbart angreppssätt med fokus på både miljönytta och affärsvärde.
- Biologisk mångfald integrerades i de nya hållbarhetskriterierna för inköp inom förvaltning.
- Sveafastigheter har lyft frågan om biologisk mångfald i värdekedjan inom nyproduktion, se avsnitt "Trä vs. Betong".

#### Fokus framåt:

- Arbetet ska integreras i befintliga processer. Insatser prioriteras initialt i fastigheter med hög potential, varefter tillämpningen ska skalas upp stegvis i beståndet för att säkerställa kvalitet, kostnadseffektivitet och miljönytta.

#### Mål och utfall: Biologisk mångfald

Åtgärder för biologisk mångfald ska vara implementerade på samtliga fastigheter med hög potential senast år 2030.

|                                                                                              | Mål 2030 | Utfall 2025               | Utfall 2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|-------------|
| Andel av fastigheter med hög potential som har implementerat åtgärder för biologisk mångfald | 100 %    | n/a, mål gäller från 2026 | -           |

Hög potential avser fastigheter med hög till mycket hög potential för biodiversitetsåtgärder, exempelvis större obebyggda ytor.

#### Trä vs. Betong – Fakta för hållbara beslut

Sveafastigheter initierade studien Trä vs. Betong med målet att skapa ett faktabaserat underlag för materialval i nyproduktion. Under året publicerades de första två delrapporterna, vilket väckte stort intresse i branschen. Studien omfattar fem delar och utgår från två likvärdiga hyresrättsprojekt i Vallentuna – ett med trästomme och ett med betongstomme. Syftet är att identifiera vilket material som ger störst hållbarhetsnytta ur ett helhetsperspektiv, där även biologisk mångfald inkluderas i livscykelanalyser.

Biologisk mångfald är en av de mest kritiska planetära gränserna och en kategori som bygg- och fastighetsbranschen påverkar i hög grad, men som sällan beaktats i klimatberäkningar. Genom att bredda analysen bortom växthusgasutsläpp tog Sveafastigheter ett viktigt steg mot mer heltäckande hållbarhetsbedömningar.

Den första delrapporten, framtagen av Plant, visade att trästommen initialt framstod som det mest hållbara alternativet. I den andra delen, utförd av IVL Miljöinstitutet, modellerades mer avancerade scenarier. Resultaten visade att träbyggnadsscenarier har högst total påverkan på biologisk mångfald, främst till följd av markanvändning i skogsbruket. Samtidigt framgick att klimatförbättrad betong kan minska denna påverkan avsevärt. I det mest ambitiösa scenariot uppvisade byggnaden med betongstomme den lägsta potentiella biodiversitetspåverkan, även om vissa klimatvinster motverkas av ökningar i andra kategorier.

Det är viktigt att understryka att resultaten är preliminära och att fortsatt utveckling av datakvalitet och mätmetoder krävs för full tillförlitlighet. Studien ger dock värdefulla insikter som stärker Sveafastigheters förmåga att fatta långsiktigt hållbara investeringsbeslut.

## CIRKULÄR EKONOMI

Fastighetssektorn är resursintensiv, särskilt vid nyproduktion och renoveringar. Avfall uppkommer vid nyproduktion, inom förvaltning samt från hyresgäster. Sveafastigheter arbetar för att öka återvinning och främja återbruk samt minska avfallsmängder. Genom cirkulära materialflöden och resurseffektiva processer stärks både miljönytta och långsiktig hållbarhet.

### AKTIVITETER

#### Löpande:

- Inom nyproduktion prioriteras resurseffektiv användning av material, och möjligheten till återbruk utreds systematiskt i varje projekt.
- Inom förvaltningen minimeras materialåtgång genom att byggdelar i gott skick återanvänds i kommande underhållsåtgärder.
- Inom nyproduktion arbetar bolaget med definierade mål och uppföljning av sorteringsgrad av avfall på byggarbetsplatser. Sveafastigheter ställer krav och följer upp data från källsorteringen, medan entreprenören ansvarar för källsorteringen.
- För att underlätta hyresgästernas källsortering förbättras funktion och utformning av miljörummen.

#### 2025:

- Under året inleddes ett samarbete med en entreprenör och en betongleverantör med målet att nå noll betongspill i nyproduktionsprojekt. Överbliven betong ska användas i andra gjutningar på byggarbetsplatsen eller återföras till fabriken för tillverkning av nya betongblock.
- Rapportering avseende avfall samlades in från flera totalentreprenörer. Fokus lades därefter på ett representativt, pågående projekt för att stärka den interna förståelsen och dialogen med totalentreprenören.
- Gällande hyresgästernas avfall infördes fastighetsnära insamling i utvalda fastigheter. Parallellt genomfördes en nulägesanalys av avfallshanteringen för att förbättra servicen och framtidssäkra avfallslösningarna.

#### Fokus framåt:

- Målen inom cirkulär ekonomi ska breddas för att omfatta fler relevanta aspekter. Under 2026 ska ett pilotprojekt genomföras där en lägenhet renoveras med återbrukat material.
- Kravställningen kopplad till materialåtervinning ska stärkas i linje med EU-taxonomin kriterier. Fördjupad dialog med entreprenörer prioriteras för att säkerställa kvalitetssäkrad data om avfallshantering. Åtgärden möjliggör uppföljning av sorteringsgrad på byggarbetsplatser och stärker transparensen i den cirkulära värdekedjan.

#### Mål och utfall: Cirkulär ekonomi

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

|                                                                                                                | Mål 2030 | 2025 | 2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|------|
| Andel icke-farligt avfall från byggarbetsplats som förberetts för materialåtervinning, mått som sorteringsgrad | 70 %     | 90 % | -    |

Utfall avser sorteringsgrad för 2025 från Solhusen, ett pågående nyproduktionsprojekt. Nyckeltalet baseras på totalentreprenörens rapportering.

#### Återvinningsgrad av avfall från byggarbetsplatser

| Återvinningsgrad, procent | 2025 |
|---------------------------|------|
| Materialåtervinning       | 28,3 |
| Anläggningsändamål        | 10,1 |
| Energiåtervinning         | 53,7 |
| Bortskaffning             | 0,6  |
| Övrigt                    | 0,1  |
| Osorterat                 | 7,3  |

Utfall avser återvinningsgrad för 2025 för Solhusen, ett pågående nyproduktionsprojekt. Nyckeltalet baseras på avfallsentreprenörens rapportering.



## Hållbarhetsredovisning

# Socialt (S)



### MEDARBETARE

En god arbetsmiljö är central för att attrahera och behålla kompetens i bolaget. Medarbetarna arbetar inom fastighetsförvaltning, nyproduktion och stödjande funktioner, där rollerna spänner från operativa tjänster till projektutveckling och administrativa specialistfunktioner. Bolagets målsättning är att säkerställa rättvisa arbetsvillkor, en säker arbetsmiljö och goda möjligheter till utveckling.

### AKTIVITETER

#### Säkra anställningar, arbetstid och löner

- Medarbetare erbjuds konkurrenskraftiga och rättvisa löner samt förmåner, aldrig under lagstadgad minimilön.
- Lönerevision genomförs årligen enligt kollektivavtal och etablerade processer.
- Samtliga anställningar regleras genom formella avtal och rekryteringsprocesserna följer standardiserade rutiner för transparens och rättvisa.

#### Dialog med medarbetare och fackliga förhandlingar

- Bolaget upprätthåller en konstruktiv dialog med medarbetare och fackliga parter. Sveafastigheter respekterar rätten till facklig anslutning och delaktighet i förhandlingar.
- Majoriteten omfattas av kollektivavtal och alla väsentliga förändringar förhandlas. Andel anställda som omfattas av kollektivavtal uppgick till 91 procent.

#### Balans mellan arbete och fritid

- Bolaget främjar en hållbar arbetsmiljö genom att följa lagstadgade arbetstider och kollektivavtal.
- Rutiner för övertid tillämpas, och HR följer regelbundet upp arbetsbelastning tillsammans med chefer för att säkerställa hållbara balans.

#### Arbetsmiljö

- Arbetsmiljöarbetet styrs av lagar och interna policys.
- Skyddskommittén möts kvartalsvis för att analysera olycksfall och risker.

- Medarbetare involveras genom pulsundersökningar och dialoger, vilket ger insikter som ligger till grund för förbättringar.

#### Jämställdhet och lika lön

- Årliga lönekartläggningar genomförs för att säkerställa rättvisa löner och lika villkor. Skillnader som kan kopplas till diskrimineringsgrunder tolereras inte och åtgärdas omgående.
- Rekrytering sker med målet om jämställdhet, mångfald och att öka kunskapen i bolaget.

#### Utbildning och kompetensutveckling

- Utbildningssatsningar genomförs med fokus på respektive yrkesroll samt ledarskapsfrågor.
- Medarbetarsamtal genomförs årligen för att främja resultatorientering, utveckling och en god arbetsmiljö.

#### Inkludering och mångfald

- Bolaget arbetar aktivt för en arbetsmiljö fri från diskriminering och trakasserier. Incidenter hanteras skyndsamt och det finns en visselblåsarfunktion för att säkerställa trygg rapportering.
- Under året utdömdes 0 kr böter eller straff, vilket indikerar väl fungerande processer.

#### Personlig integritet och informationssäkerhet

- Medarbetarnas personliga integritet skyddas genom GDPR-anpassade system och en tydlig informations-säkerhetspolicy.

#### Fokus framåt

- Arbetet för att stärka medarbetarnöjdheten ska fortsätta, bland annat genom utveckling av organisationens strukturer, roller och kompetenser.
- Rekryteringsprocesserna ska vidareutvecklas och digitaliseringen av centrala HR-processer ska intensifieras för att skapa tydliga och enhetliga arbetssätt samt stärka medarbetarupplevelsen.

Mål och utfall: Medarbetare

Medarbetarnöjdhet (eNPS) ska vara över branschgenomsnittet.

|                                                      | Mål 2025                         | Utfall 2025 | Utfall 2024 |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|-------------|
| Genomsnitt resultat i årets medarbetarundersökningar | Högre än branschgenomsnittet: 27 | 24          | 25          |

eNPS (Employee Net Promoter Score) är en vedertagen metod för att mäta medarbetarnöjdhet och speglar i vilken grad medarbetare rekommenderar organisationen som arbetsplats. Skalan sträcker sig från -100 till +100.

NYCKELTAL MEDARBETARE

Data har sammanställts främst från löne- och personalsystem och avser egna medarbetare.

Samtliga egna medarbetare är placerade i Sverige.

Koncernens personalomsättning var 23 (13) procent. Av detta stod kvinnor för 8 (4) procent och män för 15 (9) procent.

Anställda

|                | 2025<br>Antal, st | 2024<br>Antal, st | 2025<br>Andel | 2025<br>20 – 29 år | 2025<br>30 – 49 år | 2025<br>50 – år |
|----------------|-------------------|-------------------|---------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Alla anställda | 187               | 180               |               | 33                 | 97                 | 57              |
| Andel, %       |                   |                   |               | 18%                | 52%                | 30%             |
| Kvinnor        | 78                | 75                | 42%           | 13                 | 44                 | 21              |
| Män            | 109               | 105               | 58%           | 20                 | 53                 | 36              |
| Chefer         | 33                | 27                |               | 0                  | 18                 | 15              |
| Andel, %       |                   |                   |               | 0%                 | 55%                | 45%             |
| Kvinnor        | 16                | 13                | 48%           | 0                  | 7                  | 9               |
| Män            | 17                | 14                | 52%           | 0                  | 11                 | 6               |
| Ledningsgrupp  | 8                 | 4                 |               | 0                  | 3                  | 5               |
| Andel, %       |                   |                   |               | 0%                 | 38%                | 63%             |
| Kvinnor        | 5                 | 2                 | 63%           | 0                  | 2                  | 3               |
| Män            | 3                 | 2                 | 38%           | 0                  | 1                  | 2               |

Antal anställda avser personer som har anställning per 2025.12.31 exklusive timanställda. Chefer definieras som anställda som har ett personalansvar. I antal anställda ingår inte timanställda eller sommarjobbare. Koncernen hade tre timanställda per 2025.12.31 och under sommarperioden 55 sommarjobbare varav 55 inom förvaltningsdelen.

Anställda per typ av anställning

| Antal, st                               | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------------|------|------|
| Tidsbegränsade anställningar (vikariat) | 3    | 8    |
| Provanställningar                       | 12   | 28   |
| Deltidsanställning                      | 0    | 1    |
| Fasta heltidsanställningar              | 170  | 143  |
| Övriga                                  | 2    | 0    |

Medianlön

| tkr                              | 2025  | 2024  |
|----------------------------------|-------|-------|
| Exkl den högst avlönade personen | 468   | 435   |
| Högst avlönade personen          | 4 740 | 5 590 |

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

### Sjukfrånvaro

| %                    | 2025 | 2024 |
|----------------------|------|------|
| Korttidssjukfrånvaro | 1,54 | 1,17 |
| Långtidssjukfrånvaro | 0,99 | 1,95 |

Korttidssjukfrånvaro avser dag 1-14 och långtidssjukfrånvaro avser frånvaro från dag 15 och framåt.

### Rapporterade olyckor och tillbud bland medarbetare

| Antal, st                 | 2025 | 2024 |
|---------------------------|------|------|
| Tillbud                   | 6    | 5    |
| Olyckor                   | 3    | 3    |
| varav allvarliga olyckor  | 0    | 0    |
| Olyckor med dödlig utgång | 0    | 0    |

Olyckor och tillbud rapporteras enligt Arbetsmiljöverkets definitioner. En olycka innebär en händelse som lett till skada eller ohälsa, medan ett tillbud är en händelse som hade kunnat leda till skada eller ohälsa. För olyckor hos Sveafastigheters leverantörer, se tabell Mål och utfall: Leverantörers hälsa och säkerhet.

## LEVERANTÖRERS HÄLSA OCH SÄKERHET

Byggbranschen präglas av höga säkerhetsrisker, vilket gör ett systematiskt arbetsmiljöarbete i värdekedjan avgörande. Bristande säkerhetsrutiner hos entreprenörer kan medföra risker för både människor och projekt. Arbetet fokuserar i dagsläget på byggarbetsplatser inom nyproduktion, men ambitionen är att successivt omfatta fler leverantörsled.

### AKTIVITETER

#### Löpande:

- Säkerhetsarbetet styrs genom instruktioner och checklistor som omfattar arbetsmiljöplaner, riskbedömningar, incidentrapportering samt säkerhets- och miljöinspektioner.
- Vid incidenter genomförs en utvärdering och beslut fattas om åtgärder, exempelvis stopp i arbetet, förstärkta rutiner eller riktad information. Bolagets krisgrupp informeras vid behov.
- En extern aktör anlitad av Sveafastigheter genomför säkerhetsklassade dataanalyser och kontroller av entreprenörer samt arbetsplatser för att motverka arbetslivskriminalitet.

#### 2025

- Under året etablerades och systematiserades rutinerna med den nya anvisningen för arbetet mot arbetslivskriminalitet och för arbetsmiljö i projekt som påbörjades 2024. Detta gjordes i dialog med entreprenörer.

#### Fokus framåt:

- Arbetet med att systematiskt förebygga olyckor och skador på bolagets arbetsplatser ska fortsätta. En del av detta är att kontinuerligt säkerställa rapporteringen från entreprenörer för att stärka det förebyggande säkerhetsarbetet i bolagets totalentreprenader.

### Mål och utfall: Leverantörers hälsa och säkerhet

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

| Antal, st                 | Mål 2025 | Utfall 2025 | Utfall 2024 |
|---------------------------|----------|-------------|-------------|
| Allvarliga olyckor        | 0        | 2           | 0           |
| Olyckor med dödlig utgång | 0        | 0           | 0           |

Tabellen bygger på inrapporterade data från entreprenörer inom nyproduktion. Allvarlig olycka är baserad på Arbetsmiljöverkets definition.

HEM FÖR FLER

Sveafastigheters mål är att utveckla, tillgängliggöra och förvalta hem för fler. Bolaget bidrar till en socialt hållbar samhällsutveckling genom att systematiskt tillföra och förstärka sociala värden genom varje nyproduktionsprojekt och i förvaltningen. Arbetet med socialt värdeskapande fokuserar på aktiviteter som ger störst effekt för bolaget och samhället. Det säkerställer långsiktigt hållbara bostadsområden där bolagets hyresgäster trivs och vill bo kvar, vilket stärker bolagets konkurrenskraft.

AKTIVITETER

Löpande:

- Sveafastigheter utvecklar nya bostäder i kommuner med bostadsbrist och i områden där det finns en stark efterfrågan. Samtidigt förvaltar bolaget hem för fler i kommuner över hela Sverige med olika marknads- och bostadsförutsättningar.
- Varje nyproduktionsprojekt utgår från en socialt värdeskapande analys som identifierar de sociala behov som är specifika för platsen. Resultatet ligger till grund för projektens mål, utformning och genomförande. Socialt värdeskapande mål kan omfatta målgruppsanpassning, trygghetsskapande arkitektur, aktiva bottenvåningar, bostadsstorlekar som möter lokala behov, gemensamma ytor samt trygga, rekreativa och inkluderande gårdsmiljöer.
- Sveafastigheter arbetar för att tillgängliggöra hem för fler genom att ställa skäliga tillträdeskrav och att uthyrningsprocessen kännetecknas av transparens och objektiva bedömningar vid tilldelning.
- Det vräkningsförebyggande arbetet syftar till att motverka vräkningar, med målet att aldrig vräka ett barn.

2025:

- Sveafastigheters markanvisning i Tullinge centrum som erhöles under året inleddes med en socialt värdeskapande analys och socialt värdeskapande mål har formulerats för projektet. Projektet kommer tillskapa sociala värden på platsen genom att omvandla en idag otillgänglig och mörk plats till ett tryggt och attraktivt bostadskvarter. Projektet bidrar till en variation i bostadsutbudet i Tullinge genom att tillföra hyresrätter i en kommun del som dominerats till över åttio procent av småhus och bostadsrätter och

- tillskapar en variation av lägenhetsstorlekar för att möta prioriterade målgrupper så som unga, äldre och barnfamiljer.
- Under 2025 initierade Sveafastigheter ett pilotprogram där inkomstkravet avskaffades i cirka 40 procent av bostadsbeståndet, motsvarande omkring 6 000 lägenheter i sju kommuner. Pilotprogrammet är en del av bolagets innovationsarbete. Syftet är att utvärdera alternativa uthyrningsmodeller för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden för fler och att undersöka affärs-mässiga vinster av en breddad kundbas. Uthyrningen lägger större vikt vid en samlad helhetsbedömning av den potentiella hyresgästen med ökat fokus på kreditupplysning och goda referenser. Initiativet bedöms bidra till ökad social hållbarhet, en mer effektiv uthyrningsprocess och en högre uthyrningsgrad.
- Bolaget anslöt till Unizons boendebank. Unizon samlar merparten av Sveriges kvinnojourer och samarbetar med stiftelsen Her House Foundation som förmedlar lägenheter till våldsutsatta kvinnor och barn. Genom att ge förtur i Sveafastighets bostadskö använder bolaget sitt fastighetsbestånd i hela landet för att ge fler möjlighet till en bostad och ett liv fritt från våld.

Fokus framåt:

- Sveafastigheter uppnådde målet om att alla nya projekt ska tillföra de sociala värden till den unika platsen som identifierats i en socialt värdeskapande analys. Målet uppnåddes genom interna rutiner och kunskapshöjande insatser.
- Pilotprogram med slopat inkomstkrav ska utvärderas vidare för att bedöma effekter och möjlig utveckling.
- Möjligheten att arbeta med förtur för fler prioriterade grupper ska analyseras.
- Det vräkningsförebyggande arbetet ska systematiseras och kompletteras med riktlinjer för enhetlig tillämpning.
- Sveafastigheter ska ta fram rutiner och genomföra interna utbildningar för att motverka risker för diskriminering i uthyrningsprocessen.
- Interna utbildningar och kompetenshöjande insatser inom social hållbarhet ska genomföras under 2026. Till exempel ska förvaltningsorganisationen utbildas i att upptäcka tecken på våld i nära relationer.
- Under 2026 ska Sveafastigheter utveckla målgruppsanpassade boendekoncept.

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 2025 | Utfall 2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|
| Andel av nyproduktionsprojekt som har utformats för att möta de sociala behov som identifierats i en socialt värdeskapande analys. | 100 %    | 100 %       | -           |

För att säkerställa att bostadsbyggandet möter sociala och lokala behov ska varje nyttillkommet nyproduktionsprojekt utformas utifrån resultat från en socialt värdeskapande analys från och med 2025. Utfallet baseras på en intern bedömning av huruvida den socialt värdeskapande analysen haft genomslag i projektets utformning och genomförande.



## TRYGGA HYRESGÄSTER OCH BOSTADSOMRÅDEN

Sveafastigheter arbetar för att skapa trygga och attraktiva bostäder och bostadsområden där hyresgäster vill bo kvar. Målet är att höja tryggheten och stärka hyresgästernas upplevelse genom god service, närvarande förvaltning och socialt värdeskapande arbetssätt. Arbetet inkluderar insatser som stärker lokalsamhället och bidrar till positiv utveckling i de områden där bolaget har bostäder.

### AKTIVITETER

#### Löpande:

- Förvaltningsorganisationen är lokalt närvarande och arbetar enligt konceptet "Helt, Rent, Snyggt och Tryggt".
- Hyresgäster involveras genom löpande dialoger, inflyttnings- och utflyttningsenkäter och återkommande NKI-undersökningar.
- Trygghetsvandringar och säkerhetsbesiktningar genomförs för att identifiera otrygga platser i inomhus- och utemiljöer.
- Trygghetsskapande åtgärder vidtas kontinuerligt, exempelvis närvarostyrd belysning, borttagning av skymmande buskage, säkerhetsförbättringar i gemensamhetsutrymmen och åtgärder på gårdar.
- Social sammanhållning främjas genom granngemensamma aktiviteter och en digital hemapp där hyresgäster kan kommunicera.
- Koncernen engagerar sig i lokalsamhället och erbjuder sommarjobb till unga boende i bolagets bostadsområden.

#### 2025:

- Under året deltog Sveafastigheter aktivt i lokala samarbeten med fastighetsägarföreningar, hyresgästföreningar, skolor, civilsamhälle och polisen för att stärka tryggheten och det brottsförebyggande arbetet.
- Trygghetssatsningen i Rimbo utvecklades vidare och årets trygghetsundersökning visade en tydlig förbättring i hyresgästernas upplevda trygghet. Koncernen beviljades medel från Brottsförebyggande rådet för fortsatt uppföljning.
- En vägledning för trygghetsvandringar och en rutin för säkerhetsbesiktningar togs fram för att skapa ett systematiskt och enhetligt arbetssätt.
- Handlingsplaner för förbättrad service implementerades i samtliga orter.
- Under 2025 erbjöds 55 ungdomar sommarjobb och fem elever i årskurs åtta praoplats.

#### Fokus framåt:

- Arbetet för att höja trygghetsindex ska intensifieras under 2026 för att säkerställa att bostadsområdena upplevs som tryggare än branschmedelvärdet. Trygghetsvandringar och trygghetsskapande åtgärder ska genomföras med särskilt fokus på fastigheter med ett lågt trygghetsindex.
- Trygghetsåtgärderna i Rimbo ska utvärderas för att identifiera vilka insatser som gett störst effekt och hur de kan skalas upp till andra områden.
- Kunskapshöjande insatser inom trygghet, säkerhet och brottsförebyggande arbete ska genomföras för medarbetare.

### Mål och utfall: Trygga hyresgäster och bostadsområden

Sveafastigheters bostadsområden ska upplevas som tryggare än branschmedelvärdet.

| Mål 2025                               |                             | Utfall 2025                          | Utfall 2024                           |
|----------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Resultat i årets trygghetsundersökning | Högre än branschmedelvärdet | 78,9 %<br>(branschmedelvärde 80,6 %) | 78,7 %<br>(branschmedelvärde: 79,4 %) |

Kundnöjdhet och hyresgästernas upplevda trygghet mäts årligen och sammanvägs i ett trygghetsindex 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.

Hållbarhetsredovisning

Styrning (G)



AFFÄRSETIK

Sveafastigheter arbetar för en affärsetik som präglas av ansvar, transparens och efterlevnad av lagar och regler. Arbetet omfattar interna policyer, utbildningar och rutiner samt kontroll och uppföljning i leverantörskedjan för att säkerställa ansvarsfulla arbetsmetoder.

AKTIVITETER

Löpande:

- Samtliga medarbetare genomgår en digital utbildning i Sveafastigheters uppförandekod för medarbetare i samband med anställning. Uppförandekoden för medarbetare anger minimikrav för förhållningssätt, arbetsmetoder och agerande.
- Uppförandekoden för leverantörer fastställer krav avseende miljöansvar, arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter i leverantörskedjan. Sveafastigheter arbetar för att säkerställa att relevanta leverantörer undertecknar och följer uppförandekoden.

2025:

- Under 2025 genomfördes en intern Kulturreisa som omfattade samtliga medarbetare. Arbetet inkluderade digitala workshops med fokus på värdegrund, mission, vision och social hållbarhet.
- Hållbarhetskriterier för inköp inom förvaltningen togs fram och integrerades i inköpsprocessen.
- Bolaget är politiskt neutralt. Under 2025 bedrevs inget lobbyarbete och inga bidrag gavs till partipolitiska organisationer. Bolaget var medlem i organisationer såsom Sveriges Allmännytt, Stockholms Handelskammare, Fastigo och HS30.

Fokus framåt:

- Efterlevnaden av uppförandekoden i leverantörskedjan ska stärkas. Inköpsfunktionen ska förstärkas och rutinerna för uppföljning ska effektiviseras genom ökad automatisering.
- Medarbetare med inköpsansvar ska utbildas i Sveafastigheters hållbara inköpsprinciper.

Mål och utfall: Affärsetik

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

| Andel                                          | Mål 2025 | Utfall 2025 | Utfall 2024 |
|------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|
| Nya leverantörer som signerat uppförandekoden* | 100 %    | 63 %        | -           |

\*Nya leverantörer begränsas till leverantörer som har en inköpsvolym över bolagets väsentlighetströskel. Undantagna från uppföljning är offentliga aktörer såsom kommunala bolag, finansiella institut, icke återkommande leverantörer samt andra aktörer där kravställning enligt uppförandekoden inte är tillämplig.

## KORRUPTION OCH MUTOR

Koncernen arbetar för att säkerställa en verksamhet fri från mutor, bestickning, bedrägeri, penningtvätt och annan form av korruption för att främja effektiv och sund konkurrens på lika villkor. Korruption är en känd risk i bygg- och fastighetsbranschen, vilket gör tydliga policyer, utbildningar och rutiner avgörande för att förebygga oegentligheter i värdekedjan.

### AKTIVITETER

#### Löpande:

- En extern visselblåsarfunktion erbjuder anonym rapportering för medarbetare, partners och andra intressenter. En oberoende aktör agerar ombud och säkerställer anmälarens anonymitet.

#### 2025:

- Under 2025 fortsatte arbetet med att stärka styrningen mot korruption och mutor genom förtydligade och dokumenterade instruktioner till medarbetare, partners och andra intressenter.

#### Fokus framåt:

- Målet om noll bekräftade fall uppnåddes 2025, vilket främst kopplas till god kunskap om rutiner och policyer. Arbetet ska fortsatt prioriteras och återkommande utbildningsinsatser ska genomföras för att säkerställa hög efterlevnad.

#### Mål och utfall: Korruption och mutor

Ingen form av korruption ska förekomma.

|                                                 | Mål 2025 | Utfall 2025 | Utfall 2024 |
|-------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|
| Antal bekräftade fall av mutor eller korruption | 0        | 0           | 0           |

Uppgifterna baseras på rapportering från rättsliga myndigheter, interna system, visselblåsarfunktionen och revisionsrapporter.

## Hållbarhetsredovisning

# TCFD-tabell

### Rapportering enligt Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD)

Sveafastigheter har för andra gången anpassat bolagets rapportering enligt rekommendationerna i TCFD:s ramverk för att beskriva hur bolaget strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter. I nedanstående tabell beskrivs omfattningen av rapporteringen med sidhänvisningar till respektive område. Sveafastigheter har arbetat vidare med scenarioanalyser kopplade till klimatförändringarna, vilket redovisas på sidan 91.

| Styrning<br>Rekommenderade<br>upplysningar                                                                    | Strategi<br>Rekommenderade<br>upplysningar                                                                                  | Riskhantering<br>Rekommenderade<br>upplysningar                                                  | Indikatorer och mål<br>Rekommenderade<br>upplysningar                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A. Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Sidorna 29                           | A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.<br>Sidorna 91                                   | A. Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.<br>Sidorna 91-92       | A. Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Sidorna 91-92 |
| B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Sidorna 29 | B. Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.<br>Sidorna 91-92 | B. Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.<br>Sidorna 91-92          | B. Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.<br>Sidorna 94                               |
|                                                                                                               | C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.<br>Sidorna 91-92               | C. Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.<br>Sidorna 89 | C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Sidorna 92-93                           |



## Fördjupad information

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. För 2024 ingår Hemvist- och Unoboportföljerna för helåret. Under 2025 har siffror för 2024 omarbetats och kompletterats i samband med arbetet med SBTi-mål. Sveafastigheter arbetar kontinuerligt med att förbättra kvaliteten på hållbarhetsdata.

Sveafastigheter anlitat en extern partner som stöd för beräkning av GHG-värden och klimatdata för 2025 har granskats översiktligt. Andel primärdata (aktivitetsdata) i scope 3 är 38 procent för 2025. Klimatdeklarationer bedöms som primärdata.

### Grund för beräkning av växthusgasutsläpp

| Kategorier<br>GHG protokoll                 | Aktivitet/Avgränsning                                                                                                                               | Datakällor/beräkningsmetod                                                                                                 | Emissionsfaktor                                                                                             |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCOPE 1                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                            |                                                                                                             |
| 1.1<br>Tjänstebilar                         | Tjänsteresor med företagsbil exklusive elbilar. För elbilar se scope 2.                                                                             | Data avseende körda mil per typ av fordon från leasingpartner. Där uppgift saknas har sämsta scenario använts.             | DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) per typ av fordon                                       |
| 1.2<br>Förbrukning av bränsle i fastigheter | Förbrukning av gas i fastigheter.                                                                                                                   | Statistik från energiuppföljnings-system och leverantörsdata.                                                              | DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) för naturgas då även leverans av biogas sker i pipeline |
|                                             | Förbrukning av egenproducerad förnybar energi från solceller.                                                                                       | Leverantörsdata och estimat baserad på teoretisk produktion.                                                               |                                                                                                             |
| 1.3<br>Köldmedia                            | Bedömd som ej signifikant 2025.                                                                                                                     |                                                                                                                            |                                                                                                             |
| SCOPE 2                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                            |                                                                                                             |
| 2.1<br>Elektricitet                         | Elanvändning för gemensamma ytor, teknisk drift av fastigheterna och drift av bergvärmepumpar i fastigheter där Sveafastigheter är fastighetsägare. | Statistik från energiuppföljnings-system, leverantörsdata samt estimat. Där uppgift saknas redovisas el som icke förnybar. | AIB (Association of Issuing Bodies)                                                                         |
|                                             | Elanvändning för externt hyrda kontorslokaler.                                                                                                      | Estimat baserat på schablon per kvm hyrd yta.                                                                              | AIB (Association of Issuing Bodies)                                                                         |
|                                             | Elanvändning för elbilar.                                                                                                                           | Data avseende körda mil per typ av fordon från leasingpartner. Där uppgift saknas har sämsta scenario använts.             | AIB (Association of Issuing Bodies)                                                                         |

| Kategorier<br>GHG protokoll                                                          | Aktivitet/Avgränsning                                                                                                                                                                     | Datakällor/beräkningsmetod                                                                                 | Emissionsfaktor                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 2.2<br>Värme                                                                         | Användning av fjärrvärme för hela fastigheten (gemensamma ytor, lägenheter och lokaler) i fastigheter där Sveafastigheter är fastighetsägare.                                             | Statistik från energiuppföljnings-system samt estimat.                                                     | Per leverantör i energi-uppföljningssystem          |
|                                                                                      | Användning av energi för uppvärmning för externt hyrda lokaler.                                                                                                                           | Estimat baserat på schablon per kvm hyrd yta.                                                              | Tredjepartsverktyg                                  |
| 2.3<br>Fjärrkyla                                                                     | Bedömd som ej signifikant 2025.                                                                                                                                                           |                                                                                                            |                                                     |
| 2.4<br>Ånga                                                                          | Bedömd som ej signifikant 2025.                                                                                                                                                           |                                                                                                            |                                                     |
| SCOPE 3                                                                              |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                            |                                                     |
| 3.1<br>Inköpta varor och tjänster                                                    | Energiförbrukning för inkommande vatten i fastigheter där Sveafastigheter är fastighetsägare.                                                                                             | Estimat beräknat för BOA/ LOA baserat på förbrukningsdata för del av beståndet.                            | DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) |
|                                                                                      | Inköpta varor och tjänster för drift och underhåll av ägda fastigheter och administration samt projektering.                                                                              | Estimat baserat på kostnadsanalys.                                                                         | Exiobase och Ecoinvent                              |
| 3.2<br>Kapitalvaror                                                                  | Nybyggnation av fastigheter ägda av Sveafastigheter. Beräknad klimatpåverkan för livscykel A1-A5 samt utökad systemgräns redovisas i sin helhet det år fastigheten färdigställs tekniskt. | Klimatdeklarationer och egna estimat. Dessa innehåller uppskattningar och schabloner.                      |                                                     |
|                                                                                      | Projekt i förvaltningen (renoveringar, energiprojekt mm).                                                                                                                                 | Estimat baserat på kostnadsanalys.                                                                         | Exiobase                                            |
|                                                                                      | Övriga inköp                                                                                                                                                                              | Estimat baserat på kostnadsanalys.                                                                         | Exiobase                                            |
| 3.3<br>Bränsle- och energirelaterade 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<br>Uppströms transport och distribution                                          | Transporter i nybyggnation (A4) inkluderas i 3.2.<br>Utsläpp för övriga transporter/förvaring ingår i 3.1.                                                                                |                                                                                                            |                                                     |
| 3.5<br>Avfall som genererats i drift                                                 | Avloppsvatten.                                                                                                                                                                            | Estimat beräknat för BOA/LOA baserat på förbrukningsdata för del av beståndet.                             | DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) |
|                                                                                      | Avfall från bolagets kontor.<br><br>Byggavfall för nybyggnation (A5) inkluderas i 3.2.                                                                                                    | Estimat baserat på schabloner för avfall och beräknat per kvm yta.                                         | DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero) |

| Kategorier<br>GHG protokoll                              | Aktivitet/Avgränsning                                                                                              | Datakällor/beräkningsmetod                                                                                            | Emissionsfaktor                                                                            |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.6<br/>Affärsresor</b>                               | Resor inklusive hotellnätter i tjänsten.                                                                           | Data avseende resesträckor per typ av färdmedel från resebyrå samt estimat baserat på kostnadsanalys.                 | DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero)<br>Exiobase                            |
| <b>3.7<br/>Anställdas pendling</b>                       | Anställdas pendling till/från arbetsplats. Sveafastigheter har kontorsnärvaro som standard för alla anställda.     | Estimat av pendlingssträckor och färdmedel baserat på antal anställda och nationell statistik (2030.miljöbarometern). | DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero)                                        |
| <b>3.8<br/>Uppströms hyrda tillgångar</b>                | Bedömd som ej applicerbar 2025.<br>El och värme för externt hyrda lokaler inkluderas i 2.1 och 2.2.                |                                                                                                                       |                                                                                            |
| <b>3.9<br/>Nedströms transport och distribution</b>      | Bedömd som ej applicerbar 2025.                                                                                    |                                                                                                                       |                                                                                            |
| <b>3.10<br/>Processande av sålda produkter</b>           | Bedömd som ej applicerbar 2025.                                                                                    |                                                                                                                       |                                                                                            |
| <b>3.11<br/>Användning av sålda produkter</b>            | Användning av driftsel och fjärrvärme i fastigheter som förvaltas åt annan part.                                   | Statistik från energiuppföljnings-system samt estimat.                                                                | AIB (Association of Issuing Bodies), IEA (International Energy Agency) och Energiföretagen |
|                                                          | Användning av verksamhetsel i fastigheter som förvaltas åt annan part.                                             | Estimat baserat på BOA/LOA kvm.                                                                                       | AIB (Association of Issuing Bodies) och IEA (International Energy Agency)                  |
|                                                          | Köldmedialäckage i fastigheter som förvaltas åt annan part.                                                        | Estimat baserat på BOA/LOA kvm.                                                                                       |                                                                                            |
| <b>3.12<br/>End-of-life hantering av sålda produkter</b> | Bedömd som ej applicerbar 2025.                                                                                    |                                                                                                                       |                                                                                            |
| <b>3.13<br/>Nedströms uthyrda tillgångar</b>             | Användning av verksamhetsel (direkt elförbrukning) i lägenheter och lokaler i fastigheter ägda av Sveafastigheter. | Estimat baserat på BOA/LOA kvm.                                                                                       | AIB (Association of Issuing Bodies) och IEA (International Energy Agency)                  |
|                                                          | Köldmedialäckage i fastigheter ägda av Sveafastigheter.                                                            | Estimat baserat på BOA/LOA kvm.                                                                                       |                                                                                            |
|                                                          | Förbrukning av gas där hyresgäst är avtalspart.                                                                    | Estimat per lägenhet baserad på statistik för gasförbrukning.                                                         | DESNZ (Department for Energy Security and Net Zero)                                        |
| <b>3.14<br/>Franchises</b>                               | Bedömd som ej applicerbar 2025.                                                                                    |                                                                                                                       |                                                                                            |
| <b>3.15<br/>Investeringar</b>                            | Bedömd som ej applicerbar 2025.                                                                                    |                                                                                                                       |                                                                                            |

# Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Sveafastigheter AB:s hållbarhetsinformation

TILL SVEAFASTIGHETER AB, ORG. NR 559449-4329

## Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska utvald hållbarhetsinformation som utgörs av energi- och klimatrapportering avseende Scope 1, 2 och 3 ("hållbarhetsinformationen") för Sveafastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025.

Den granskade hållbarhetsinformationen är begränsad till följande ESRS (European Sustainability Reporting Standards) upplysningar:

- ESRS E1-5 - Energianvändning och energimix (s.95–96)
- ESRS E1-6 - Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp (s.94–95)
- Fördjupad information - redovisningsprinciper relaterade till ovanstående områden (s.107–109)

Utöver vad som beskrivs i föregående stycke, vilket beskriver omfattningen av vårt uppdrag, har vi inte utfört någon granskning av den övriga informationen som ingår i rapporten, varför vi inte uttalar någon slutsats om denna information. Jämförelsetal för ovan specificerade upplysningar har inte granskats.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsinformationen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med de delar av ESRS (European Reporting Sustainability Standards) som är tillämpliga för upprättandet av hållbarhetsinformationen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

## Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsinformationen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 88 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ESRS (European Reporting Sustainability Standards) som

är tillämpliga för upprättandet av hållbarhetsinformationen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsinformationen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsinformationen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsinformationen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsinformationen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsinformationen i syfte att utforma granskningsåtgärder

som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsinformationen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Vår granskning har omfattat följande:

- ESRS E1-5 - Energianvändning och energimix
- ESRS E1-6 - Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp
- Fördjupad information - redovisningsprinciper relaterade till ovanstående områden

Vår granskning utgår från de av styrelsen och verkställande direktören valda kriterier, som definieras ovan.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

Våra granskningsåtgärder avseende utvald hållbarhetsinformation inkluderade, men var inte begränsade till att:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av utvald informationen i hållbarhetsredovisningen;
- Utvärdera om strukturen och presentationen av utvald information i hållbarhetsredovisningen är förenlig med kraven i ESRS;
- Utföra substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda information i hållbarhetsredovisningen;

Stockholm den 23 mars 2026  
Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

Marianne Förander  
Specialistmedlem i FAR