



HÅLLBARHETSRAPPORT

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort genom att vara den största nordiska aktören för social infrastruktur. SBB:s lokalt förankrade förvaltning ger en nära och direkt kundkontakt, och SBB:s storlek ger möjlighet att göra nödvändiga investeringar i fastigheterna.

SBB:s affärsmodell är att äga och förvalta hyresrätter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden långsiktigt och utvecklas i samarbete med kommuner runt om i Norden. Det långsiktiga utdelningsmålet är att generera en stabilt ökande årlig utdelning. Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.

SBB styr bolagets verksamhet i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. SBB har valt att fokusera på mål (1), (3), (4), (5), (7), (8), (9), (10), (11), (13), (15) och (16). Genom bolagets hållbara finansiella ramverk säkerställer SBB finansiering, fokus och uppföljning av framstegen i arbetet med att bidra till dessa mål.

SBB ställer sig bakom Parisavtalets klimatmål och är medlem i FN:s Global Compact, ett

världsomspännande initiativ för hållbart företagande. I dialog med sina intressenter har bolaget identifierat energieffektivitet, minskad klimatpåverkan, utveckling av hållbara städer och samhällen, ekonomiskt hållbar utveckling, affärsetik och attraktiv arbetsgivare som fokusområden för dess verksamhet. För att ligga i linje med Parisavtalet och Sveriges nationella mål om klimatneutralitet har SBB höjt målen om minskad energianvändning. För att nå målet investerar SBB långsiktigt i sina fastigheter, på så sätt minskar SBB både sina utsläpp och kostnader för både SBB och sina hyresgäster.

Hållbarhetsstrategi och mål 2030

Hållbarhet är en naturlig del av SBB:s affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål.

Världens länder har åtagit sig att fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Agendan täcker in de tre dimensionerna i hållbarhet; social, miljömässig och ekonomisk. SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision för år 2030 och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen som beskriver arbetet på kort och medellång sikt. Handlingsplanen för att nå dit, med konkreta mål och riskbedömningar inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs i detalj under "Mål, resultat och uppföljning". SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är

antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med hållbarhetsansvarig. I september 2021 uppdaterade SBB:s styrelse Vision 2030 som innebär en tydligt förhöjd kravställning avseende bolagets egna målsättningar inom hållbarhetsområdet.

- Styra bolagets verksamhet i linje med FN:s globala hållbarhetsmål; (1), (3), (4), (5), (7), (8), (9), (10), (11), (13), (15), (16) och (17).
- 100 procent klimatpositiva 2030 (avser hela värdekedjan).
- Minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen.
- Klimatanpassad fastighetsportfölj som klarar av att bemöta klimatrisker (såsom regulatoriska och fysiska risker).
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete.
- Bolagets uppförandekod, ska förstås antas och följas av alla medarbetare och samarbetspartners.



Fokusområden 2022

- Öka andel hållbar finansiering.
- Utveckling av hållbara städer och samhällen.
- Omfattande certifiering av befintligt bestånd.
- Minskad miljöpåverkan: el, vatten och värmeanvändning, avfallshantering, miljöfarliga ämnen, energieffektivisering, klimatpåverkan med CO₂-utsläpp och miljöförbättringar vid fastighetsrenoveringar.
- Attraktiv arbetsgivare: utvecklande arbetsmiljö för medarbetare.

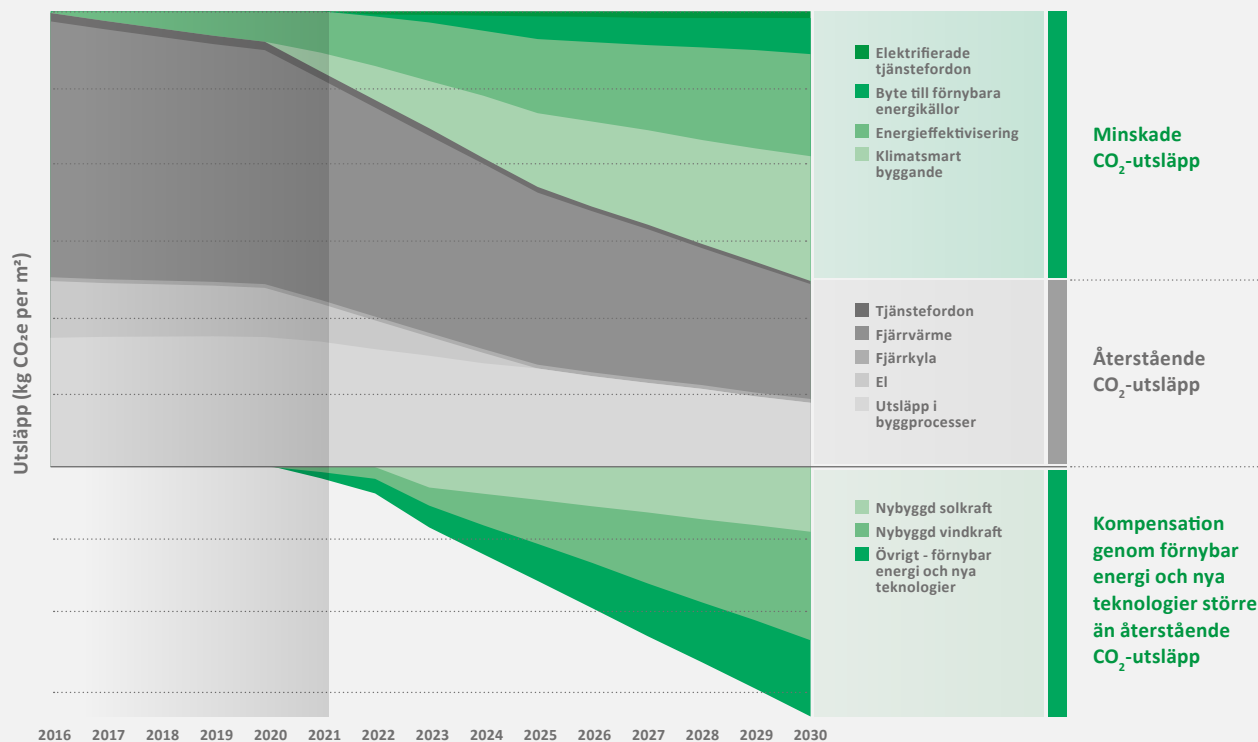
Om hållbarhetsredovisningen

Detta utgör SBB:s lagstadgade hållbarhetsrapport och omfattar koncernens samtliga bolag. SBB redovisar hållbarhet per räkenskapsår som löper från januari till december. Rapporten beskriver SBB:s hållbarhetsarbete och uppföljning under 2021. I hållbarhetsredovisningen ingår SBB:s fastighetsutveckling och förvaltning samt helägda dotterbolag. Joint ventures och intressebolag ansvarar för sina egna hållbarhetsredovisningar och ingår inte i koncernens hållbarhetsredovisning. Den senaste redovisningen publicerades den 7 april 2021 och avsåg räkenskapsåret 2020. Rapporten är

översiktligt granskad av EY. Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 34, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Rapporten har utformats i enlighet med GRI:s grundläggande standard, nivå Core. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Marika Dimming, IR & Hållbarhetschef, marika@sbbnorden.se. Kontaktperson för årsredovisningen är Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se och Marika Dimming, IR & Hållbarhetschef, marika@sbbnorden.se. [GRI 102-45,46] [GRI 102-48,49,50,51,52,53,54]

Färdplan klimat

SBB:s Vision 2030 uppdaterades under 2021. Målet om klimatneutralitet uppgraderades till klimatpositivitet och en konkret färdplan togs fram. Bilden nedan illustrerar schematiskt SBBs väg till klimatpositivitet.



Interna rutiner och regelverk

SBB arbetar strukturerat med hållbarhetsfrågorna. Styrelsen har inrättat ett hållbarhetsutskott som granskar kontinuiteten, ledningen och framstegen i hållbarhetsarbetet. Ledningsgruppen har i sin tur satt samman ett hållbarhetsråd med nyckelpersoner från olika delar av bolaget.

Styrning och ansvar [GRI 102-18] [GRI 103-2] [TCFD-GOVERNANCE]

SBB:s styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. SBB:s ledningsgrupp ansvarar för att ta fram förslag på policyer, mål och strategier inom hållbarhet som styrelsen fastställer.

Hållbarhetsutskott

Hållbarhetsutskottet har till uppgift att bereda och följa upp bolagets hållbarhetsagenda. Hållbarhetsagendan omfattar målsättningar, hantering av hållbarhetsrisker samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod. I uppföljningen ingår att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsagendan samt säkerställa transparens och tillförlitlighet i hållbarhetsrapporteringen. VD är ytterst ansvarig för att följa upp det löpande hållbarhetsarbetet inklusive uppfyllnad av hållbarhetsmål.

Hållbarhetsråd

För det operativa arbetet med genomförandet av Vision 2030 har ledningsgruppen utsett ett internt hållbarhetsråd med nyckelpersoner från alla delar av bolaget inklusive representeranter

från ledningsgruppen. Hållbarhetsrådet har protokollförda möten varannan månad och arbetar fokuserat med att ta fram och följa upp delmål och strategier för att uppnå dessa.

Miljö- och kvalitetsledningssystem

För att säkerställa att hållbarhetsarbetet genomförs på ett strukturerat och enhetligt sätt använder SBB ett miljö- och kvalitetsledningssystem. I ledningssystemet beskrivs bland annat roll- och ansvarsfördelning. SBB har en väl fungerande förvaltningsorganisation med tekniska förvaltningsexperten som har tilldelats en viktig roll i genomförandet av det högt ställda energimålet. Deras roller inkluderar att övervaka energiprestandan i hela fastighetsbeståndet och utreda de bäst lämpade åtgärderna för varje enskild fastighet, till exempel: värmepumpar, tilläggsisolering, LED-belysning och förbättringar i ventilationssystem. I SBB:s avtal med driftoperatörer regleras uppföljning av en rad kvalitets- och hållbarhetsaspekter kontraktsmässigt, till exempel energianvändning, ventilation, inomhusklimat, förekomst av legionella mm. Våra tekniska förvaltningsexperten följer regelbundet upp att dessa avtal efterlevs.

Riskhantering

Hållbarhetsrelaterade risker är en central del i SBB:s hållbarhetsarbete och integreras i den ordinarie riskhanteringen som sköts av ledningsgruppen där VD är ytterst ansvarig. Hållbarhetsrisker avser t ex miljörisker, hälsorisker, säkerhetsrisker, regulatoriska risker, etiska risker mm. Styrelsen ansvarar, genom hållbarhetsutskottet, för bolagets ledning och kontinuitet i hanteringen av dessa risker. Fastigheter innehåller stora värden som riskerar att gå förlorade om riskerna inte hanteras på ett strukturerat sätt. Till exempel på grund av fysiska risker eller övergångsrisker orsakade av klimatförändringar. Under 2021 har en grundlig riskanalys färdigställts avseende klimatrelaterade risker på fastighetsnivå, både fysiska och regulatoriska risker har bedömts. Riskanalysen beskrivs i detalj i avsnittet klimat och miljö. Under 2021 har även en fristående rapport som redovisar klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer tagits fram. Rapporten kommer att revideras årligen och den mest aktuella versionen finns tillgänglig på SBB:s hemsida.



Hållbarhetsbilagan

I nyproduktion tillämpas SBB:s hållbarhetsbilaga som säkerställer ett strukturerat arbete med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet i alla större projekt. Hållbarhetsbilagan fungerar både som ett arbetssätt för projekten och ett kontraktssamt bindande dokument. Hållbarhetsbilagan innehåller ett underlag som ska diskuteras i tidiga projektutvecklingsstegen, innan projektering och kontrakt är klara. Där finns obligatoriska krav från SBB:s sida såsom efterlevnad av uppförandepolicy och hållbarhetspolicy, projektering för låg energianvändning, krav på inventering och bedömning av byggmaterial och avfallshantering under byggtid. Där finns även frivilliga åtaganden för projekt som vill gå längre i sitt hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsbedömning av befintligt bestånd

Stort fokus läggs på att minimera risker och maximera prestandan i befintligt bestånd. Klimatrelaterade risker bedöms årligen, rutiner

finns för att säkerställa efterlevnad av lagar och regler, energiåtgärder följs upp och rapporteras kvartalsvis. Nytt för i år är att SBB har tagit fram ett bedömningsverktyg för att identifiera status avseende en mängd hållbarhetsdimensioner för att kunna få en översikt och prioritera rätt insatser. Tester av verktyget kommer att inledas under 2022 och verktyget inkluderar bedömning av bland annat: energianvändning, effektbehov, klimatpåverkan, vattenanvändning, avfall, ekosystemtjänster och biologisk mångfald, brukarsamverkan, mötesplatser, trygghet, kulturmiljö, innemiljö och övriga risker. SBB har även avtalat med SGBC om certifiering av en större del av det befintliga beståndet, till en början kommer 500 byggnader att certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift med option på ytterligare 500 certifieringar.

Sociala obligationer

Social hållbarhet blir en allt viktigare fråga för finansierare som vill säkerställa att deras pengar bidrar till samhällsnyttiga verksamheter. De

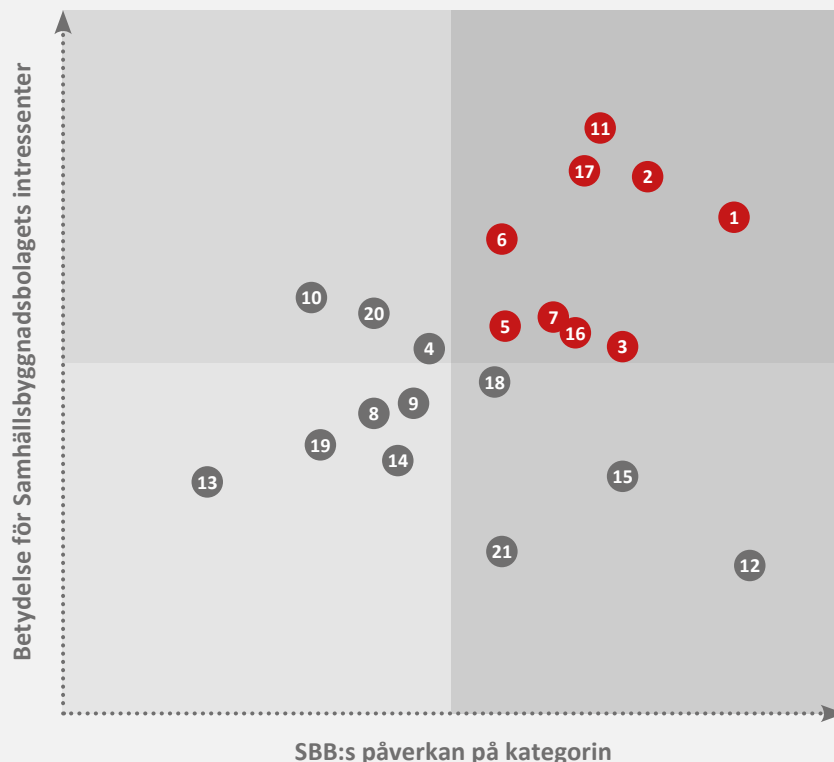
stora sociala värden som SBB:s fastigheter bidrar med möjliggör hållbar finansiering. Under 2021 var över 63 procent av SBB:s nyemitterade obligationer hållbara, en majoritet av dessa var sociala obligationer. Samhällsnyttan av SBB:s tillgångar beskrivs i ett ramverk som är linjerat med Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines samt Green Loan Principles och granskats av ett oberoende ratinginstitut med fokus på hållbarhet.

Intressentdialog

SBB engagerar kontinuerligt intressenter och lokalsamhällen i verksamheten. Intressentgrupper inkluderar hyresgäster, investerare, medarbetare, lokalsamhällen, leverantörer och finansierare [GRI 102–40]. SBB bemöter alla intressentgrupper med respekt och värdighet, ett särskilt fokus läggs på samverkan med de intressenter som delar SBB:s vision om en långsiktig och hållbar social infrastruktur i Norden [GRI 102–42]. Dialog sker i många olika forum, till exempel genom öppna samråd i

Intressentanalys

- 1 Energianvändning i fastigheter
- 2 Förnybar energianvändning
- 3 Forskning och Innovation för hållbara fastigheter
- 4 Hälsosamma och säkra lokaler och bostäder
- 5 Hållbara byggmaterial
- 6 Hållbar stadsutveckling
- 7 Vattenhushållning
- 8 Avfall och återvinning i lokaler
- 9 Avfall och återvinning i byggprojekt
- 10 Påverkan på biodiversitet
- 11 Direkta och indirekta utsläppt av växthusgaser
- 12 Arbetstillfällen för unga (sommarjobb)
- 13 Tillgänglighet
- 14 Mångfald och lika möjligheter på arbetsplatsen
- 15 Säker och hälsosam arbetsplats
- 16 Rättvisa arbetsförhållanden med goda försörjningsvillkor för anställda och leverantörer
- 17 Investeringar i Social Infrastruktur
- 18 Hållbar leverantörskedja
- 19 Mänskliga rättigheter
- 20 Anti-korruption, och affärsetik
- 21 Produktval i den egna verksamheten



detaljplaneprocessen, kontinuerlig kundkontakt i förvaltningsorganisationen, finansmarknadsdagar, medarbetarsamtal och frågeformulär [GRI 102–43]. Under 2020 genomfördes ett arbete för att identifiera väsentliga hållbarhetsområden för SBB:s intressenter. Analysen uppdaterades under 2021 för att ta hänsyn till nya intressentgrupper. Intressentgrupper har engagerats genom bland annat frågeformulär och djupintervjuer som sedan har analyserats och relaterats till en intern analys av bolagets möjlighet att påverka inom respektive hållbarhetsområde. Resultaten sammanfattas nedan [GRI 102–47, 103–1] [TCFD-Risk Management] och pekar ut ett antal hållbarhetsområden som är särskilt viktiga att följa upp och rapportera: direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, hållbar stadsutveckling, förnybar energianvändning, energianvändning i fastigheter, vattenhushållning, forskning och innovation för hållbara fastigheter samt hållbara byggmaterial [102–44].

SBB har under 2021 utökat sina fokusområden med tre nya kategorier: rättvisa arbetsförhållanden med goda försörjningsvillkor för anställda och leverantörer, investeringar i social infrastruktur samt hållbar leverantörskedja. Valet av nya fokusområden utgår från 2021 års väsentlighetsanalys och lägger ännu högre vikt vid SBB:s intressenters prioriterade områden.

De principer och värderingar som är grundläggande för SBB:s verksamhet och hållbarhetsarbete beskrivs i Policies som är antagna av styrelsen [GRI 102–16, 103–2 & 205–2]. Samtliga Policies nedan finns publikt tillgängliga på SBB:s hemsida.

- Rättvisa anställningsvillkor policy
- Mänskliga rättigheter policy
- Antikorrupsionspolicy
- Policy för förebyggande av skatteflykt
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetspolicy för leverantörer
- Whistleblower policy

SBB:s löfte är att alltid:

- Agera etiskt, öppet och transparent
- Främja mänskliga rättigheter
- Främja arbetstagares rätt att organisera sig (ILO C87) och förhandla kollektivt (ILO C98)
- Respektera och skydda arbetstagares representanter (ILO C135) och aktivt motverka diskriminering av arbetstagares representanter

- Garantera fackförbundens rätt att effektivt utföra sitt arbete på SBB:s arbetsplatser
- Sträva efter noll skador och tillbud på arbetsplatser samt förebygga sjukfrånvaro. Uppföljning av utfall ska redovisas årligen i årsredovisningen
- Alltid aktivt motverka och aldrig delta i någon form av korruption, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer
- Tillämpa försiktighetsprincipen där osäkerhet råder om verksamhetens etiska aspekter eller effekter på människor och miljö [102-11]

Affärsetik och antikorrupcion

Uppförandekoden, hållbarhetspolicy, antikorrupsionspolicy och policy för undvikande av skatteflykt ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteenden. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compacts tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och anti-korrupcion. Där finns också riktlinjer för gåvor, representation, tillbörliga samt otillbörliga förmåner samt exempel på vad som anses vara mutor samt vilka påföljder som är aktuella för brott mot dessa regelverk. Alla anställda och leverantörer är skyldiga att förstå, underteckna och efterleva dessa regelverk. Under 2021 har utbildning inom uppförandekod, hållbarhetspolicy, antikorrupcion och visseblåsarpolicy genomförts, där samtliga medarbetare har fått genomföra ett test och godkänna att de läst och förstått innebörden av dessa policies. Dessutom har samtliga centrala leverantörer deltagit i en uppföljning av hållbarhet i leverantörsled, i denna uppföljning har även förståelsen för uppförandekod och hållbarhetskod testats. Genomgång av SBB:s regelverk är obligatoriskt vid projektstart i alla projekt över 10 miljoner kronor. Sedan 2017 finns en extern visseblåsar-tjänst dit avvikelser kan rapporteras anonymt. SBB:s sårbarhet avseende risker för avsteg från dessa löften och interna regelverk bedöms och hanteras av ledningsgruppen i det ordinarie arbetet med riskhantering under ledning av VD. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering.

SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Arbetet inleddes under 2022 med en inventering och nulägesanalys där närvaroliggare inventeras och oanmälda besök görs för att kontrollera att lagar och förordningar följs. Därefter kommer rutiner och kontrollplaner utvecklas för att strukturerat och långsiktigt motarbeta arbetslivskriminalitet och svartarbete.

SBB har en policy att alltid erbjuda lediga lägenheter via SBB:s digitala uthyrningsplattform, där befintliga hyresgäster har företräde till lediga lägenheter inom hela beståndet. Handel med svartkontrakt är vanligt förekommande i Sverige, speciellt i Stockholmsområdet med långa kötider. SBB har rutiner för att motverka den typen av kontraktshandel. Vid uthyrning verifieras t. ex. den sökande via Bank-ID. SBB informerar alla sina hyresgäster om deras rättigheter och skyldigheter vid kontraktsskrivning. Under kontraktstiden har SBB en löpande dialog med hyresgäster där klagomål, synpunkter, förbättringsförslag mm hanteras för att bidra till en ökad trygghet och kundnöjdhet. Felanmälan och annan kommunikation sker enkelt genom den boendeapp som finns tillgänglig för samtliga bostadshyresgäster.

Externa partnerskap och ramverk [GRI 102-12] [GRI 102-13]

För att säkerställa en transparent, tillgänglig och enhetlig rapportering inom ESG har SBB beslutat att ansluta sig till ett flertal lokala och globala ramverk och tillämpa erkända standarder. Det ligger i SBB:s intresse att tillgodose sina intressenter med hållbarhetsdata som följer bästa möjliga standard. Några exempel på externa partnerskap och ramverk som SBB har anslutit sig till och/eller ställt sig bakom ges nedan:

- FN:s Global Compact
- OECD:s riktlinjer för grundläggande sociala skyddsåtgärder
- UN Guiding Principles on Business and Human Rights
- ILO:s kärnkonventioner gällande rättigheter i arbetslivet
- UNHCR
- Mentor, Läxhjälpen, Barncancerfonden m.fl.
- Parisavtalet
- De Globala Målen
- GRI
- EPRA:s riktlinjer för hållbarhetsrapportering
- CDP
- TCFD:s rekommendationer
- Sweden Green Building Council
- Green Building Council Finland
- Byggarbetsnämnden
- LFM30 – Klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030
- HS30 - Hållbart Stockholm 2030
- Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines, Green Loan Principles

Biologisk mångfald i fastighetsutveckling

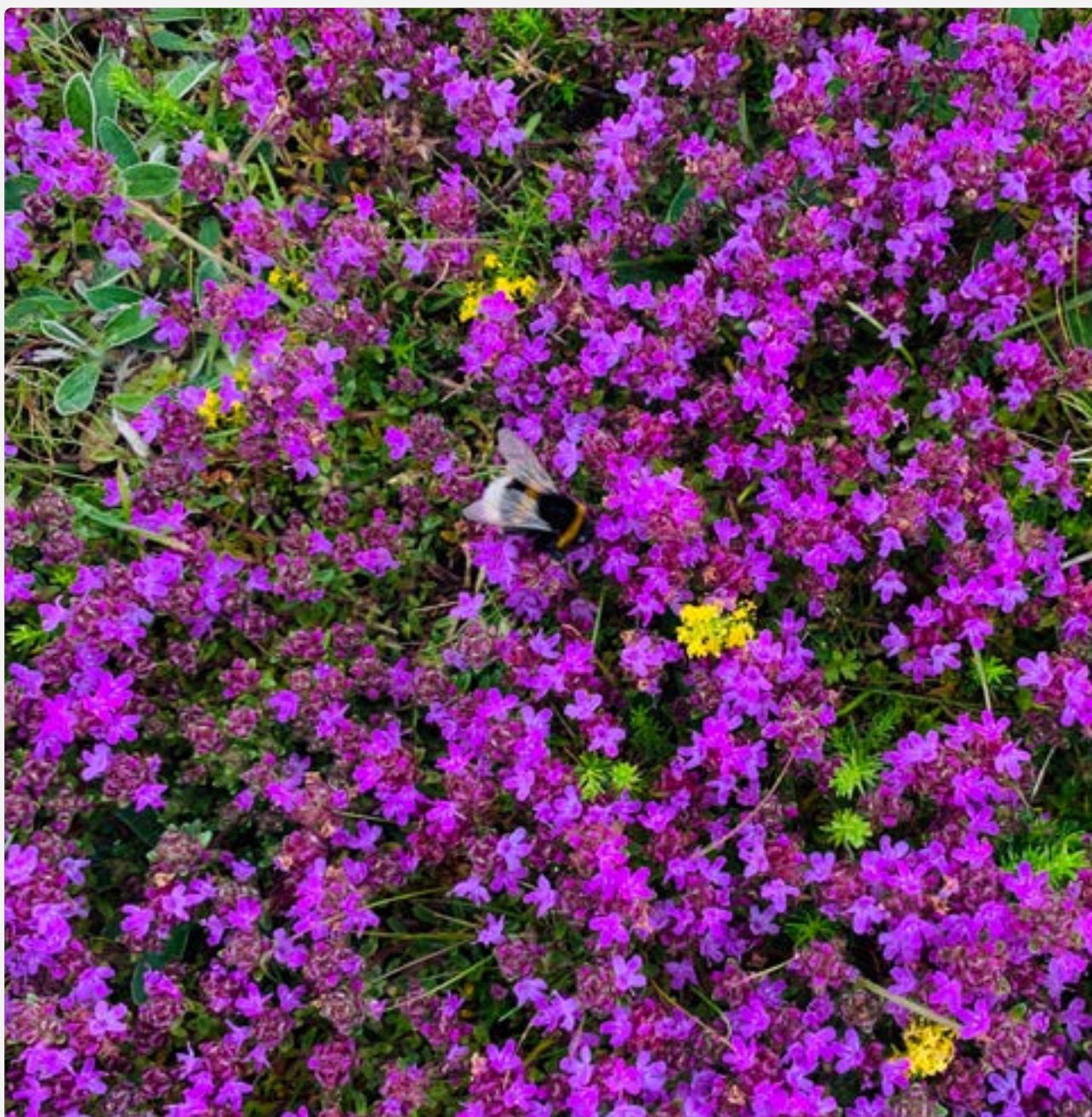
Biologisk mångfald är en av de planetära gränser som är mest akut hotad. Det finns stora möjligheter att bidra med förbättrad biodiversitet i de områden som SBB utvecklar. Alla platser är unika och kräver olika typer av insatser. Gemensamt är att en bredd av olika växter med olika livslängd behövs för att attrahera insekter. Vid fastighetsutveckling tas alltid hänsyn till platsens lokala förutsättningar och behov samt lokalsamhällets prioritering av fokusområden. Ofta kan platsens trivsel öka, motståndskraft mot klimatrisker såsom extremregn och värmeböljor förbättras samtidigt som biodiversiteten

stärks. Några exempel på SBB:s arbete med biodiversitet ges nedan.

SBB:s helägda dotterbolag Sveafastigheter har på fastigheten Focken i Västerås anlagt en damm och byggt insektsstockar för att fånga upp dag- och dräneringsvatten från tak och hårdgjorda ytor. Vatten pumpas upp till dammen där vattnet sakta får infiltreras ner i marken och på så sätt omhändertar eventuella föroreningar på plats. I nära anslutning till dammen har det byggts upp ett staket bestående av stockar som kan bli hem åt insekter. Även insektshotell finns på staketet. Fastigheten angränsar till en brant slänt som

det under våren kommer sås ängsblommor på. Detta för att binda jorden och bidra till biologisk mångfald.

Ett annat sätt att öka biologisk mångfald är med hjälp av permaodling. Permaodling handlar om att efterlikna naturliga ekosystem, t ex att ha växtoaser framför gräsmattor. När Sveafastigheter i november 2021 tog första spadtaget för 103 hyresrätter i Enköping gjordes det med ett löfte om att öka den biologiska mångfalden på platsen med hjälp av permaodling. Det manifesterades genom att ett äppelträd, ett valnötsträd och ett kastanjeträd planterades.



Mål, resultat och uppföljning

SBB har satt upp en hållbarhetsvision för 2020-2030 och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen. SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med hållbarhetsansvarig.



Klimat och miljö

[TCFD-RISK MANAGEMENT] [TCFD-METRICS AND TARGETS]



Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska sin egen klimatpåverkan. Fastigheter står för nära 40 procent av det totala energibehovet i Sverige. Att minska energianvändningen i fastigheterna är därför en högt prioriterad miljöfråga. SBB vill agera kraftfullt i klimatomställningen och därför har SBB antagit målet om klimatpositivitet 2030 i hela värdekedjan, det är en viktig del av SBB:s löfte om att bygga ett bättre samhälle. Och SBB vill göra det tillsammans med sina hyresgäster, kunder, leverantörer och andra intressenter. Handlingsplanen för att nå målen inom klimat- och miljö omfattar konkreta mål som ska uppnås i närtid. Däribland en minskad klimatpåverkan med 5 procent per år vilket avser hela värdekedjan, från materialproduktion till förvaltning. I förvaltningsskedet finns ett mål om minskad energianvändning med 5 procent

per år med minskade klimatutsläpp som följd. I produktionsskedet är träbyggnad en viktig del av strategin för minskade klimatutsläpp. Trä är ett byggmaterial med låg klimatpåverkan som dessutom binder kol när det är inbyggt. Målsättningen om minst 50 procent träbyggnad följs upp årligen. Utöver SBB:s långsiktiga visioner och mål ställer SBB även minimikrav inom klimat och miljö vid all nybyggnation genom en hållbarhetsbilaga. Målen finns beskrivna i detalj i tabellen "Framsteg och initiativ inom Klimat och Miljö 2021".

SBB har ingått i avtal med SGBC om certifiering av 500 fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift med option på ytterligare 500. Arbetet är påbörjat och en plan har tagits fram för certifiering av de första 210 fastigheterna. Dessa motsvarar 15 procent av SBB:s bestånd mätt i fastighetsvärde.

Klimatförändringarna och klimatomställningen innebär risker för samhällen och

fastigheter. Fysiska risker inkluderar bland annat ökande havsnivåer, allvarligare extremväder och fler värmeböljor med risker för särskilt utsatta grupper. Omställningsrisker inkluderar bland annat förändrade regelverk, förändrad efterfrågan på lokaler, bostäder, trafikslag och ändrade resvanor. En försumbar del av fastighetsbeståndet är belägen i områden med högre riskprofil, utöver detta har inga väsentliga klimatrisker identifierats. Mer information om den riskinventering som genomförts under året ges i tabellen "Framsteg och mål inom klimat och miljö". Andra miljörisker till exempel radon, asbest, PCB, legionella mm hanteras genom provtagning och utredningar vid fastighetsförvärv och i förvaltningsprocessen genom regelbundna kontroller. Rivning och sanering görs alltid utifrån gällande lagkrav i samarbete med certifierade saneringsentreprenörer. Vid renoveringar och nyproduktion strävar SBB efter att aldrig använda material med miljörisker,

material bedöms och dokumenteras enligt godkända bedömningssystem till exempel Byggsvarubedömningen. Som långsiktig fastighetsägare är det viktigt att planera fastighetsutvecklingen och portföljen för att minimera alla dessa risker. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. SBB har i flera år genomfört översiktliga inventerar av klimatrelaterade risker i fastighetsbeståndet. Under 2021 har ytterligare åtaganden inletts för att grundligt analysera hållbarhetsrisker för varje enskild fastighet i samarbete med experter på området från MSCI. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering. Mer djupgående klimatrelaterad data enligt TCFD:s rekommendationer rapporteras i en separat rapport som finns tillgänglig på SBB:s hemsida samt årligen genom CDP.

Totalt investerades cirka 400 mkr under 2021 i 110 energirelaterade projekt, dessa bidrar till energibesparingar och energiproduktion om cirka 29 GWh per år och har en genomsnittlig ROI om 6,6 procent. Några exempel på uppgraderingar som genomförts eller initierats under 2021:

- Borrhålslager och värmepump i anslutning till en fastighet i Stockholm, beräknad energibesparing 5,6 GWh per år.
- Återvinning av frånluft och spillvattenvärmesväxlare samt uppgradering med styr- och reglerteknik i en fastighet i Sundsvall, beräknad energibesparing cirka 2 GWh per år.
- Installation av frånluftsvärmepumpar i en fastighet i Borlänge, beräknad energibesparing cirka 1 GWh per år.
- Installation av solceller tillsammans med byte av tätskikt i en fastighet i Uddevalla, beräknad energiproduktion 300 MWh per år.
- Fönsterbyten, LED-belysning, tilläggsisolering, uppgradering av ventilationssystem samt installation av styr- och reglerteknik i flertalet fastigheter, totalt cirka 60 st. Beräknad besparing cirka 7,8 GWh per år.

Kvartalsvis uppföljning och rapportering av energiprojekt har inletts under 2021. En sammanställning av alla pågående energiprojekt vid årsskiftet, samt de projekt som avslutats under året, visar på en beräknad minskning av SBB:s totala energianvändning om cirka 5,6 procent.

SBB:s största källa till växthusgasutsläpp är energianvändningen i fastigheterna. Därefter kommer utsläpp som uppstår i byggprocessen: från uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, transporter, energianvändning, avfall och spill på byggarbetsplatsen. Utöver detta tillkommer utsläpp från bland annat resor med tjänstebilar, utformning av utemiljöer och avfallshantering under drift. SBB bedriver ett

strukturerat arbete för att minska koldioxidutsläppen inom alla dessa områden.

Energianvändningen och energianvändningens klimatpåverkan för samtliga fastigheter följs upp och analyseras centralt i ett energiuppföljningssystem som gör det lättare att upptäcka avvikelser och förbättringspotential i beståndet. Inventering av samtliga utsläpp från byggproduktionen görs genom livscykelanalyser. Arbetet med livscykelanalyser finns reglerat i SBB:s hållbarhetsbilaga som används i alla ny- och ombyggnadsprojekt över 10 miljoner kronor. Hållbarhetsmålen i Vision 2030 omfattar hela värdekedjan och tre centrala komponenter i strategin för att minska utsläppen från byggproduktion är 1: att investera i förbättringar i befintliga fastigheter hellre än att riva och bygga nytt, 2: arbeta med träbyggnad i nyproduktion. SBB:s mål är att 50 procent av nyproduktionen har trästomme. 3: Arbeta med klimatoptimering av stomkonstruktioner till exempel genom slimmade konstruktioner och material med lägre klimerpåverkan, såsom grön betong. SBB använder även lokala leverantörer, samordnade transporter och återanvändning av byggmaterial inom den egna byggverksamheten för att minska koldioxidutsläpp och miljöpåverkan i ny- och ombyggnation.

SBB:s direkta utsläpp från resor med service-, förmåns- och poolbilar utgör cirka en procent av utsläppen från driften av fastigheterna. Samtidigt är dessa utsläpp direkt påverkbara genom bolagets beteende och SBB arbetar med att minska dessa utsläpp bl a genom SBB:s bilpolicy.

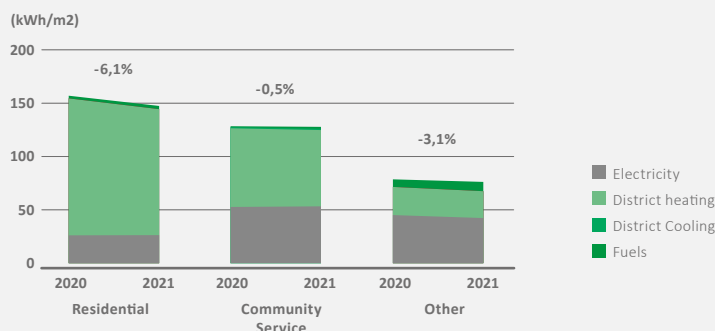
SBB har som mål att minska utsläppen av koldioxid med 5 procent per år mellan 2018 - 2023.

Vattenanvändning mäts och följs upp i samma system som används för att följa upp energianvändning. På så sätt skapas en god förståelse för fastighetens miljöpåverkan ur flera perspektiv. Vattenanvändningen kommer väsentligen av SBB:s hyresgästers vattenanvändning. Uttaget sker genom de kommunala dricksvattensystemen, vattnet återförs genom de kommunala avloppssystemen där det sedan renas noggrant innan det återförs till det naturliga kretsloppet. Avloppsvattnet renas noggrant från partiklar, läkemedel, skadliga kemikalier och andra ämnen som bör hållas avskilda från det naturliga kretsloppet, till exempel fosfor. Olika kommuner tillämpar olika metoder för rening av avloppsvatten och hantering av avloppsslam men alla följer vattenmyndigheternas strikta krav. SBB förvaltar inga egna avloppsreningsanläggningar, allt spillvatten hanteras av kommunernas avloppssystem.

Alla SBB:s fastigheter finns i länder med i genomsnitt låg belastning på vattenreserverna enligt WRI. Små delar av beståndet befinner sig i områden med upp till låg-medelbelastning på vattenreserverna enligt WRI (Gotland, Skåne, Sörmland, Östergötland och Danmark).

Snålsplande toaletter, duschar och blandare installeras i samband med renovering. SBB:s mål är att minska vattenanvändningen med 1 procent per år. I bostadsfastigheter som inte kan uppnå gränsvärden avseende primärenergi-prestanda, 180 kWh/m² respektive 200 kWh/m² beroende på region, kommer individuell mätning och debitering av tappvarmvatten att införas.

Energianvändning per affärsområde, graddagskorrigerat, Like-for-Like (kWh/m²)



Sammanfattning av SBB:s arbete inom Klimat och Miljö 2021

Netto noll klimatutsläpp och minskad miljöpåverkan	
Energianvändning	100 procent förnybar el från vatten, vind och sol genom avtal med Skellefteå Kraft. SBB följer upp energianvändning för hela fastighetsbeståndet. Energianvändning för nytilträdade fastigheter är schablonberäknade. SBB har som mål att minska energianvändningen med 5 procent per år i hela fastighetsbeståndet. Målet avser såväl kWh per kvadratmeter som absoluta tal i jämförbart bestånd. Åtgärder i fastigheter med hög energianvändning per kvadratmeter och i absoluta tal prioriteras. SBB:s gröna obligationer finansierar många initiativ för energieffektivisering i SBB:s fastigheter bland annat: tilläggsisolering, energieffektiva värmare, bergvärmepumpar, energisnål belysning. Utfall 2021: -3,3 procent energianvändning (Like-for-Like och graddagskorrigerat)
Förnybar energi	Från och med Q2 2021 rapporterar SBB pågående och avslutade projekt som bidrar med nyutbyggd förnybar energi, både antal projekt och antal kWh per år redovisas. SBB har under 2021 initierat arbetet med en solspark som väntas bidra med 10 GWh förnybar el per år, parken beräknas vara klar under andra halvan av 2022. Utfall 2021: Pågående och avslutade energiprojekt (besparing + nyproduktion) motsvarande 29 GWh, motsvarar cirka 5,6 procent av total energianvändning Utfall 2021: 78 procent förnybar energi (andel av total energianvändning)
Koldioxidutsläpp	SBB har som mål att minska koldioxidutsläppen med 5 procent per år. Uppföljning och rapportering av koldioxidutsläpp har utökats till att omfatta hela beståndet från och med år 2020. Klimatpåverkan för nytilträdade fastigheter är schablonberäknade. Många initiativ för att minska utsläppen har genomförts. SBB betraktar sina fastigheters klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Samtliga nybyggnadsprojekt som startas 2022 och framåt kommer att beräkna och deklarerar sin klimatpåverkan med hjälp av en livscykelanalys.
Hållbar förvaltning	SBB satsar på vidareutveckling av befintliga fastigheter istället för att riva och bygga nytt. Fullgoda utrymmen för avfallshantering och källsortering ska finnas i eller intill fastigheterna. De drift- och underhållsavtal som tecknas är anpassade för att leva upp till de krav som ställs enligt certifieringssystem till exempel Miljöbyggnad även för de fastigheter som inte är certifierade. SBB har under 2021 avtalat om certifiering av 500 befintliga byggnader enligt certifieringen Miljöbyggnad iDrift, i avtalet finns en option om certifiering av ytterligare 500 fastigheten. Certifiering av de första fastigheterna som omfattas av initiativet påbörjades under december 2021.
Certifierade byggnader [Cert-Tot]	SBB initierade Sveriges största certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift under 2021. Totalt ska 500 fastigheter certifieras i ett första skede, därefter finns en option om ytterligare 500 certifieringar. Av dessa har ett tjugotal certifieringar påbörjats under 2021 och ytterligare cirka 210 planlagts för certifiering. Med dessa påbörjade och planlagda certifieringar inräknade kommer SBB ha motsvarande 23 procent av den totala portföljen certifierad mätt som andel av marknadsvärde. Exklusive ej påbörjade certifieringar är 12,1 procent av fastighetsbeståndet certifierat. En mer detaljerad redovisning av alla certifieringar finns på sida 60 i hållbarhetsrapporten.
Antal gröna hyresavtal	Flera nya gröna hyresavtal har tecknats under 2021, de gröna hyresavtalen följer fastighetsägarnas mall för gröna avtal. Ett formellt system för att följa upp antal gröna hyresavtal är under utveckling.
Miljö- och klimatrisker	SBB har under 2021 gjort en grundlig genomgång av fastighetsbeståndet för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och regulatoriska risker på fastighetsnivå. Analysen ligger till grund för ledningens riskhanteringsarbete. Analysen visar att mindre än en procent av fastighetsbeståndet har en hög eller mycket hög fysisk risk samt att endast en procent har en hög eller mycket hög regulatorisk risk. Totalt sju fastigheter ligger i riskzon för coastal flooding. 18 fastigheter ligger högt i energianvändning och/eller koldioxidutsläpp. Totalt 94 procent av beståndet klassas som väldigt låg risk eller bättre avseende fysiska risker, 97 procent av beståndet klassas som låg risk eller bättre avseende regulatoriska risker. Analysen är utförd av MSCI och byggs på etablerade och vetenskapligt förankrade scenarier såsom IAM, GCAM4, SSP:s och ECMWF. Risker för verksamheten hanteras huvudsakligen av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Samtliga SBB:s fastigheter är fullt försäkrade.
Miljöinventering och sanering	Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla nytilträdade fastigheter miljöinventeras och dessa inventeringar uppdateras med max tio års mellanrum. Bland annat inventeras förekomst av asbest, radon, PCB samt energianvändning, saneringar av hälso- och miljöfarliga ämnen (bland annat asbest). I nybyggnadsprojekt inventeras och registreras alla byggvaror i byggvarubedömningen där byggvaror bedöms bland annat baserat på miljö- och hälsorisker. Det leder till minskade risker genom bra materialval samt god kännedom om riskmaterials användning och placering i händelse av att de i framtiden behöver bytas ut. Vid den omfattande certifiering enligt miljöbyggnad iDrift som pågår kommer befintliga byggnader inventeras av sakkunnig för att upptäcka förekomst av farliga ämnen såsom kvicksilver, bly, kadmium, PCB, asbest och radioaktiva ämnen.
Biologisk mångfald	SBB fokuserar på vidareutveckling av redan exploaterade områden och höjer samtidigt den biologiska mångfalden i dessa områden i dialog med lokalsamhällen. Alla nya exploateringar inkluderar en dialogprocess där platsens förutsättningar och behov beaktas och integreras i utvecklingen. Där det föreligger osäkerheter i effekterna på biologisk mångfald genomförs miljökonsekvensanalyser. Skademinimeringshierarki (undvika, minimera, återskapa och kompensera) och försiktighetsprincipen tillämpas vid verksamhet som ligger nära särskilt skyddsvärda områden såsom kulturhistoriska platser (till exempel världsarv och IUCN I-IV platser), nyckelbiotoper, naturreservat, grönområden, odlingsmark mm. Alla SBB:s egenutvecklade träbyggnadsprojekt använder trä från certifierat skogsbruk (FSC och PEFC) vilket säkerställer en hög artrikedom och biologisk mångfald. Genom att använda internationellt erkända certifieringssystem i marknader med väl utvecklade kontrollsystem är det enkelt att kontrollera och följa upp användandet av certifierad skog i egna projekt: Utfall 2021: 100 procent av alla egenutvecklade projekt använder trä från certifierad skog.
Vattenanvändning [Water-Abs] [Water-Int]	Mål: minska vattenanvändningen med 1 procent per år Utfall 2021: 392 000 kubikmeter eller cirka 0,07 m ³ /m ² .
Hållbara byggmaterial [102-9]	36 procent av SBB:s pågående projekt under 2022, mätt som andel av färdigställd bruttoarea, har trästomme. Målet är 50 procent. SBB är pionjärer inom området och har byggt ett av världens högsta trähus i Skellefteå. SBB utvärderar och registrerar byggmaterial avseende miljö- och klimatrisker för att uppnå en hållbar leverantörskedja. Som ett led i det arbetet har SBB gått in som medlem i Byggvarubedömningen, en icke-vinstdrivande ekonomisk förening bestående av aktörer i samhällsbyggnadssektorn som syftar till att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.
Avfall	SBB strävar efter att minimera avfall, både i förvaltning och i byggprocessen. I förvaltningen samarbetar SBB med hyresgäster och tillgängliggör ytor för källsortering. I byggprocessen ställer SBB krav på avfallsminimering och sortering genom bolagets hållbarhetsbilaga. SBB genomför även miljöronder där efterlevnad följs upp och dokumenteras av tredje part. Allt material som blir över efter våra lägenhetsrenoveringar tas tillbaka och används i nästa renovering, det gäller även mindre artiklar t. ex. öppnade färgburkar. SBB har under 2021 inlett ett arbete med att inventera avfall på fastighetsnivå.

Engagera hyresgäster i hållbarhetsarbetet

En hyresgästguide har tagits fram för att underlätta för hyresgästerna att bidra till hållbarhetsarbetet. Bland annat ges tips på vad hyresgästerna kan göra för att minska energianvändningen. Där finns även information om möjliga samverkansområden, där hyresgästen kan göra stor skillnad i samverkan med SBB.

Ett bra sätt att nå långt i hållbarhetsarbetet är genom samverkan mellan hyresgäst och hyresvärd. I de gröna hyresavtal som tecknas finns avtalsmässiga hållbarhetskrav på både SBB som hyresvärd och hyresgästen.

SBB har förhandlat fram ett förmånligt elhandelsavtal med 100 procent förnybar el som erbjuds alla SBB:s bostadshyresgäster, enkelt genom boendeappen.

Kollektivnära lägen

SBB vill skapa möjligheter för en hållbar livsstil och investerar därför i fastigheter med kollektivnära lägen, andelen fastigheter i kollektivnära lägen följs löpande upp.

> 98 procent av SBB:s fastigheter är närmare än tio minuters promenad från kollektivtrafik.

Innovationer inom miljöteknik

SBB är delägare i flera innovativa startup-bolag som verkar för en mer hållbar bygg- och fastighetssektor. Dessa bolag utvecklar teknik inom bland annat solceller med integrerad batterilagring (Watts2U), flexibelt och modulbaserat byggande med massivträ (Sizes), IoT-uppkoppling av fastigheter (Netmore), återvinning och lagring av termisk energi (Ecoclimate) samt automatiserad uppföljning av ESG-data på fastighetsnivå (Mestro).

SBB:s satsningar på innovation och teknikutveckling för en hållbar fastighetssektor

En del av SBB:s hållbarhetsvision är att vara pionjär inom innovation och teknikutveckling som kan hjälpa branschen att bli mer hållbar. Som Europas ledande aktör inom social infrastruktur har SBB stora möjligheter att investera i teknikutveckling och testa nya lösningar som har potential att bidra till kärnverksamheten och ett hållbart samhälle. SBB har därför investerat i ett flertal startup-företag. Till exempel har SBB tidigt investerat i bolag som Amido, Avy, Ecoclimate, Mestro, Netmore och Watts2U. Nedan ges en kort introduktion av bolagen:

Netmore

IoT-aktör som utvecklar sensorer och teknik för uppkoppling av fastigheter. Genom att koppla upp fastigheter och därmed få

tillgång till data i realtid kan förvaltare och fastighetstekniker optimera driften och snabbt upptäcka och åtgärda fel. Där finns en stor potential till minskad energi- och resursanvändning.

Ecoclimate

System för återvinning, laddning, lagring, utvinning och distribution av återvunnen och förnybar termisk energi. Det finns stora mängder energi i bland annat spillvatten, denna energi kan återvinnas med hjälp av smart teknologi.

Mestro

Utvecklar och säljer en molnbaserade plattform som hjälper fastighetsägare att hålla koll på sin energianvändning. Genom att

tillgängliggöra bland annat energidata i realtid kan fastighetsägare upptäcka och åtgärda fel samt analysera hela sitt fastighetsbestånd och upptäcka förbättringspotential.

Avy

Ett verktyg som underlättar bl a hyresavisering, tillval, grannsamverkan och kommunikation för både fastighetsägare och boende.

Amido

Hantering av digitala nycklar oberoende av vilket passagefabrikat som används.

Watts2U

Innovativ teknik för att lösa solenergens problem med energigenerering och efterfrågan genom integrerad energilagringsslösning.





Social hållbarhet



Social hållbarhet är en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en av de stora utmaningarna i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidstro, hälsa och tillit.

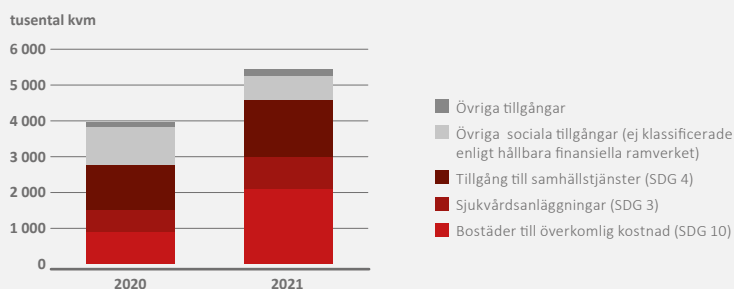
SBB förvaltar, förvärvar och utvecklar fastigheter för viktiga samhällsfunktioner i områden med en långsiktig utvecklingspotential. Stora investeringar görs för att rusta upp och utveckla beståndet i form av renoveringar av lägenheter, lokaler, gemensamma utrymmen och fasader. Även utemiljöer såsom lekparkar och grönytor rustas upp och ny utebelysning

tillförs för att få bort mörka och otrygga platser samt bidra till ökad biologisk mångfald. Miljön och bostaden blir mer trivsamt för den enskilde och området som helhet blir tryggare. I en del områden där SBB har sitt fastighetsbestånd är trygghetsfrågan ett prioriterat fokusområde. Därför är en viktig del av affärsmodellen att göra investeringar i att förbättra områdenas sociala förutsättningar och på så sätt bidra till en positiv och socialt hållbar utveckling. Detta görs bland annat genom att skapa meningsfulla aktiviteter, till exempel sommarjobb, för ungdomar boende i områdena samt genom samarbetsprojekt med lokala organisationer som på olika sätt arbetar med att förbättra den sociala miljön.

Grundläggande för verksamheten är att löpande utveckla fastigheterna boendemiljön, vilket leder till trivsel och trygghet samt positiv platsidentitet. Som långsiktig fastighetsförvaltare är det självklart att arbeta med social hållbarhet och motverka marginalisering i de områden SBB är verksamma.

Risker och möjligheter relaterade till social hållbarhet, till exempel arbetsförhållanden i leverantörskedjan, trygghet i lokalsamhället mm, hanteras av ledningsgruppen. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering.

Sammanställning social infrastruktur, tusental kvm



Sammanfattning av SBB:s arbete inom Social Hållbarhet 2021

Ledande inom social infrastruktur	
Sociala värden i kärnan av vår affär	Inventering av sociala värden i SBB:s produktportfölj är fullt integrerad i SBB:s finansiella rapportering och rapporteringen sker kvartalsvis. 98 procent av SBB:s hyresintäkter kommer från social infrastruktur. SBB:s affär bygger på förståelse för- och utveckling i linje med den långsiktiga demografiska utvecklingen, SBB:s VD och grundare Ilija Batljan är en expert inom området med en doktorsexamen inom demografi och planering för äldreomsorg.
Sociala obligationer	Samhällsnyttan i SBB:s affärsmodell har demonstrerats genom en ständigt ökande social finansiering. Sedan lanseringen av SBB:s uppdaterade hållbara finansiella ramverk i Q4 2020 har den sociala finansieringen ökat markant, målet är 100 procent hållbar finansiering 2030. Grön och Social finansiering rapporteras sedan Q2 2021 på kvartalsbasis. Vid årsskiftet stod social finansiering för 21,8 procent av SBB:s totala lånefinansiering, 63,6 procent av all ny obligationsfinansiering under året var sociala obligationer.
Ansvarsfullt företagande	
Hälsa och säkerhet i SBB:s tillgångar [H&S-Asset] [H&S-Comp] [GRI-416-1]	SBB:s ansvar för hälsa och säkerhet sträcker sig över alla SBB:s tillgångar och arbetsplatser inklusive byggarbetsplatser. Skyddsronder organiseras regelbundet av arbetsgivaren på egna och entreprenörers arbetsplatser där risker inventeras, bedöms och åtgärdas. Medarbetare, entreprenörer och skyddsombud utsedda av facket bjuds in att delta på dessa skyddsronder. SBB vill skapa de bästa förutsättningarna för sina hyresgäster och har som mål att alla hyresgäster ska ha en god fysisk, social och mental hälsa. För att undersöka hur SBB på bästa sätt kan bidra till hyresgästernas hälsa genomförs årligen hyresgästundersökningar. Resultatet ligger till grund för det arbete som SBB gör för hyresgästernas hälsa. Bland annat görs regelbundna kontroller av ventilationen för att uppnå en god luftkvalitet, kontroller av hissar, dörrar och larm görs också regelbundet för att säkerställa en god arbetsmiljö. I SBB:s bostadsområden anställs sommarjobbare, i första hand från SBB:s bostäder. Det har en positiv effekt på boendemiljön och en större delaktighet och trygghet för hyresgästerna.
Utveckling av lokalsamhällen och dialog [Comty-Eng]	SBB utvecklar lokalsamhällen med ett helhetsperspektiv på social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. SBB har en lokalt förankrad förvaltningsorganisation som har en nära kontakt med sina kunder. Analyser av risker och möjligheter görs. Dialog med kommun och invånare är en obligatorisk del av SBB:s detaljplanprocesser. Projektspecifika förutsättningar och krav t. ex. lokala målsättningar, ekosystem, ljudmiljö mm tas om hand och integreras i den fortsatta projektutvecklingen.
Inomhusmiljö och tillgänglighet	Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla nytilträdda fastigheter miljöinventeras och dessa inventeringar uppdateras med max tio års mellanrum. Bland annat inventeras förekomst av asbest, radon, PCB samt energianvändning, saneringar av hälso- och miljöfarliga ämnen (bland annat asbest) genomförs i samband med lägenhetsrenoveringar. SBB ställer höga krav på tillgänglighet i alla sina nybyggda fastigheter och genomför insatser för ökad tillgänglighet i sina ombyggnationer. SBB äger och förvaltar lägenheter som även personer med mindre ekonomiska resurser kan hyra. Kundnöjdheten undersöks årligen genom en hyresgästundersökning.
Antal sommarjobbare i SBB:s bostadsområden	SBB skapar arbetstillfällen för ungdomar varje sommar. Genom att skapa arbetstillfällen för ungdomar får ungdomarna en första erfarenhet av arbetsmarknaden samtidigt som deras engagemang för bostadsområdet höjs när dom själva är med och tar hand om det. På så sätt bygger SBB över tid upp mer attraktiva och inkluderande bostadsområden där ungdomarna får en bra start på vuxenlivet. Mål 2021: 150 sommarjobbare Utfall 2021: 175 sommarjobbare Mål 2022: 200 sommarjobbare
Stöd till människor på flykt	Enligt UNHCR befinner sig nästan 80 miljoner människor på flykt i världen. SBB:s kärnverksamhet är att tillhandahålla social infrastruktur och boende med hög kvalitet. SBB bidrar därför varje år till UNHCR för att förbättra boendesituationen för människor på flykt. Mål 2021: Bidra med minst 110 boenden för människor på flykt Utfall 2021: SBB har bidragit till UNHCR med 10 Better Shelter flyktinghem och 130 familjetält. Totalt har detta bidragit med tak över huvudet, trygghet, integritet och komfort åt 980 människor.
Stöd Läxhjälp och Mentor Sverige	SBB sponsrar Läxhjälp med 15 platser i årskurs 7–9 på Guldhedsskolan i Göteborg. SBB är även medlem i Mentor Sverige. SBB sponsrar Noll Tolerans mot Mobbning i deras arbete för att motverka mobbning och grooming i Sveriges grund- och gymnasieskolor.





Medarbetare [GRI 102-8]



Under de senaste åren har SBB vuxit genom ett antal förvärv. Med en växande organisation ökar behoven av samordning och högre krav ställs på kommunikation och ledarskap. Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare.

SBB garanterar all personal en arbetsplats som präglas av lika möjligheter, värdighet, respekt och rättvisa, fri från diskriminering och trakasserier. De principer som ligger till grund för arbetsvillkor på SBB finns beskrivna i en HR-policy som är antagen av styrelsen. Alla anställda får möjlighet att delta i ett långsiktigt incitamentsprogram i form av teckningsoptioner där den anställde får möjlighet att ta del av det värde de skapar på lång sikt utan att behöva riskera sin privatekonomi. Dessutom omfattas samtliga medarbetare av ett kortsiktigt incitamentsprogram som är utformat med lika villkor för alla. SBB gör sitt yttersta för att behålla kompetens och låta medarbetare utvecklas i sina roller eller vidareutvecklas på andra sätt inom bolaget. SBB har identifierat utvecklingsvägar för medarbetare inom bostad- respektive samhällsfastigheter där HR kan bidra med stöd och utbildningsinsatser för vidareutveckling. Samtidigt är varje medarbetares situation unik, därför skapas varje år en individuell utvecklingsplan för varje medarbetare i samråd med närmaste chef.

Anställningsbeslut ska alltid fattas baserat på tydligt definierade kriterier och alla sökande ska behandlas och bedömas på dessa grunder utan diskriminering. Varje medarbetare ska få möjligheter att utifrån sin förmåga utvecklas på bästa sätt i sitt arbete och i sin personlighet för organisationens och individens framgång. Detta är utgångspunkten även när vi ser på begreppen jämställdhet, mångfald och likabehandling, som för oss innebär att alla människor har samma värde och ska bemötas med respekt och värdighet. SBB tolererar inte någon form av mobbing, trakasserier eller diskriminering. Begreppet diskriminering innefattar, men är inte begränsat till, de grunder som skyddas av svensk lag: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Detta regleras genom SBB:s hållbarhetspolicy och uppförandekod som alla medarbetare ska läsa, förstå, underteckna och följa. SBB bidrar även till arbete mot diskriminering och för likabehandling genom sitt undertecknande av att verka för de tio principerna i FN:s Global Compact. Alla nya anställda ska ta del av SBB:s introduktionsprogram där bland annat policys som uppförandekod och hållbarhetspolicy ingår. Under 2021 har utbildning inom uppförandekod, hållbarhetspolicy, antikorrupktion och visseblå-

sarpolicy genomförts, där samtliga medarbetare har fått genomföra ett test och samtidigt godkänna att de läst och förstått innebörden av dessa policys. Dessutom har samtliga centrala leverantörer deltagit i en uppföljning av hållbarhet i leverantörsled, i denna uppföljning har även förståelsen för uppförandekod och hållbarhetskod testats.

SBB har en organisation som är strukturerad för att klara av att förvalta, utveckla och underhålla bolagets fastigheter. Bolagets heltäckande förvaltningsorganisation bedöms vara strategiskt viktig för att garantera en bra boende- samt arbetsmiljö. Även lokal förankring hos de anställda är viktigt. Därför anställer bolaget ungdomar som under loven arbetar i de bostadsområden där de själva bor. Ett personligt engagemang leder till kontinuerlig utveckling av boendemiljön samtidigt som det ger goda sociala sidoeffekter.

I SBB:s marknader finns en lång och väletablerad tradition av respekt för avtal mellan arbetsmarknadens parter, fackföreningar och arbetsgivarorganisationer. SBB värdesätter den modellen och garanterar även respekt för mänskliga rättigheter, föreningsfrihet och ILO:s deklaration för grundläggande principer och rättigheter i arbetet. SBB är även anslutna till FN:s Global Compact.

Hälsa och säkerhet är centrala frågor för SBB, SBB genomför regelbundet skyddsronder på sina kontor, i sina fastigheter och på sina byggarbetsplatser. SBB:s ansvar omfattar anställda, inhyrd personal, driftspersonal, hyresgäster och entreprenörer. Det är en självklar del av SBB:s löfte om att vara världens mest hållbara fastighetsbolag men även en följd av de väl utvecklade lagkrav som finns i bolagets marknader. Utan en korrekt riskanalys och arbetsberedning kan många av arbetsmomenten på SBB:s egna och entreprenörers arbetsplatser bli riskabla. SBB tar alltid ansvar för säkerheten och bedömer risker för alla arbetsmoment på ett korrekt sätt hos sig själv och hos sina entreprenörer. SBB genomför även skyddsronder regelbundet. Allt detta regleras i SBB:s interna regelverk och rutiner, huvudsakligen i SBB:s Ledningssystem för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen samt Miljö- och kvalitetsledningssystem.

Samtlig personal omfattas av en utbildningsplan. Utbildningsplanen omfattar utbildning inom kvalitet, etik, antikorrupktion, uppförande, miljö, arbetsmiljö och kompetensutveckling. Varje yrkesgrupp inom SBB kommer att ges ett utbildningspaket som är skräddarsytt för respektive grupp. Planering och status för utbildning av personal koordineras av ett utbildningsråd med representanter från ledningsgruppen, utbildningsråden har regelbundna protokollförda möten som leds av HR-chefen.

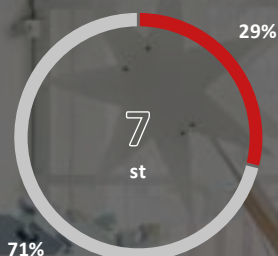
Lönekartläggningar genomförs årligen för att identifiera och eliminera eventuella orättvisa strukturella skillnader mellan grupper. SBB:s utgångspunkt är att löneskillnader beroende på t. ex. kön, inte ska förekomma.

Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen. Alla anställda erbjuds möjlighet till delägarskap i form av optionsprogram, det är ett långsiktigt incitamentsprogram som bidrar till engagemang

i bolaget. Alla anställda erbjuds dessutom friskvårdsbidrag om 2 500 kr per år som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa. Friskvårdsbidraget höjs år 2022 till 5 000 kr per år.

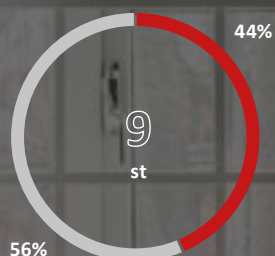
SBB vill anpassa arbetsplatsen efter sina medarbetares förutsättningar, förläggning av arbetstid och arbetsplats ska i största möjliga mån anpassas till individens förutsättningar. Till exempel vill SBB göra det möjligt att anpassa förläggning av möten, konferens och liknande efter föräldrars behov. SBB genomför även kartläggningar av sjukfrånvaro, mental och fysisk hälsa för hela personalstyrkan och för specifika grupper för att undvika att någon grupp missgynnas av arbetsplatsens eller arbetssituationens utformning.

Könsfördelning
styrelse



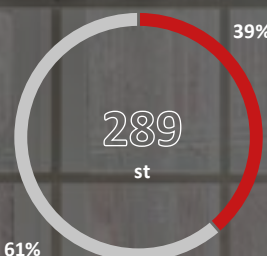
■ 29% Kvinnor
■ 71% Män

Könsfördelning
ledningsgrupp



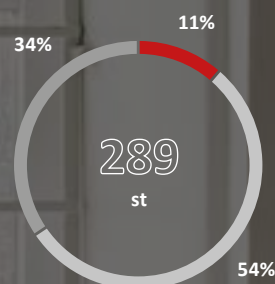
■ 44% Kvinnor
■ 56% Män

Könsfördelning
all personal



■ 39% Kvinnor
■ 61% Män

Åldersfördelning,
all personal



■ 11% 20–29 år
■ 54% 30–49 år
■ 34% ≥ 50 år

Område	Sammanfattning av SBB:s arbete inom personalfrågor 2021
Bästa medarbetarna	
Attrahera och behålla talanger	Marknadsmässiga anställningsvillkor Kollektivavtal Kompetensutveckling God arbetsmiljö Flexitid och val av arbetsort med anpassning för våra medarbetares livssituation Föräldraledighet och föräldraersättning SBB har ett kortsiktigt incitamentsprogram som omfattar samtliga anställda på samma villkor: SBB:s målluppfyllnad samt den enskilda medarbetarens prestation Långsiktigt incitamentsprogram där alla anställda erbjuds delägarskap genom teckninga av optioner med en löptid om tre år. Årliga utvecklingssamtal, personlig utveckling och kompetenslyft Medarbetarna omfattas av sjukförsäkring och tjänstepension Medlemskap i MERC Talangnätverk som syftar till utöka medlemmarnas nätverk samt ge unga talanger insyn i potentiella karriärvägar framåt.
Långsiktigt incitamentsprogram	100 procent av SBB:s medarbetare, oavsett roll, har möjlighet att delta i ett långsiktigt incitamentsprogram i form av teckningsoptioner som gör det möjligt för den anställde att ta del av aktiens värdeutveckling på lång sikt (tre år) utan att behöva riskera sin privatekonomi.
Kortsiktigt incitamentsprogram	100 procent av SBB:s medarbetare omfattas av ett kortsiktigt incitamentsprogram som är utformat med lika villkor för alla inklusive ledningsgrupp och VD. Bonusmålet har tre komponenter, ett individuellt mål anpassat efter medarbetarens möjlighet att bidra till SBB:s mål och två gemensamma mål för hela bolaget.
Andel av anställda som omfattas av kollektivavtal [GRI 102-41]	70 procent av alla anställda omfattas av kollektivavtal, medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om dom är fackligt anslutna eller inte.
Förmåner för anställda	Friskvårdsbidrag, glasögon, betald semester, tjänstebil, föräldraledighet, tjänstepension och sjukförsäkring.
Flexibilitet och balans i arbetslivet	Flexitid och val av arbetsort med anpassning för SBB:s medarbetares livssituation.
Uppmuntra diversitet och jämlikhet	Insatser för att öka kännedom om diversitet och jämlikhet i samband med personalträffar och utbildningar.
Gender pay ratio [Diversity-Pay]	Lönekartläggning genomförs årligen för att upptäcka eventuella skillnader i lön och säkerställa att företagets löner är jämställda. Bestämmer och praxis för löner och anställningsvillkor finns dokumenterade i SBB:s HR-policy och lönepolicy. Där framgår att lönen ska spegla den anställdes kompetens, arbetsresultat, ansvar och utveckling. SBB:s VD leder arbetet med lönekartläggning och justerar omgående eventuella skillnader som upptäcks mellan kvinnor och män som utför lika arbete.
Förbättra välmående i arbetet och skapa balans mellan arbete och fritid [H&S-Emp] [GRI 403-2]	Möjligheter till distansarbete, flexibel arbetstid och hänsyn till personlig situation. Alla anställda erbjud friskvårdsbidrag om 2 500 kr per år som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa. Från och med 2022 höjs friskvårdsbidraget till 5 000 kr per år och anställd.
Utbildning och utveckling [Emp-Training] [Emp-Dev]	Alla anställda genomgår minst fem dagars träning, utbildning och utveckling per år. En utbildningsplan tillämpas för att säkerställa att alla anställda håller sig uppdaterade inom sina respektive ansvarsområden. Utbildningarna inkluderar rollspecifika ämnen samt obligatoriska moment om miljö, arbetsmiljö, uppförandekod, klimatrisker samt risker i leverantörskedjan. HR-chef ansvarar för planeringen och genomförandet av utbildningsplanen. Samtliga medarbetare har testats och godkänts avseende förståelse för uppförandekod, hållbarhetspolicy, antikorrupption samt visselblåsartjänsten.
Utbildning inom antikorrupption, motverkande av diskriminering, uppförandekod, hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktion [GRI 205-2]	Samtliga medarbetare (med undantag av föräldralediga, långtidssjukskrivna, praktikanter och timanställda) har genomgått en utbildning inom antikorrupption, motverkande av diskriminering, uppförandekod, hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktionen. Medarbetarnas färdigheter och förståelse för koderna testades online där medarbetaren samtidigt godkände att de kommer att efterleva SBB:s koder. 271 (av 289) medarbetare har genomfört testet och är godkända per 2021-12-31.
Medarbetarsamtal och utvärdering	Medarbetarsamtal genomförs årligen för samtliga medarbetare. Närmaste chef ansvarar för medarbetarsamtalen med stöd av HR-chefen. Medarbetarsamtal innehåller ömsesidig utvärdering av chef och medarbetarens prestation under året, styrkor, svagheter och utvecklingsmöjligheter. Individuella mål och en individuell utvecklingsplan fastställs också under medarbetarsamtalen. Alla medarbetarsamtal dokumenteras och följs upp ett år senare under nästa medarbetarsamtal. Medarbetarsamtal innehåller ömsesidig utvärdering av chef och medarbetarens prestation.

Område	Sammanfattning av SBB:s arbete inom personalfrågor 2021
Utbilda chefer i arbetsmiljö och affärsmannaskap	Alla chefer ska kunna identifiera och åtgärda risker i arbetsmiljön t. ex. buller, tunga lyft, höga höjder, ergonomi mm. SBB:s arbetsmiljöansvar omfattar både SBB:s egen och inhyrd personal, t. ex. entreprenörer. Utbildningar inom arbetsmiljö och affärsmannaskap är obligatoriskt för alla chefer i förvaltningen, utbildningstillfällen anordnas löpande för att hålla kunskapen uppdaterad.
Karriärsvägar inom SBB	SBB är ett snabbväxande bolag med många möjligheter för medarbetarna att utvecklas inom sina roller eller genom att växla roller. I förvaltningen finns möjlighet att ändra sina ansvarsområden t. ex. genom att gå från förvaltare till områdeschef eller från områdeschef till regionchef. Där finns också möjligheter till specialisering t. ex. genom att gå från tekniker till teknisk förvaltare eller genom att vidareutvecklas på andra sätt till exempel genom att som förvaltare ta sig an ett annat bestånd eller byta affärsområde. SBB uppmuntrar också medarbetare som vill växa genom att vidareutbilda sig.
Uthyrare utbildade inom hyresrätt	Alla uthyrare är utbildade inom hyresrätt. Nya utbildningstillfällen kommer att anordnas under 2022 för att hålla kunskapen uppdaterad.
Internrekryteringar	Antal medarbetare som har rekryterats till en ny roll internt under 2021: 9
Hälsa och säkerhet	
Hälsa, säkerhet och arbetsvillkor för medarbetare, driftspersonal och entreprenörer	SBB:s ansvar för hälsa och säkerhet sträcker sig över alla SBB:s tillgångar och arbetsplatser inklusive byggarbetsplatser. Skyddsronder genomförs regelbundet på egna och entreprenörers arbetsplatser där risker inventeras, bedöms och åtgärdas. Samtliga SBB:s marknader har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av International Trade Union Confederation. Samtliga chefer är utbildade inom hälsa och säkerhet. Hälsa och säkerhet ingår dessutom i utbildningsplanen för samtliga medarbetare med relevant innehåll anpassat för respektive roll. Utfall 2021: korttidssjukfrånvaro: 0,9 procent (2,7), långtidssjukfrånvaron 1,9 procent (4,8). SBB stödjer den långa tradition av respekt för överenskommelser mellan fackförbund och arbetsgivarorganisationer som finns i alla SBB:s marknader. Alla SBB:s medarbetare förutom huvudkontoret omfattas av kollektivavtal (70 procent). Medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om dom är fackligt anslutna eller inte. Fackliga representanter involveras i förhandlingar vid omorganisaitoner eller vid riskfyllda arbetsmoment.
Antal olycksfall på arbetsplatsen	Mål: noll allvarliga olycksfall på arbetsplatsen (enligt arbetsmiljöverkets definition av allvarlig olycka), avser både anställda och entreprenörer. Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2021: 0 Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.
Sjukfrånvaro	Mål: 0 procent sjukfrånvaro orsakad av bristfällig arbetsmiljö eller säkerhet. Under 2021 uppgick korttidssjukfrånvaron till 0,9 (2,7) procent och långtidssjukfrånvaron till 1,9 (4,8) procent.
Lost Time Injuries Frequency (LTIR)	Antalet skador som har resulterat i frånvaro per miljon arbetade timmar. SBB:s anställda: 0
Nyanställda och personalomsättning	
Nyanställda under året [GRI 401-1]	64 nyanställda under 2021 Cirka 60 procent av dessa är nyanställda i förvaltningen.
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	16,3 (20,3) procent SBB har under 2021 haft en fortsatt kraftig tillväxt, majoriteten av personalomsättningen är kopplad till förvärv.



Governance och ekonomisk hållbarhet



SBB:s mål är att ha en god ekonomisk tillväxt vilket skapar förutsättningar för att investera i klimatet och den sociala miljön. Genom att vara lönsamma ges möjlighet att driva och utveckla hållbart förvaltande och byggande. SBB ska genom en låg finansiell och operationell risk och robust styrning leverera en stark riskjusterad värdetillväxt med stigande kassaflöden och en ökande utdelning till sina aktieägare. Alla anställda, samarbetspartners och leverantörer agerar affärsetiskt i linje med SBB:s uppförandekod. En ekonomiskt stabil hyresvärd med robust styrning medför en professionell fastighetsförvaltning och trygghet för hyresgästerna.

Arbetares rättigheter

Bara elva länder har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av ITUC - International Trade Union Confederation och som följer upp arbetstagares rättigheter i hela världen. Alla SBB:s marknader: Sverige, Norge, Finland och Danmark, återfinns bland dessa elva länder. De kriterier som bedöms är bland annat rätt till att ansluta sig kollektivt, rätt att förhandla kollektivt, rätt att gå i strejk, tillgång till rättsväsende för arbetstagare, förekomst av övervakning och förtryckande lagstiftning. SBB:s verksamhet är fysiskt bunden till hemmamarknaderna. Det innebär att det mesta arbetet utförs på plats av lokala leverantörer i fastighetsförvaltningen och byggverksamheten. Endast en liten del av leverantörskedjan befinner sig i andra

marknader. Då handlar det främst om vissa materialleverantörer till byggprojekt, mycket av basvarorna för byggproduktion produceras i hemmamarknaderna. En av SBB:s främsta samarbetspartners i byggproduktion, där SBB även har en ägarandel om 14 procent, har sitt säte i Oskarshamn.

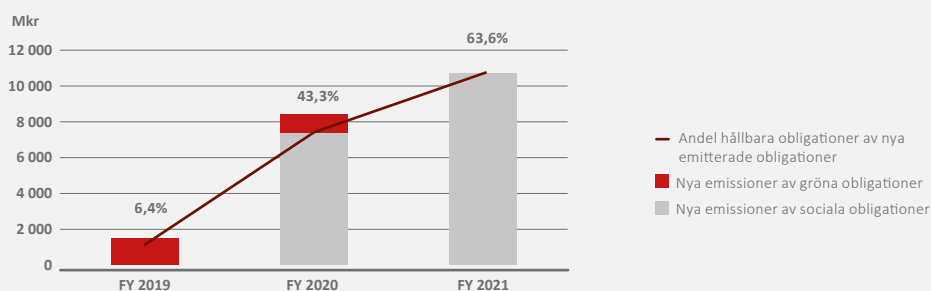
SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Arbetet inleddes under 2022 med en inventering och nulägesanalys där närvaroliggare inventeras och oanmälda besök gör för att kontrollera att lagar och förordningar följs. Därefter kommer rutiner och kontrollplaner utvecklas för att strukturera och långsiktigt motarbeta arbetslivskriminalitet och svartarbete.

Sammanfattning av SBB:s arbete inom Governance och ekonomisk hållbarhet 2021

Branschledande inom ESG	
Minska koldioxidutsläpp orsakade av SBB:s anställda	Möjlighet till laddhybrid eller ren elbil genom tjänstebilspolicy. Möjligheten att arbeta lokalt och på distans minskar behovet av resor.
Involvera alla anställda i hållbar utveckling	Regionchefer har fått i uppdrag att sätta bonusmål kopplade till SBB:s hållbarhetsmål t. ex. minskad energianvändning och gröna hyresavtal. Insatser för att öka kännedomen om hållbarhetsfrågor i allmänhet och SBB:s hållbarhetsmål i synnerhet i samband med personalträffar och utbildningar.
Involvera alla anställda i bolagets mål och åtaganden	Involvering genom erfarenhetsutbyten på utbildningstillfällen. Delaktighet sker också genom incitamentsprogram som alla anställda kan delta i.
Effektiv Governance	
Styrelse med branschens bredaste och djupaste kompetens och erfarenhet [GRI 103-2]	Vartannat styrelsemöte har kompetenshöjande insatser på agendan, t. ex. vidareutbildning inom något av verksamhetens områden. Styrelsen har ett hållbarhetsutskott med protokollförda möten i samband med samtliga ordinarie styrelsemöten, utskottet har sedan i år en extern ledamot med särskild kompetens och erfarenhet inom ESG. Årlig utvärdering av styrelsen sker i samband med revision.
Sammansättning av styrelse [Gov-Board] [GRI 102-22]	Se bolagsstyrningsrapport samt information om styrelseledamöter på sidorna 76-79.
Process för nominering och val av styrelse [Gov-Selec] [GRI 102-24]	Årsstämman 2021 beslutade att valberedningen ska bestå av representanter för upp till tre större aktieägare samt styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande gavs i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna per den 30 september 2021 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. SBB följer svensk kod för bolagsstyrning.
Process för att hantera intressekonflikter [Gov-Col] [GRI 102-25]	SBB följer svensk kod för bolagsstyrning. Val av styrelse, ersättningsutskott och revisionsutskott sker i enlighet med koden, mer information finns i bolagsstyrningsrapporten.
Branschledande inom transparens i vår rapportering	Delta i rapportering enligt branschledande standarder och ramverk: IFRS, Svensk kod för bolagsstyrning, GRI, EPRA, CDP, etc.
Utvärdering av ledningen [GRI 103-3]	Styrelsen utvärderar bolagets VD årligen.
Kundnöjdhet	Hyresgästundersökningar genomförs årligen. Under 2021 bjöds 683 hyresgäster in i undersökningen för samhällsfastigheter (CS) och 8 102 hyresgäster i undersökningen för bostadshyresgäster (RE). 229 svar erhöles i undersökningen för samhällsfastigheter, 2 144 svar erhöles i undersökningen för bostadshyresgäster. Några av de lärdomar som har dragits är att en majoritet av hyresgästerna skulle rekommendera SBB som hyresvärd och är nöjda med bostaden som helhet och en majoritet är nöjda med den information som SBB ger (78 procent av bostadshyresgästerna) och hur enkelt det är att få tag på hyresvärden (69 procent av hyresgästerna inom samhällsfastigheter). Ett förbättringsområde var hyresgästernas kännedom om SBB:s hållbarhetsvision (32 procent av hyresgästerna inom samhällsfastigheter, 37 procent av bostadshyresgästerna uppger att de känner till visionen) samtidigt uppger en majoritet att hållbarhet är viktigt (82 procent av hyresgästerna inom samhällsfastigheter och 90 procent av bostadshyresgästerna). De fokusområden som har identifierats är fortsatt arbete med energianvändning, standardhöjande lägenhetsrenoveringar samt information och tillgänglighet för hyresgäster.
Hållbar leverantörskedja [GRI 102-9][GRI 308-1] [GRI 414-1]	Alla leverantörer måste förstå, underteckna och följa SBB:s uppförandekod och hållbarhetskod för leverantörer. 770 leverantörer har undertecknat koderna digitalt per 2021-12-31. Inga missförhållanden i leverantörskedjan tolereras av SBB. SBB arbetar i nära kontakt med lokala aktörer för både drift, underhåll och entreprenad. Förvaltningens lokalkännedom och upphandling av leverantörer gör det lättare att upptäcka och åtgärda eventuella missförhållanden jämfört med stora, centralt upphandlade kontrakt där upphandlaren saknar direkt koppling till arbetsorten eller den som utför arbetet. För att möjliggöra överblick och underlätta uppföljning uppmanas förvaltningen att begränsa antalet upphandlade leverantörer. Samtliga centralt upphandlade leverantörer har genomgått en fördjupad granskning och kontroll av förståelse för uppförandekod och hållbarhetskod samt en screening avseende väsentliga hållbarhetsparametrar och fokusområden. Mål: 100 procent av de centralt upphandlade leverantörerna ska genomgå en fördjupad granskning minst var tredje år. Utfall 2021: 93 procent av de centralt upphandlade leverantörerna granskades
Mänskliga rättigheter	SBB kommer alltid att respektera mänskliga rättigheter och ILO:s deklaration för fundamentala principer för rättigheter i arbetet. Vi stödjer FN:s Global Compact. Mer information finns i SBB:s policy för mänskliga rättigheter. Den största utmaningen inom området är att säkerställa mänskliga rättigheter och rättvisa arbetsvillkor i hela värdekedjan vid inköp av elektronik till fastigheterna. Tillverkning och råvaruutvinning sker i många steg i många marknader och är svår att överblicka. Dialog kring dessa frågor förs med SBB:s större leverantörer av elektronik.
Ersättning till ledande befattningshavare	Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen
Etik och antikorrupcion	
Sprida kunskap om etik och antikorrupcion beteende hos alla anställda [GRI 205-2]	SBB:s arbete för etik- och antikorrupcion beteende beskrivs i uppförandekoden samt antikorrupcionspolicyn. Insatser för att öka kännedom om etik och antikorrupcion samt möjligheten till användande av visseblåsartjänsten görs i samband med alla personalträffar och utbildningar. Under 2021 togs detta upp på 100 procent av alla utbildningar.
Antal incidenter rapporterade till visseblåsarfunktion [GRI 205-3]	Antal fall rapporterade: Diskriminering: 0 Trakasserier: 0 Korrupcion: 0 Övrigt: 1 Ärendet har utretts och rapporterats till styrelsen. Styrelsen har fattat beslut om att lämna ärendet utan åtgärd.

Noll korruption	SBB tolererar inte någon form av korruption, mutor, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer och agerar kraftfullt för att förebygga och motverka detta. SBB:s insiderpolicy syftar till att reducera risken för att insiderhandel och andra förbjudna handlingar sker. Insiderreglerna berör olika befattningar i olika grad, men alla medarbetare ska känna till och iaktta de bestämmelser som finns intagna i insiderpolicyen. Antikorruption ingår i samtliga utbildningar som genomförs för SBB:s anställda. Mer information finns i antikorrupsionspolicyen samt uppförandekoden. Samtliga SBB:s marknader rankas högst (top 10) i Transparency International's antokorrupsionsindex CPI. Inga fall av korruption har upptäckts under 2021.
Högriskmarknader	SBB verkar inte i några högriskmarknader avseende arbetares rättigheter (Global Rights Index, ITUC) eller korruption (CPI, Transparency International). Trots detta förekommer arbetslivskriminalitet inom samhällsbyggnadssektorn, SBB har därför inlett ett samarbete med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Se sida 52 för mer information.
Lobbying	SBB stödjer inte några politiska partier, politiska kampanjer eller lobbying och deltar endast som medlemmar i etablerade och erkända branschorganisationer t. ex. fastighetsägarna, Sweden Green Building Council och Sveriges Allmännytt. Totala bidrag till politiska partier, politiska kampanjer och lobbying 2021: 0 kr
Antal leverantörer som har signerat uppförandekod och hållbarhetskod digitalt	Totalt 770 leverantörer har godkänt SBB:s hållbarhetskod och uppförandekod digitalt per 2021-12-31. Av dessa har 508 signerat koderna under 2021, 262 signerade under 2020.
Innovation och digitalisering	
Utveckla SBB:s fastigheter för en hög nivå av uppkoppling och styrning	Energianvändning i alla SBB:s fastigheter registreras online i SBB:s energiuppföljningssystem. En helt digitaliserad process för förmedling av hyreslägenheter. SBB har inlett projekt för att koppla upp även vattenmätare samt investerat i ett bolag som utvecklar sensorer och teknik för uppkoppling av fastigheter.
Innovation och ny teknik - R&D	En del i SBB:s Vision 2030 är att vara pionjär inom ny teknik och sätta standarden för hållbarhet i fastighetsbranschen. Ett led i det arbetet är att investera i innovativa lösningar som har potential att komplettera kärnverksamheten och bidra till ett hållbart samhälle. SBB har investerat i ett flertal innovativa startup-bolag, bland annat: Mestro, Netmore, Ecoclimate, Watts2U, Amido och Avy.
IT-Säkerhet	SBB är pionjärer inom digitalisering. Ett robust system för IT-säkerhet är därmed nödvändigt för att minimera risken för säkerhetsincidenter. SBB har en dedikerad IT-säkerhetschef, denne rapporterar till IT-säkerhetsansvarig i ledningsgruppen. I bolaget finns ett IT-råd bestående av IT-chef och CFO som även har ett ansvar för riskhantering. I styrelsen är Lennart Schuss särskilt ansvarig för att granska bolagets arbete med IT-säkerhet.
Ekonomisk hållbarhet	
Kundvärde	Mål: Bidra till effektivare förvaltning och frigöra kapital för SBB:s kunder.
Rating	Nå en investement grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt.
Hållbar finansiering	Fortsatt tillväxt och utveckling av SBB:s gröna och sociala bestånd med finansiering och måluppfylland enligt SBB:s hållbara finansiella ramverk. Mål: 100 procent hållbar finansiering på sikt Utfall 2020: 26,3 procent av alla obligationslån var hållbara, 43,3 procent av alla nya obligationslån under 2020 var hållbara (gröna eller sociala enligt vårt hållbara finansiella ramverk) Utfall 2021: 39,1 procent av alla obligationslån var hållbara, 63,6 procent av alla nya obligationslån under 2021 var hållbara (gröna eller sociala enligt vårt hållbara finansiella ramverk)
Grön Aktie	Mål: SBB ska klassas som grön aktie på NASDAQ Stockholm i enlighet med Vision 2030
Risker och möjligheter	Risker och möjligheter för verksamheten hanteras av huvudsakligen av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Risker och möjligheter inom bland annat teknologisk utveckling, konkurrenser, demografisk utveckling, klimat (fysiska, regulatoriska, övergångsrisker) hanteras. SBB:s ledningsgrupp och styrelse är sammansatt för att maximera bredd och djup med experter inom en rad olika områden samt ledande branschexperter.

Nyemitterade obligationer



I GRI-Index

	Beskrivning	Sida
	Organisation	
102-1	Organisationens namn	1
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	4
102-3	Huvudkontor	86
102-4	Geografiskt verksamhetsområde	19
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	11
102-6	Marknader	19
102-7	Organisationens storlek	2-3, 7, 58, 92
102-8	Personal	50-51
102-9	Leverantörskedja	47, 55
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	68
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	42
102-12	Externa initiativ	42
102-13	Medlemskap	42
	Strategi	
102-14	Uttalande från VD	6
	Etik och integritet	
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	42
	Styrning	
102-18	Styrningsstruktur	40
102-22	Sammansättning av det högsta styrande organet	55, 76
102-24	Process för nominering och val av det högsta styrande organet	55, 76
102-25	Process för hantering av intressekonflikter	55
	Intressentengagemang	
102-40	Intressentgrupper	41
102-41	Andel av anställda som omfattas av kollektivavtal	52
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	41
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	42
102-44	Nyckelfrågor som lyfts av intressenter	42
	Rapportering	
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	39
102-46	Rapportens innehåll och avgränsningar	39
102-47	Lista på väsentliga områden	42
102-48	Reviderad information	39

	Beskrivning	Sida
102-49	Förändringar i rapportering	39
102-50	Redovisningsperiod	39
102-51	Datum för senaste redovisning	39
102-52	Redovisningscykel	39
102-53	Kontaktperson för frågor om redovisningen och dess innehåll	39
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRIs standarder	39
102-55	GRI-Index	57
102-56	Externt bestyrkande	39, 116
	Hållbarhetsstyrning	
103-1	Förklaring av väsentliga områden	42
103-2	Styrningsmodell	40, 55
103-3	Utvärdering av styrningsmodell	55
	Ekonomiska värden	
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	59
205-2	Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicies och processer	42, 52, 55
205-3	Bekräftade fall av korruption	55
	Energi	
302-1	Energianvändning inom organisationen	60-61
	Utsläpp	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	61-62
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energianvändning (Scope 2)	61-62
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	61-62
	Leverantörer	
308-1	Nya leverantörer som utvärderas med miljökriterier	55
414-1	Nya leverantörer som utvärderas med sociala kriterier	55
	Anställda	
401-1	Nyanställda och personalomsättning	53, 58
405-1	Diversitet i företaget	58
	Hälsa och säkerhet för kunder	
416-1	Utvärdering av hälsa och säkerhet för våra produkter	49

Hållbarhetstabeller

Personal - tabeller

Antal anställda [Diversity-Emp] [GRI 405-1]

	Antal (st)	Andel, %	20 – 29 år	30 – 49 år	50 – år
Alla anställda	289		33	157	99
Andel, %			11	54	34
Kvinnor	113	39	19	68	26
Män	176	61	14	89	73
Chefer	52		1	25	26
Andel, %			2	48	50
Kvinnor	17	33	0	7	10
Män	35	67	1	19	16
Ledningsgrupp	9		0	5	4
Andel, %				56	44
Kvinnor	4	44	0	2	2
Män	5	56	0	3	2
Styrelse	7		0	0	7
Andel, %			0	0	100
Kvinnor	2	29	0	0	2
Män	5	71	0	0	5

Personalstatistik, sammanfattning

	2020	2021	kommentar
Antal anställda	227	289	
Antal konsulter	38	31	
Antal tidsbegränsade anställningar	11	6	
Provanställningar	10	7	
Sommarjobbare	134	175	
Antal deltidsanställda	13	8	
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	20,3%	16,3%	Huvudsakligen hänförligt till avgångar i samband med bolagsförvärv
Korttidssjukfrånvaro	2,7%	0,9%	
Långtidssjukfrånvaro	4,8%	1,9%	

Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]

	Antal nyanställda (st)	Andel av total (%)	Antal som slutat under året (st)	Andel av total (%)
Totalt	64		47	
Män	46	72	30	64
Kvinnor	18	28	17	36
Per region				
Sverige	59	92	42	89
Norge	4	6	5	11
Finland	1	2	0	0
Per ålderskategori				
20 – 29 år	11	17	4	9
30 – 49 år	42	66	20	43
50 – år	11	17	23	49

Social hållbarhet - tabeller

Sammanställning av sociala tillgångar

Klassificering	Area, tkvm	Area, %	Hyses- intäkt, mSEK	Hyses- intäkt, %	Social klassificering enligt gällande ramverk
Hysesbostäder	1 966	36	2 225	32	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
Projektfastigheter för kommande hyresbostäder	111	2	81	1	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
S:a Bostäder	2 077	38	2 306	33	
Äldreboende	572	11	822	12	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
LSS	276	5	405	6	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder	0	0	0	0	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
S:a Bostäder	848	16	1 227	17	
Utbildning	1 317	24	1 999	28	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Förskola	355	7	766	11	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Grundskola/Gymnasium	698	13	847	12	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Universitet	264	5	386	6	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Sjukhus & vårdcentral	326	6	443	6	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
Statlig infrastruktur & kommunhus	306	6	456	6	Planerad klassificering enligt SDG
Offentliga kontor	258	5	337	5	Planerad klassificering enligt SDG
Övrigt	0	0	0	0	Planerad klassificering enligt SDG
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	119	2	158	2	Planerad klassificering enligt SDG
S:a Samhällsfastigheter	2 326	43	3 392	48	
S:a Social infrastruktur	5 251	97	6 926	99	
Övrigt	174	3	91	1	Ej sociala tillgångar
Total	5 425	100	7 017	100	

Sociala tillgångar, utveckling över tid

	2020		2021	
	Area, tkvm	Area, %	Area, tkvm	Area, %
Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)	876	16	2 077	38,3
Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)	621	23	898	16,6
Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)	1 275	28	1 593	29,4
Övriga sociala tillgångar (ej klassificerade enligt hållbara finansiella ramverket)	1 047	31	683	12,6
Övriga tillgångar	136	2	174	3,2
	3 955		5 425	

Skapat och fördelat ekonomisk värde (GRI 201-1)

Mkr	2021	2020
Direkt skapat ekonomiskt värde	5 930	5 121
Intäkter	5 930	5 121
Fördelat ekonomiskt värde	4 849	3 834
Driftkostnader exkl. personalkostnader	1 665	1 514
Utdelning aktieägare	1 807	1 121
Löner och ersättningar till medarbetare	392	226
Ränta till finansörer	737	807
Skatt till staten	247	165
Bidrag till lokalsamhället	1	1
Behållet ekonomiskt värde	1 081	1 287

Klimat och miljö - tabeller

Energy - all amounts refer to MWh unless otherwise stated

EPRA Code	SBB Total			Sweden		Norway		Finland	
	2020	2021	% change	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Like-for-Like energy use									
Total landlord obtained electricity [Elec-LfL]	60 643	62 383	2,9%	57 785	59 213	2 853	3 164	4	6
Disclosure coverage (number of properties)*	350	350		343	343	6	6	1	1
Total landlord obtained district heating [DH&C-LfL]	112 190	125 321	11,7%	110 489	123 020	1 036	1 431	665	870
Disclosure coverage (number of properties)*	198	198		194	194	2	2	2	2
Total landlord obtained district cooling [DH&C-LfL]	1 031	1 179	14,3%	1 031	1 179	-	-	-	-
Disclosure coverage (number of properties)*	6	6		6	6	-	-	-	-
Total landlord obtained fuels [Fuels-LfL]	3 521	4 730	34,3%	3 500	4 716	21	15	-	-
Disclosure coverage (number of properties)*	7	7		6	6	1	1	-	-
Total energy use [LfL]	177 385	193 613	9,1%	172 805	188 127	3 910	4 610	669	876
Energy intensity (kWh per lettable sqm) [Energy-Int-LfL]	117,4	128,2	9,1%	117,8	128,2	102,3	120,6	135,5	177,3
Total energy use - degree day corrected [LfL]	200 615	193 968	-3,3%	195 582	188 327	4 257	4 776	777	864
Energy intensity - degree day corrected (kWh per lettable sqm) [LfL]	132,8	128,4	-3,3%	133,3	128,3	111,4	125,0	157,4	175,1
Absolute energy use									
Total landlord obtained electricity [Elec-Abs]**	157 568	169 835	7,8%	144 977	151 818	2 853	4 787	9 738	13 230
Proportion of electricity from renewable sources	100%	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Total landlord obtained district heating [DH&C-Abs]**	292 681	338 749	15,7%	277 205	315 414	1 036	1 431	14 441	21 903
Proportion of DH&C from renewable sources***	68%	68%		70%	70%	31%	31%	42%	42%
Total landlord obtained district cooling [DH&C-Abs]**	2 695	3 202	18,8%	2 587	3 023	-	-	108	179
Proportion of DH&C from renewable sources***	69%	68%		70%	70%	31%	31%	42%	42%
Total landlord obtained fuels [Fuels-Abs]	6 118	7 561	23,6%	6 097	7 546	21	15	-	-
Proportion from fuels from renewable sources	46%	37%		46%	37%	100%	100%	0%	0%
Total energy use [Abs]	459 062	519 347	13,1%	430 866	477 801	3 910	6 233	24 287	35 313
Proportion from fuels from renewable sources	79%	78%		80%	79%	81%	84%	65%	64%
Total energy use - degree day corrected [Abs]	521 631	524 601	0,6%	490 693	482 858	4 257	6 399	26 682	35 345

*Properties owned two consecutive years, data coverage > 95 %, operational control boundary i.e. triple-net properties are excluded

** Many properties are newly accesses and therefore lack complete data for past years. Total scope 2 carbon emissions in Sweden are therefore calculated based on average energy use for properties owned at least two years with sufficient data coverage.

*** Share of renewable district heating and cooling is based on national averages

Greenhouse Gas Emissions - all amounts refer to tonnes of CO₂e unless otherwise stated

Koldioxid, metan och lustgas ingår i redovisningen av koldioxidekvivalenter

EPRA Code	SBB Total			Sweden		Norway		Finland	
	2020	2021	% change	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Scope 1, total [GHG-Dir-Abs]	1 462	1 427	-2,4%	1 298	1 402	89	14	74	10,56
Biofuels used for heating	80	97	20,3%	80	97	0,1	0,1	-	-
Fossil fuels used for heating	674	982	45,6%	674	982	-	-	-	-
Company vehicles	707	348	-50,8%	544	323	89***	14,4	74***	10,6
Scope 2 market based, total* [GHG-Indir-Abs]	14 366	16 911	17,7%	11 238	12 166	19	26	3 109	4 719
Electricity	797	834	4,7%	793	830	3,3	3,4	0,5	0,7
District heating	13 531	16 028	18,5%	10 414	11 300	15,5	22,1	3 100,9	4 706,0
District cooling	39	49	26,6%	31	36	-	-	7,7	12,7
Scope 2 location based, total* [GHG-Indir-Abs]	22 075	25 507	15,5%	17 259	18 471	41	51	4 775	6 985
Electricity	8 506	9 430	10,9%	6 814	7 135	25,7	28,5	1 666,3	2 266,1
District heating	13 531	16 028	18,5%	10 414	11 300	15,5	22,1	3 100,9	4 706,0
District cooling	39	49	26,6%	31	36	-	-	7,7	12,7
Scope 3, total [GHG-Indir-Abs]	12 097	12 283	1,5%	11 951	12 092	35	42	110	149
Water use	44	47	7,0%	38	40	3	3	3	4
Materials in construction projects	5 491	7 500	36,6%	5 491***	7 500	-	-	-	-
whereof integrated net carbon storage**	-24 746	-10 092	-59,2%	-24 746***	-10 092	-	-	-	-
Energy related activities not included in Scope 1 & 2****	1 093	1 178	7,7%	966***	1 011	26	28	102	138
Transportation in construction projects	3 079	2 294	-25,5%	3 079***	2 294	-	-	-	-
Waste in construction projects	2 318	1 169	-49,6%	2 318	1 169	-	-	-	-
Treatment of waste water	70	74	7,0%	60	63	5	5	5	6
Business trips (flight)	2	21	N/A	-	15	2	5	-	1
Business trips (rail)	-	-	N/A	-	-	-	-	-	-
Upstream leased assets	4	4	N/A	4	4	-	-	-	-

* Many properties are newly accesses and therefore lack complete data for past years. Total scope 2 carbon emissions in Sweden are therefore calculated based on average energy use for properties owned at least two years with sufficient data coverage.

**Net carbon storage integrated in owned and managed wooden structures built during the year

***Calculation methodology for 2020 figures differs from 2021

****Includes infrastructure and transmission related emissions from landlord obtained electricity, does not include tenant energy use

Like-for-like energy use (Lfl) by property type

	Residential			Community Service			Other		
	2020	2021	% change	2020	2021	% change	2020	2021	% change
Total landlord obtained electricity	14 901	15 430	3,5%	36 748	38 252	4,1%	8 993	8 700	-3,3%
Disclosure coverage (number of properties)*	188	188		154	154		8	8	
Total landlord obtained district heating	63 750	68 830	8,0%	43 763	51 180	16,9%	4 677	5 311	13,6%
Disclosure coverage (number of properties)*	125	125		65	65		8	8	
Total landlord obtained district cooling	-	-		1 031	1 179	14,3%	-	-	
Disclosure coverage (number of properties)*	-	-		6	6		-	-	
Total landlord obtained fuels	1 481	1 749	18,1%	586	1 195	103,8%	1 454	1 786	22,9%
Disclosure coverage (number of properties)*	2	2		4	4		1	1	
Total energy use	80 132	86 009	7,3%	82 129	91 806	11,8%	15 124	15 798	4,5%
Energy intensity (kWh per lettable sqm)	136,5	146,5		114,4	127,9		73,6	76,9	
Total energy use (degree day corrected)	92 205	86 543	-6,1%	92 275	91 785	-0,5%	16 135	15 640	-3,1%
Energy intensity degree day corrected (kWh per lettable sqm)	157,0	147,4		128,5	127,8		78,6	76,2	

*Properties owned two consecutive years, data coverage > 95 %, operational control boundary i.e. triple-net properties are excluded

Like-for-like emissions (Lfl) by property type

	Residential			Community Service			Other		
	2020	2021	% change	2020	2021	% change	2020	2021	% change
Scope 1, total	283	325	15%	40	55	38%	195	238	22%
Biofuels used for heating	20	25	27%	9	20	125%	14	19	36%
Fossil fuels used for heating	263	300	14%	31	35	13%	181	220	21%
Scope 2 market based, total	2 754	2 829	3%	1 692	1 928	14%	232	250	8%
Electricity	82	84	4%	189	195	4%	49	48	-3%
District heating	2 673	2 744	3%	1 491	1 719	15%	183	202	10%
District cooling	-	-	0	12	14	14%	-	-	0
Scope 2 location based, total	3 373	3 469	3%	3 123	3 411	9%	606	611	1%
Electricity	700	725	4%	1 619	1 678	4%	423	409	-3%
District heating	2 673	2 744	3%	1 491	1 719	15%	183	202	10%
District cooling	-	-	-	12	14	14%	-	-	-
Scope 1+2 (market based) (kg CO₂e per lettable sqm) [GHG-Lfl]	5,2	5,4	4%	2,4	2,8	15%	2,1	2,4	14%

Water - all amounts refer to m³ unless otherwise stated

EPRA Code	SBB Total			Sweden		Norway		Finland	
	2020	2021	% change	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Municipal water [Water-Lfl]	152 348	158 847	4,3%	125 228	129 163	24 068	26 625	3 052	3 059
Disclosure coverage (number of properties)*	72	72	0,0%	59	59	12	12	1	1
Building water intensity (m ³ per lettable sqm) [Watern-Int]	0,40	0,42	4,3%	0,42	0,44	0,29	0,32	0,71	0,71
Municipal water [Water-Abs]	366 060	391 805	7,0%	314 182	331 164	24 068	28 922	27 810	31 719

Eligible green assets [Cert-Tot]	Andel av total MV %	MV 2021-12-31	Antal fastigheter
Planerade Miljöbyggnad / Miljöbyggnad iDrift	10,9%	16 275	190
Pågående Miljöbyggnad iDrift	3,9%	5 867	17
Gröna Bostadsbeståndet	3,0%	4 525	24
Miljöbyggnad	2,8%	4 195	9
Breeam In-Use	2,7%	4 070	3
Green Building	2,3%	3 478	8
Passivhus	0,3%	520	9
Totalt	26,1%	38 930	260

Definitioner - hållbarhetsrapport

Hållbarhetsindikatorer - definitioner [EPRA Guidelines]	Rapporteringen följer riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI), nivå core. Hållbarhetsrapportering sker årligen i samband med årsredovisning.
Organisatorisk avgränsning / organisational boundaries	SBB redovisar hållbarhetsrelaterad data för de indikatorer och de fastigheter där SBB har operationell kontroll enligt principering i GHG-protokollet (operational control). Det innebär att t ex el, värme och vatten där hyresgästen är avtalsmässig part exkluderas ur rapporten. Denna avgränsning ger SBB bäst förutsättningar att arbeta med de indikatorer som SBB har möjlighet att påverka.
Datatäckning / Coverage	SBB redovisar jämförbara indikatorer för två efterföljande år. Fastigheterna måste därmed ha ägts i två hela år för att inkluderas i redovisningen. Vidare måste datatäckningen vara minst 95 procent för att indikatorn ska inkluderas i redovisningen, detta för att undvika felaktig undersättning av utfall. Datatäckningen indikerar hur många mätpunkter som har fyllts på med data. SBB har en hög datatäckning för majoriteten av fastigheter, och arbetar löpande med att öka täckningen i nytillträdde fastigheter.
Base year	The base year is 2020, when the first version of Vision 2030 was published. The 2020 data has been recalculated in conjunction with the 2021 annual report due to increased data quality.
Estimation of landlord-obtained utility consumption	Rapporterad data är faktisk data vid rapportering av Like-for-Like. Uppskattningar förekommer för energianvändning och klimatpåverkan i nytillträdde fastigheter där mätning och uppföljning inte har integrerats ännu.
Third party assurance	SBB:s hållbarhetsredovisning granskas översiktligt av EY. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards.
Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption	Energi som köps av hyresvärden rapporteras. Energi som köps direkt av hyresgästen rapporteras ej. SBB har inte tillgång till statistik för hyresgästens köp av energi och inte heller lika stor möjlighet att påverka denna.
Normalisation	Intensitetstal för energianvändning, koldioxidutsläpp och vattenanvändning redovisas. Dessa erhålls genom att dividera mätetalet med total area för applicerbara fastigheter (triple-net fastigheter, dvs fastigheter utan energianvändning exkluderas således).
Segmental analysis (by property type, geography)	SBB redovisar total energianvändning, energianvändning per land samt energianvändning per segment (bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter).
Disclosure on own offices	SBB äger merparten av sina egna kontor och dessa ingår således i rapporteringen. Några få kontor hyrs av andra fastighetsägare, klimatpåverkan för dessa beräknas schablonmässigt baserat på hyrd area och genomsnittliga koldioxidutsläpp per area.
Narrative on performance	Utveckling under år 2021 beskrivs på sida 44, 48, 50 respektive 54 för miljö, social hållbarhet, personalfrågor respektive governance.
Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports	EPRA-index redovisas på sida 64.
Reporting period	Rapporteringen avser kalenderår dvs 1 januari till och med 31 december.
Materiality	Väsentlighetsanalys redovisas på sida 41

EPRA-index

Code	Performance Measure	GRI-Index	Sida
Environmental Sustainability Performance Measures			
Elec-Abs	Total electricity consumption	302-1	60
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	302-1	60
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	302-1	60
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	302-1	60
Fuels-Abs	Total fuel consumption	302-1	60
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	302-1	60
Energy-Int	Building energy intensity		60
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	305-1	61
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	305-2	61
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	305-4	61
Water-Abs	Total water consumption	303-1	62
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	303-1	62
Water-Int	Building water intensity		62
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route		-
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route		-
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets		62
Social Performance Measures			
Diversity-Emp	Employee gender diversity	405-1	58
Diversity- Pay	Gender pay ratio	405-2	52
Emp-Training	Training and development	404-1	52
Emp-Dev	Employee performance appraisals	404-3	52
Emp-Turnover	New hires and turnover	401-1	58
H&S-Emp	Employee health and safety	403-2	52
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	416-1	49
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	416-2	49
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	413-1	49
Governance Performance Measures			
Gov-Board	Composition of the highest governance body	102-22	55
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	102-24	55
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	102-25	55

Deklaration av avgränsning och underlag för beräkning av utsläpp enligt GHG protokollet [GRI 305-1,2,3]

Scope	Aktivitet	Datakällor	Omräkningsfaktor
1	Tjänsteresor med företagsbil	Data från avläsning av mätarställning genom partnerföretag för tjänstebilar. Utsläpp beräknas per fordon i förvaltningen baserat på antal km körning i tjänst samt uppmätt genomsnittlig bränsleförbrukning (data från partnerföretag).	Statistik från partnerföretag för tjänstebilar. Unik faktor per fordonstyp (Autoplan)
1	Förbrukning av bränslen för uppvärmning i fastigheter	Genomgång av fakturor konterade som träpellets, olja respektive gas	Pellets: 18 kg CO ₂ e/MWh (Energiföretagen) Olja: 280 kg CO ₂ e/MWh (IPCC 5AR) Gas: 203 kg CO ₂ e/MWh (IPCC 5AR) Biogas: 45 kg CO ₂ e/MWh (Energimyndigheten) Bioolja: 5 kg CO ₂ e/MWh (Energiföretagen)
2	Användning av el	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem. Avser den elanvändning där SBB står som avtalspart.	Market based - kärnprocess (Vattenfall EPD) Sverige: 5,47 g CO ₂ e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi) Norge: 0,05 g CO ₂ e / kWh (Vattenkraft) Finland: 0,05 g CO ₂ e / kWh (Vattenkraft) Location based (Moro & Lonza (2018) Electricity carbon intensity in European Member States. Transport and Environment) Sverige: 47 g CO ₂ e/kWh Norge: 9 g CO ₂ e/kWh Finland: 171 g CO ₂ e/kWh
2	Användning av fjärrvärme	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem. Avser den fjärrvärmeanvändning där SBB står som avtalspart.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme (Mestro, Entro, Enerkey)
2	Användning av fjärrkyla	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem. Avser den fjärrkyleanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör (Mestro, Entro, Enerkey)
3	Inköpta varor och tjänster	Vatten	0.12 kg CO ₂ e/m ³ inkl distribution (Wallen (1999) Livscykelanalys av dricksvatten. Chalmers University of Technology)
3	Kapitalvaror	Material i byggprojekt: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för material från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer
3	Kapitalvaror	Byggavfall: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för material från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer
3	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 1 & 2	Indirekta utsläpp från elanvändning	Market based - infrastruktur och transmission (Vattenfall EPD): Sverige: 6,66 g CO ₂ e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi) Norge: 10,45 g CO ₂ e / kWh (Vattenkraft) Finland: 10,45 g CO ₂ e / kWh (Vattenkraft)
3	Uppströms transport och distribution	Transporter i byggprojekt Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för transporter från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer. Fordonstyp och omräkningsfaktor varierar beroende på materialslag och transportavstånd (Boverket)
3	Avfall som genererats i drift	Hantering av avloppsvatten	0.19 kg CO ₂ e/m ³ (Statistiska Centralbyrån)
3	Affärsresor	Flyg: Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. 88-160 g CO ₂ e/km (Stureplansresor)
3	Affärsresor	Tåg: Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. 0,0036-0,0074 g CO ₂ e/km (Stureplansresor)
3	Uppströms hyrda tillgångar	Hyrda kontorslokaler	Schablonberäkning baserad på hyrd yta. 2,4 g CO ₂ e/m ² (2020), 2,8 g CO ₂ e/m ² (2021) (SBB, egen förvaltning)

Note

The methodology for energy and GHG reporting have been updated during 2021. Starting 2021, SBB reports energy use like-for-like for properties owned two consecutive years. The energy and GHG emissions for the whole portfolio are calculated based on intensity figures for properties owned two consecutive years and with a data coverage >95 percent. The criteria used in previous reports only concern the data coverage and not the ownership time. The new methodology also takes account of the total

area when calculating the intensity for total energy use or ghg emissions as opposed to the previous methodology where triple-net properties were disregarded in the intensity figures. These criteria are introduced in order to make sure that the data-quality is sufficient and consistent. Due to the changes in methodology, the 2020 figures have been recalculated in this report.