



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 en av de ledande nordiska aktörerna 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 direkt och indirekt äga och förvalta samhällsfastigheter och hyresrätter i Norden och långsiktigt utvecklas i samarbete med kommuner runt om i Norden. Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent. 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, ekonomisk hållbar utveckling, affärsetik och attraktiv arbetsgivare som fokusområden för verksamheten.

Hållbarhetsstrategi och mål 2030

Hållbarhet är en integrerad del av SBB:s affärsmodell och SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision som beskriver de långsiktiga målen.

Sociala värden är kärnan av SBB:s affär och en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. 99 procent av SBB:s hyresintäkter kommer från social infrastruktur. SBB:s hållbarhetsvision och hållbarhetspolicy definierar bolagets långsiktiga mål, strategi och principer för hållbart företagande. Handlingsplanen för att nå dit, med konkreta mål och riskbedömningar inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs i detalj under "Mål och resultat". SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med hållbarhetschef. SBB:s klimatmål är klassat som ett Science Based Target av den oberoende organisationen SBTi, det innebär att klimatmålet ligger i linje med vad som krävs för att uppnå Parisavtalet. SBB:s övergripande mål sammanfattas nedan:

- Klimatpositiva 2030.
- Minska energianvändningen och öka andelen förnybar energi.

- Klimatanpassad fastighetsportfölj.
- Säkra och hälsosamma arbetsplatser för alla.
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete.

Fokusområden 2025

- Investera i befintligt fastighetsbestånd för minskad energianvändning.
- Öka andelen hållbar finansiering.
- Hälsa och säkerhet på arbetsplatser och i byggprojekt.
- Attraktivt arbetsgivare: utvecklande arbetsmiljö för medarbetare.

Om hållbarhetsredovisningen

Detta utgör SBB:s lagstadgade hållbarhetsrapport och omfattar koncernens samtliga bolag. SBB redovisar hållbarhet per räken-

skapsår som löper från januari till december. Rapporten beskriver SBB:s hållbarhetsarbete och uppföljning under 2024. I hållbarhetsredovisningen ingår SBB:s fastighetsutveckling och förvaltning samt helägda dotterbolag. Joint ventures och intresseföretag ansvarar för sina egna hållbarhetsredovisningar och ingår inte i koncernens hållbarhetsredovisning. Rapporten är översiktligt granskad av bolagets revisor. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 33-60, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Rapporten har utformats i enlighet med GRI:s standard, omfattningen definieras genom GRI-Index på sida 49-50. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Martin Nåtby, Hållbarhetschef, martin.natby@sbbnorden.se. Kontaktperson för årsredovisningen är Leiv Synnes, VD, leiv@sbbnorden.se och Helena Lindahl, Finansdirektör, ir@sbbnorden.se.

SBB:s delägda dotterbolag, Sveafastigheter, satsar på AI för effektiv energianvändning och bättre inomhusmiljö

Digitalisering och teknik är en central del i Sveafastigheters långsiktiga strategi för att äga och förvalta attraktiva hyresrätter. Som Sveriges största renodlade noterade bostadsbolag med över 14 600 lägenheter tar bolaget nu nästa steg genom att implementera AI-styrning i majoriteten av sina cirka 250 undercentraler. Pilotprojektet inleddes under hösten 2024 med tre fastigheter och bygger på en självlärande AI-lösning, som justerar uppvärmningen utifrån varje fastighets unika förutsättningar. Systemet tar hänsyn till både inomhusdata och yttre faktorer som väderprognoser, vind och fukt för att optimera inomhusklimatet. Redan nu är AI-styrningen igång i flertal fastigheter, och målet är att tekniken ska vara på plats i cirka 150 fastigheter innan utgången av 2025. Det ger både energibesparingar och en smidigare förvaltning. Tekniken visualiseras dessutom i en användarvänlig webbapplikation som underlättar datadrivna beslut för de tekniska förvaltarna.

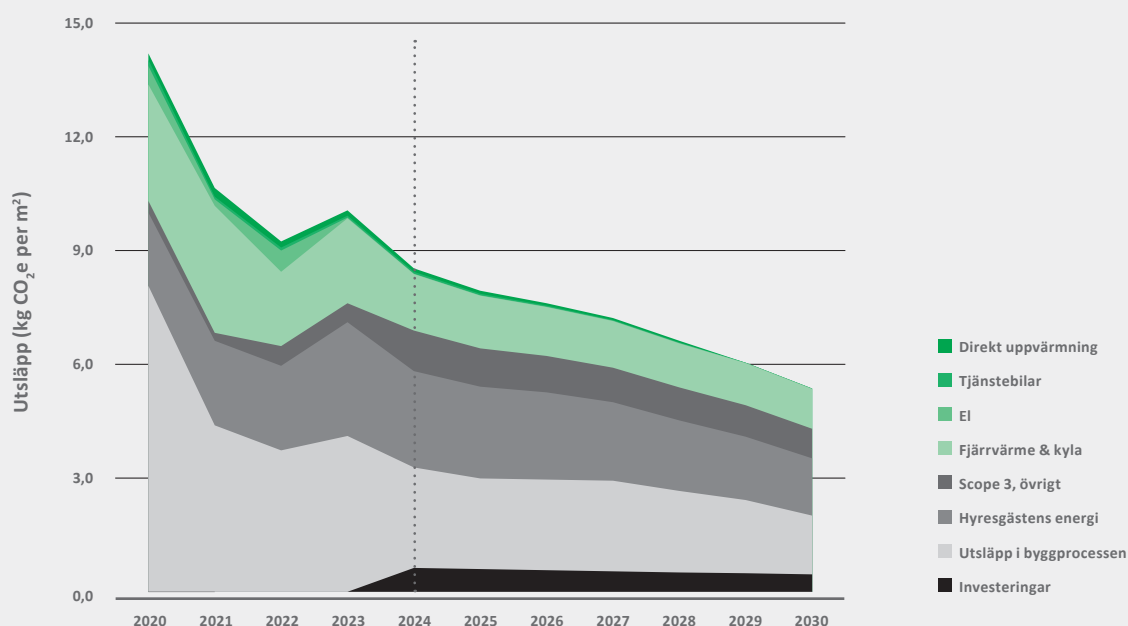


Färdplan klimat

SBB:s hållbarhetsvision lanserades 2020 och uppdaterades 2021 med mål om klimatpositivitet 2030. En färdplan för utsläppsminskningar togs fram och har sedan dess följts upp årligen. Bilden nedan illustrerar nuläget och en schematisk prognos för fortsatta utsläppsminskningar

år för år fram till 2030. För att nå målet måste kvarvarande utsläpp vägas upp av negativa utsläpp, SBB utreder olika alternativ för negativa utsläpp. SBB:s klimatmål omfattar hela värdekedjan, det vill säga allt från råvaruutvinning till drift och förvaltning av färdig byggnad. Målet är klassat som ett Science Based Target av den

oberoende organisationen SBTi, det innebär att klimatmålet ligger i linje med vad som, enligt de senaste vetenskapliga rönen, krävs för att uppnå Parisavtalet.



Interna rutiner och regelverk

SBB arbetar strukturerat med hållbarhet. Styrelsen har inrättat ett hållbarhetsutskott som granskar kontinuiteten, ledningen och framstegen i hållbarhetsarbetet. Ledningsgruppen har i sin tur satt samman ett hållbarhetsforum med nyckelpersoner från bolagets olika affärsenheter

Styrning och ansvar

SBB:s styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. SBB:s ledningsgrupp ansvarar för genomförandet av hållbarhetsvision och hållbarhetspolicy genom att ta fram mål, strategier och arbetssätt inom hållbarhet.

Hållbarhetsutskott

Hållbarhetsutskottet har till uppgift att bereda och följa upp bolagets hållbarhetsagenda. Hållbarhetsagendan omfattar vision, 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 hållbarhetsmålen. Styrelsen ansvarar för att granska och godkänna de officiella rapporterna såsom årsredovisning och kvartalsrapporter.

Hållbarhetsforum

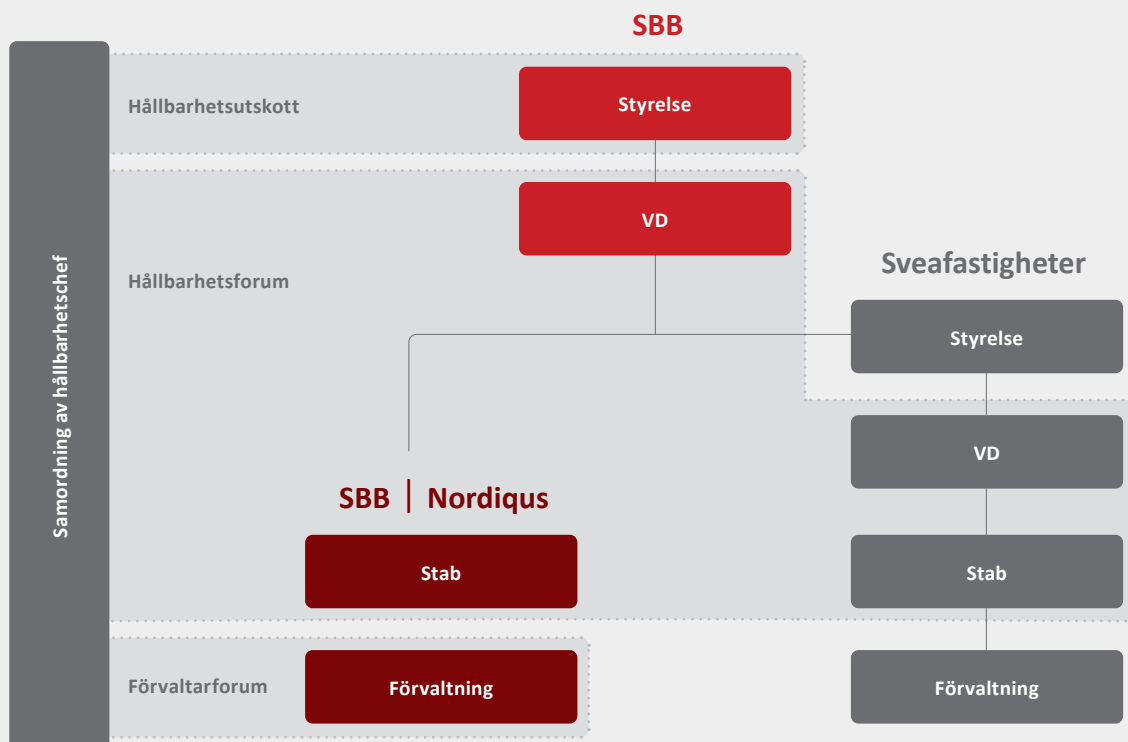
För det operativa arbetet med genomförandet av SBB:s hållbarhetsarbete har ledningsgruppen utsett ett internt hållbarhetsforum med nyckelpersoner från bolagets olika affärsenhe-

ter inklusive representeranter från respektive ledningsgrupp. Hållbarhetsforumet sammanträder varannan månad och arbetar fokuserat med att ta fram och följa upp delmål och strategier för att uppnå bolagets mål.

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 lokalt förankrad förvaltningsorganisation med tekniska förvaltningsexperter som har tilldelats en viktig roll i genomförandet av de högt

Organisering av SBB:s hållbarhetsarbete



ställda energimålen. 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 driftsoperatörer regleras uppföljning av en rad kvalitets- och hållbarhetsaspekter kontraktsmässigt, till exempel energianvändning, ventilation, inomhusklimat, förekomst av legionella mm. Bolagets tekniska förvaltningsexperter följer regelbundet upp att dessa avtal efterlevs.

Riskhantering

Hållbarhetsrelaterade risker är en central del i SBB:s hållbarhetsarbete och integrerat 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. Bolaget har sedan 2021 genomfört grundliga klimatriskanalyser på fastighetsnivå, den senaste analysen som genomfördes under 2024 inkluderar samtliga helägda fastigheter samt majoriteten av alla fastigheter som ägs av intressebolag. Både fysiska och regulatoriska risker har bedömts. Riskanalysen beskrivs i detalj i avsnittet Klimat och Miljö. SBB har även tagit fram en fristående rapport som redovisar klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Rapporten 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 projekt. Hållbarhetsbilagan fungerar både som ett arbetssätt för projekten och

ett kontraktsmässigt bindande dokument. Hållbarhetsbilagan innehåller ett underlag som ska diskuteras i tidiga projektutvecklingsskeden, 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. För projekt under 10 mkr, till exempel hyresgästanpassningar, finns en anpassad hållbarhetsbilaga som säkerställer höga standarder inom hållbarhet även i mindre projekt.

Hållbarhetsbedömning av befintligt bestånd

Stort fokus läggs på att minimera risker och maximera prestandan i befintligt bestånd. En åtgärdsplan har upprättats på fastighetsnivå för fastigheter med energiklass F och G, dvs. fastigheter med hög energianvändning. Målet är att åtgärda majoriteten av dessa inom 1–2 år och resterande inom fem år. En mer detaljerad

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 utsläpp 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



redovisning av fastigheternas energiklasser redovisas på sida 57. Klimatrelaterade risker bedöms för samtliga fastigheter, fastigheter som bedöms ha en förhöjd risk analyseras noggrant. En detaljerad redovisning av bolagets klimatrelaterade risker finns på sida 57. Rutiner för att säkerställa efterlevnad av lagar och regler finns i bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem. Energiåtgärder följs upp och rapporteras kvartalsvis.

Sociala obligationer

Social hållbarhet blir en allt viktigare fråga för finansiärer som vill säkerställa att deras pengar bidrar till samhällsnyttiga verksamheter. De stora sociala värden som SBB:s fastigheter bidrar med möjliggör hållbar finansiering. 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 har granskats av ett oberoende ratinginstitut med fokus på hållbarhet.

Intressentdialog

Goda relationer med intressenter är en högt prioriterad fråga för SBB. Bolaget engagerar kontinuerligt intressenter och lokalsamhällen i verksamheten. Intressentgrupper inkluderar hyresgäster, investerare, medarbetare, lokalsamhället, leverantörer och finansiärer. Dialog sker i många olika forum, till exempel genom öppna samråd i detaljplaneprocessen, kontinuerlig kundkontakt i förvaltningsorganisationen, finansmarknadsdagar, medarbetarsamtal och undersökningar. En väsentlighetsanalys ligger till grund för SBB:s fokusområden och rapportering inom hållbarhet. Väsentlighetsanalysen grundar sig bland annat på frågeformulär och djupintervjuer som sedan har analyserats och relaterats till en intern analys av bolagets möjlighet att påverka inom respektive hållbarhetsområde. Resultaten sammanfattas på sida 37 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. Under 2024 har bolaget tagit fram en dubbel väsentlighetsanalys enligt CSRD som kommer ligga till grund för hållbarhetsarbetet 2025 och framåt.

Policy

De principer och värderingar som är grundläggande för SBB:s verksamhet och hållbarhetsarbete beskrivs i policyer som är antagna av styrelsen. Dessa principer omfattar till exempel: respekt för mänskliga rättigheter, motverkande av korruption, identifiering av potentiella negativa konsekvenser på miljö, ekonomi och människor till följd av bolagets verksamhet samt implementering av åtgärder för att minimera dessa negativa konsekvenser. Vid utformningen av bolagets policyer tas särskild hänsyn till nyckelintressenters perspektiv och SBB strävar efter att ständigt höja ambitionsnivån och förbättra bolagets policyer. Åtgärder som vidtagits för att

efterleva bolagets policyer beskrivs i avsnittet "Mål och resultat". Samtliga policyer nedan finns publikt tillgängliga på SBB:s hemsida.

- Uppförandekod, antagen av styrelsen, dokumentägare: HR-chef
- Uppförandekod för leverantörer, antagen av styrelsen, dokumentägare: VD
- Hållbarhetspolicy, antagen av styrelsen, dokumentägare: hållbarhetschef
- Visselblåsarpolicy, antagen av styrelsen, dokumentägare: HR-chef

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.

Affärsetik och antikorrupktion

Uppförandekoden och hållbarhetspolicy ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteenden. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compacts tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och antikorrupktion. 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. Samtliga medarbetare informeras och testades inom antikorrupktion, uppförandekod och visselblåsarpolicy under 2023. Nya informationsinsatser kommer att genomföras löpande, minst vartannat år, för samtlig personal. Uppföljning görs för att säkerställa att leverantörer godkänner SBB:s hållbarhetskod och uppförandekod. Förnyade kontroller av nyttillkomna leverantörer görs årligen. Genomgång av SBB:s regelverk är obligatoriskt vid projektstart i alla projekt, det gäller både ny- och ombyggnadsprojekt. Sedan 2017 finns en extern visselblåsartjänst 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. Inom ramen för samarbetet genomförs bland annat oannonserade platsbesök där samtliga närvarande på byggarbetsplatsen får visa sitt ID06-kort och jämförelser görs med närvarologgen. Bakgrundskontroller görs av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrundskontroll genomförs av de anlitade bolagen. För att motverka risker för missförhållanden i leverantörsled analyseras hela leverantörskedjor i ett system som tillhandahålls av säkerhetsföretaget.

Externa partnerskap, ramverk och standarder

För att säkerställa en transparent, tillgänglig och enhetlig rapportering inom ESG har SBB anslutit sig till både lokala och globala partnerskap, ramverk och standarder. 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
- Parisavtalet
- De Globala Målen
- GRI
- EPRA:s riktlinjer för hållbarhetsrapportering
- CDP
- TCFD:s rekommendationer
- Sweden Green Building Council
- Green Building Council Finland
- Byggvarubedömningen
- Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines, Green Loan Principles

Mål och resultat



Klimat och miljö

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



Netto noll klimatutsläpp och minskad miljöpåverkan

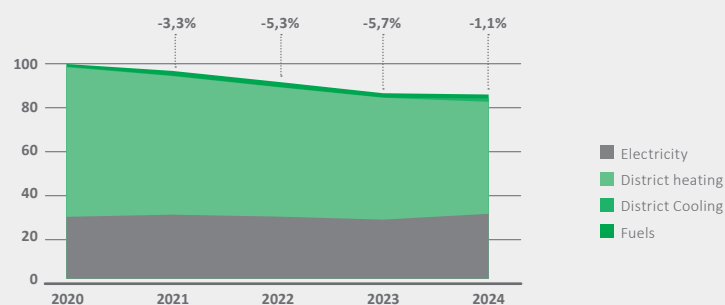
Energianvändning och förnybar energi

SBB följer upp energianvändning för hela fastighetsbeståndet med hjälp av energiuppföljningssystem som gör det lätt att analysera energianvändningen och identifiera förbättringspotential. Redovisad energianvändning i nytilträdde fastigheter är estimerad och ingår därför inte i måluppföljning det första året. Estimerad ingår inte i måluppföljning eftersom förändringar i fastigheterna inte speglas i estimaten tillräckligt snabbt för att måluppföljning ska vara meningsfull. Fastigheterna inkluderas i måluppföljningen efter två år när det finns jämförbara data.

En detaljerad åtgärdsplan på fastighetsnivå har upprättats för alla fastigheter som har energiklass F och G, redovisas utförligare på sida 58.

Totalt pågick cirka 131 energirelaterade projekt under 2024. Dessa bidrar till energibesparingar och energiproduktion om cirka 8 GWh per år och detta motsvarar cirka fyra procent av SBB:s totala energianvändning. Energiprojekt följs upp kvartalsvis, en sammanställning av pågående och avslutade projekt under 2024 redovisas på sida 56.

Energianvändning (Like-for-Like), indexerat med basår 2020, Graddagskorrigerat



Like-for-like mäts genom att jämföra energianvändningen två år i rad för ett urval av fastigheter som har ägts och förvärvat under minst två efterföljande år. Om fastighetsbeståndet förändras, till exempel genom förvärv eller avyttring kommer också fastigheterna i urvalet att förändras. För att kunna följa upp like-for-like under långa tidsserier och ändå kunna inkludera fastigheter som har tillträtt efter ingången av basåret 2020 har ett index tagits fram där förändringen mellan två år indexeras i relation till basåret.

SBB följer upp och rapporterar kvartalsvis pågående och avslutade projekt som bidrar med nyutbyggd förnybar energi (solceller), både antal projekt och antal kWh per år redovisas.

Mål: Minska energianvändningen med fem procent per år i jämförbart bestånd, målet avser såväl intensitet (kWh/m²) som absoluta tal.

Utfall 2024: -1,1 (-5,7) procent energianvändning (Like-for-Like och graddagskorrigerat).

Mål: Minska energianvändningen med 25 procent till år 2025 och 50 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.

Utfall 2024: -14,6 procent energianvändning, Like-for-Like indexerat, jämfört med 2020.

Mål: Åtgärda alla fastigheter med energiklass F och G.

Utfall 2024: 15,9 (17,7) procent av bolagets marknadsvärde finns i fastigheter med energiklass F och G.

Utfall 2024: Pågående och avslutade energiprojekt (besparing + nyproduktion) motsvarande 10,9 (13,2) GWh, motsvarar cirka 5,2 (4,0) procent av total energianvändning.

Utfall 2024: 91 (86) procent förnybar energi (andel av total energianvändning).

Koldioxidutsläpp

Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar att bidra med lösningar och att minska sin klimatpåverkan. SBB:s största källa till växthusgasutsläpp är energianvändning i fastigheterna. Därefter kommer utsläpp som uppstår i byggprocessen: 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 i drift. SBB bedriver ett strukturerat arbete för att minska koldioxidutsläppen inom alla dessa områden.

SBB vill skapa möjligheter för en hållbar livsstil. Mer än 98 procent av SBB:s fastigheter bedöms ligga närmare än tio minuters promenad från kollektivtrafik.

Huvudstrategier för minskade utsläpp

Strategin för att minska utsläppen från energianvändning i fastigheterna är att genomföra omfattande energiinvesteringar i hela fastighetsbeståndet med särskilt fokus på de sämst presterande fastigheterna. Mer information finns under rubriken "Energianvändning" i detta avsnitt samt på sida 58.

Strategin för att minska utsläppen från byggprojekt är i första hand att investera i förbättringar i befintliga fastigheter hellre än att riva och bygga nytt, i andra hand att arbeta med klimatoptimering av omkonstruktioner. Till exempel genom materialoptimerade konstruktioner och material med lägre klimatpåverkan, såsom grön betong.

SBB:s strategier för minskade utsläpp avser huvudsakligen investeringar (CapEx),

inga väsentliga operativa utgifter (OpEx) har identifierats. Inga inläsnings effekter har identifierats, det bedöms vara möjligt att, vid behov, implementera utsläppsminskande åtgärder inom 1-5 år i samtliga tillgångar. SBB är verksamt inom fastighetssektorn som är en av de sektorer som är identifierad som en "High-impact sector" i enlighet med EU:s delegerade akt 2022/1288 och redovisar därför utökade energi- och klimatrelaterade nyckeltal.

SBB:s klimatomål som linjerar med Parisavtalets 1.5-gradersmål är godkända enligt Science Based Targets Initiative (SBTi). De sammanlagda utsläppsminskningarna i Scope 1-2 till och med 2030 tillsammans med en förpliktelse att mäta och minska utsläpp i Scope 3 uppfyller SBTi:s krav för 1.5-graderslinjerade mål.

Mål:

- Minska utsläpp i Scope 1–2 med 25 procent till år 2025 och 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.

- **Delmål:** minskad klimatpåverkan i jämförbart bestånd med fem procent per år.

- Minska utsläppen i Scope 3 med 30 procent till 2025 och med 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.

- **Delmål:** utsläpp per nyproducerad kvadratmeter år 2025 ska vara 30 procent lägre än jämförbart projekt vid basår 2020. Samtliga nybyggnadsprojekt som startas 2022 och framåt kommer att beräkna och deklarera sin klimatpåverkan med hjälp av en livscykelanalys.

Målens omfattning är samma som för redovisade utsläpp. Målen inkluderar ingen klimatkompensation, handel med utsläppsrätter eller undvikna utsläpp. I händelse av att omfattningen av rapporterade utsläpp väsentligen förändras ska basåret räknas om för att målet ska vara konsekvent med de rapporterade utsläppen. Bolaget har under 2023 och 2024 genomgått strukturella förändringar genom att dela upp tillgångar i delägda dotterbolag, intressebolag och joint venture-bolag. Dessa tillgångars utsläpp har tidigare redovisats under scope 1-2 men redovisas från och med 2024 i scope 3, kategori 15. För att kunna jämföra bolagets utveckling och måloppfyllnad på flera års sikt har basåret 2020 räknats om för att spegla en utökad omfattning av rapporterade utsläpp i Scope 3. Basårets utsläpp har räknats om genom att lägga till de tillkommande utsläppen enligt den nya omfattningen, justerat med bolagets genomsnittliga utsläppsminskningar mellan 2024 och basåret.

Utfall 2024:

- Scope 1: 506 (988) ton CO₂e.
- Scope 2: 5 501 (9 468) ton CO₂e.
- Scope 1–2: 6 006 (10 456) ton CO₂e. Utsläppsintensitet: -58 (-36) procent jämfört med basår 2020.
- Scope 3: 22 450 (31 719) ton CO₂e. Utsläppsintensitet: -40 (-28) procent jämfört med basår 2020.

Klimatrisiker

Klimatförändringarna och klimatomställningen innebär risker för samhällen och fastigheter. Fysiska risker inkluderar bland annat ökande havsnivåer, allvarligare extremväder och fler värmeböljor med risker för utsatta grupper, till exempel äldre och sjuka.

Omställningsrisker inkluderar bland annat förändrade regelverk, förändrad efterfrågan på lokaler, bostäder, trafikslag och ändrade resvanor.

SBB har sedan 2021 gjort grundliga analyser av fastighetsbeståndet i Sverige för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och övergångsrisker såsom omställningsrisker på fastighetsnivå. Klimatrisikerna har undersökts utifrån akuta och kroniska risker på kort, medel och lång sikt. Tidshorisonger finns definierade på sida 58 under "Definitioner – hållbarhetsrapport". Analysen omfattar olika utsläppsscenarioer (RCP 2.6 till RCP 8.5) och olika tidshorisonger (2020–2070) för att ge en bred förståelse för hur riskerna påverkas av utsläppsnivåer och tid. Analysen baserar sig dels på screeningar som gjorts på fastighetsnivå för hela portföljen med hjälp av mjukvarutjänster från tredje part, dels på fastighetsspecifika analyser som gjorts av SBB:s personal där bland annat fastigheter analyseras med hjälp av myndigheters riskkartering samt energiprestanda i förhållande till kommande energiprestandakrav.

Analysen fungerar som underlag för bolagets riskhanteringsarbete som huvudsakligen hanteras av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering. Samtliga SBB:s fastigheter är fullt försäkrade.

En liten (<1%) del av fastighetsbeståndet är belägen i områden med hög riskprofil, utöver detta har inga väsentliga klimatrisker identifierats. Mer information om den riskinventering som genomförts under året redovisas på sida 57. Den sammanvägda bedömningen är att SBB:s verksamhet har en god resiliens inför klimatförändringar. Riskfaktorer som kan påverka driftnetto negativt inkluderar förhöjt behov av underhåll och utbyte av tekniska installationer, behov av markförstärkningar och förbättrad dagvattenhantering och behov av investeringar i byggnadens energiprestanda som inte lever upp till SBB:s avkastningskrav. En detaljerad beskrivning av fastighetsbeståndets riskprofil redovisas på sida 57. En beskrivning av investeringar som krävs för att bemöta övergångsrisker redovisas i på sida 58.

Exponering mot kol-, olja- eller gasrelaterade ekonomiska aktiviteter

SBB har inga tillgångar som nyttjas för utvinning eller förädling av kol, olja eller gas eller relaterade ekonomiska aktiviteter. SBB har inte heller några investeringar (CapEx) som är exponerade mot kol, olja eller gas eller relaterade ekonomiska aktiviteter.

Alla tillgångar bedöms vara kompatibla med, eller kunna anpassas för att bli kompatibla med, en klimatneutral ekonomi. Anpassningarna består huvudsakligen i investeringar i energiprestanda i

befintligt fastighetsbestånd. Dessa investeringar bedöms sänka fastigheternas driftskostnader och dessutom minska fastigheternas riskprofil och därmed öka driftnettot och fastigheternas värde. De begränsningar som har identifierats är tillgång till finansiering av investeringarna och kapacitet att projektleda genomförandet av investeringarna. Bolaget bedömer att det är möjligt att genomföra de nödvändiga investeringarna på fem till tio års sikt.

Bolaget är inte direkt föremål för något reglerat system för handel med utsläppsrätter eller liknande. Bolaget har en indirekt exponering genom leverantörer, t.ex. energibolag och materialproducenter omfattas av handel med utsläppsrätter.

Miljörisker

Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Miljö- och hälsorisker till exempel; radon, asbest, PCB, legionella m.m. 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.

I ny- och ombyggnadsprojekt strävar SBB efter att aldrig använda material med miljö- eller hälsorisker. I nyproduktion inventeras och registreras alla byggvaror i Byggvarubedomningen där byggvaror bedöms bland annat baserat på miljö- och hälsorisker. Det leder till minskade risker genom bra materialval samt god kännedom om riskmaterialsanvändning och placering i händelse av att de i framtiden behöver bytas ut. Vid certifiering inventeras befintliga byggnader av sakkunnig för att upptäcka förekomst av farliga ämnen såsom kvicksilver, bly, kadmium, PCB, asbest och radioaktiva ämnen.

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 Byggvarubedomningen, en icke-vinstdrivande ekonomisk förening bestående av aktörer i samhällsbyggnadssektorn som syftar till att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.

Biologisk mångfald

SBB:s fastighetsutveckling sker huvudsakligen genom vidareutveckling och förädling av redan exploaterad mark i tätbebyggda områden, endast en försumbar del av den utvecklade ytan tar värdefull mark såsom parkmiljöer eller odlingsmark i anspråk. All fastighetsutveckling inkluderar en dialogprocess där platsens specifika förutsättningar och behov beaktas och integreras i utvecklingen. I processen genomförs alltid en miljöprövning, där det föreligger osäkerheter i effekterna på t.ex. biologisk mångfald och närmiljö genomförs en omfattande miljökonsekvensanalys som ligger till grund för förebyggande eller kompensatoriska åtgärder såsom sanering av farliga ämnen i mark eller anläggning av parkmiljöer. 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 m.m.

Vattenanvändning

SBB har ett system för automatisk mätning och uppföljning av vattenanvändning. Flera gånger per minut läses vattenanvändningen av och registreras digitalt. Vattenanvändningen analyseras automatiskt för att identifiera användningsmönster och upptäcka avvikelser som kan tyda på läckage, t.ex. på grund av droppande kranar eller rinnande toaletter. När avvikelser upptäcks går det ut larm till fastighetens förvaltare som snabbt kan åtgärda eventuella problem. Förvaltaren kan även enkelt ta del av statistiken genom portalen. Systemet har medfört en mer uppdaterad, omfattande och detaljerad uppföljning av vattenanvändningen. Vattenanvändningen kommer väsentligen av SBB:s hyresgästers vattenanvändning. Uttaget sker genom de kommunala dricksvattensystemen, vattnet återförs sedan genom de kommunala avloppssystemen där det slutligen renas noggrant innan det återförs till det naturliga kretsloppet. Avloppsvattnet renas noggrant från partiklar, läkemedel, skadliga kemikalier och andra ämnen, 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. SBB verkar i länder med låg genomsnittlig belastning på vattenreserverna. Små delar av beståndet ligger i områden med högre vattenstress. Mer information om den inventering som gjorts finns på sida 56.

Mål: minska vattenanvändningen med en procent per år.

Utfall: Vattenanvändning 2024: 1 049 (2 499) tusen kubikmeter eller cirka 0,47 (0,6) m³/m² uthyrbar yta, en minskning om 22 procent. Mer detaljerad statistik redovisas på sida 56.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

SBB:s affär bygger på långsiktigt ägande och förvaltande av fastigheter. I detta ingår omhändertagande av befintliga byggnader och tillskapande av nya byggnader genom byggrättsutveckling och nyproduktion. En byggnad projekteras redan från start för en lång livslängd och flexibilitet, det regleras i de byggregler som måste följas i utformningen av nya byggnader. Med rätt skötsel, underhåll och anpassningar kan en byggnads livslängd nästan alltid förlängas. SBB räknar därför inte med någon borte gräns för hur länge en byggnad kan nyttjas utan strävar alltid efter att omhänderta och vid behov anpassa byggnaden för ändrad användning.

Naturresurser i form av byggmaterial används i samband med nyproduktion och ombyggnationer inom förvaltning. SBB har som policy att beakta miljöpåverkan ur ett livscykelperspektiv och minimera negativ påverkan på

miljön samt att tillämpa skademinimeringshierarki, det vill säga att i första hand undvika negativ påverkan i andra hand minimera, i tredje hand återställa och i fjärde hand kompensera för sin negativa påverkan. SBB strävar därför efter effektiv resursanvändning och att minimera avfall, både i förvaltning och i byggprocessen. I förvaltningen uppstår avfallsflöden även från hyresgästernas verksamheter och i vissa fall ombesörjer SBB hantering av det avfallet, i dessa fall 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.

Avfall som uppkommer behöver omhändertas vilket påverkar miljön i form av utsläpp kopplade till transporter och bearbetning av avfallet. Mycket av avfallet kan omhändertas och återvinnas till nya material eller energi i kraftvärmeverk. Goda möjligheter till sortering utgör en möjlighet att bidra positivt i detta arbete. Endast en liten del av avfallet, uppskattningsvis 0,001 (0,024) procent, deponeras. En liten del, uppskattningsvis 0,26 (0,5) procent, av avfallet måste omhändertas som farligt avfall, SBB strävar efter att minimera både deponi- och farligt avfall. Bolagets verksamhet ger inte upphov till något radioaktivt avfall.

SBB har inlett en kartläggning av avfallsmängder som genereras inom nyproduktion och förvaltning. Det finns utmaningar med datatäckning då vissa avfallsentreprenörer inte kan tillhandahålla statistik avseende avfall. SBB arbetar långsiktigt för att öka datatäckningen. De data som finns tillgängliga rapporteras årligen och används för att utvärdera effektiviteten hos bolagets policyer. På grund av den begränsade tillgången till data har inga mål inom avfall ännu satts upp, SBB planerar att sätta upp mål inom 1–2 år.

Statistik avseende avfallsmängder på fastighetsnivå presenteras på sida 57.



Social hållbarhet och medarbetare



Ledande inom social infrastruktur

Sociala värden är kärnan av SBB:s affär och en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. Stora investeringar görs för att rusta upp och utveckla beståndet genom renoveringar av lokaler, lägenheter, 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. Närmiljön blir mer trivsamt för den enskilde och området som helhet blir tryggare. Som långsiktig fastighetsförvaltare är det självklart att arbeta med social hållbarhet och motverka marginalisering i de områden SBB är verksamma.

Utveckling av lokalsamhällen och dialog

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 detaljplaneprocesser. Projektspecifika förutsättningar och krav

t. ex. lokala målsättningar, ekosystem, ljudmiljö m.m. tas om hand och integreras i den fortsatta projektutvecklingen.

Inomhusmiljö och tillgänglighet

Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla nyttillträdda 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 genomförs i samband med renoveringar. SBB ställer höga krav på tillgänglighet i alla sina befintliga och nybyggda fastigheter och genomför insatser för ökad tillgänglighet i sina ombyggnationer. Kundnöjdheten undersöks årligen genom en hyresgästundersökning.

Sommarjobbare

Lokal förankring är viktigt för SBB, därför skapar bolaget arbetstillfällen för ungdomar varje sommar. Genom att skapa arbetstillfällen för ungdomar får ungdomarna en första erfarenhet av arbetsmarknaden samtidigt som deras engagemang för närområdet höjs när de själva är med och tar hand om det. På så sätt bygger

SBB över tid upp mer attraktiva och inkluderande områden där ungdomarna får en bra start på vuxenlivet.

Utfall 2024: 48 (100) sommarjobbare.

Arbetsvillkor för den egna arbetskraften

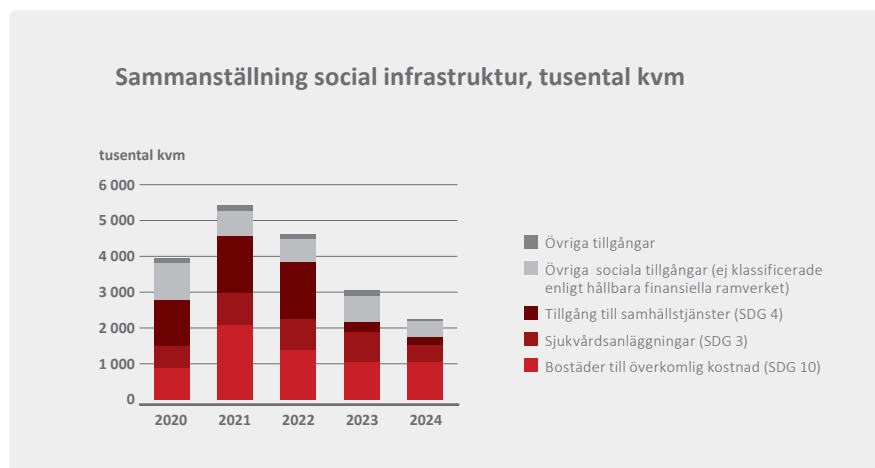
Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare, förlust av kvalificerad och engagerad personal kan innebära stora svårigheter att driva den dagliga verksamheten och genomföra bolagets strategi. SBB garanterar all personal en arbetsplats som präglas av lika möjligheter, värdighet, respekt och rättvisa, fri från mobbing, diskriminering och trakasserier. 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. De principer som ligger till grund för arbetsvillkor på SBB finns beskrivna i bolagets HR-policy samt i hållbarhetspolicy och uppförandekod som alla medarbetare ska läsa, förstå, underteckna och följa.

Rapportering av arbetsvillkor för SBB:s anställda omfattar all heltids- och deltidanställd personal. En majoritet av personalen som är verksam på något av bolagets kontor är anställda. Egenanställd personal och konsulter räknas i rapporten som arbetstagare i värdekedjan. SBB gör sitt yttersta för att behålla kompetens och låta medarbetare utvecklas i sina roller eller vidareutvecklas på andra sätt inom bolaget. Varje år skapas 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. Hållbart företagande är viktigt för många arbetstagare, SBB erbjuder möjligheter att på ett konkret sätt göra ett positivt avtryck för miljö, klimat och viktiga samhällsfunktioner. Samtliga medarbetare informeras om uppförandekod, antikorrupption och visseblåsarpolicy minst vartannat år.

Anställda erbjuds ersättning som ligger i linje med relevanta kollektivavtal, alla anställda erbjuds friskvårdsbidrag som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa. 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 och liknande efter föräldrars behov.

I SBB:s marknader finns en lång 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. En stor del av bolagets anställda omfattas av kollektivavtal och fackliga representanter involveras i förhandlingar vid omorganisationer eller vid riskfyllda arbetsmoment. Risken för missförhållanden i form av brott mot ILO:s deklaration för grundläggande principer och rättigheter i arbetet eller Global Compacts principer rörande mänskliga rättigheter och arbetsvillkor bedöms vara minimala inom den egna arbetskraften. Inga sådana missförhållanden har upptäckts. Ingen grupp av anställda bedöms vara mer eller mindre utsatt för risker eller möjligheter kopplade till arbetsvillkor på bolaget. Inga fall av brott mot någon av principerna eller ramverken nämnda i stycket har upptäckts inom SBB:s egen arbetskraft under 2024, inga böter, straff eller kompensationer för brott mot dessa principer har utdömts under 2024.

Alla anställda, även de som inte omfattas av kollektivavtal, erbjuds generösa villkor för föräldraledighet och föräldralön i linje med kollektivavtal, det vill säga ersättning utöver det som betalas ut av Försäkringskassan så att den anställda får 90 procent av sin ordinarie lön under föräldraledighet. Lönekartläggningar genomförs årligen för att identifiera och



eliminera eventuella orättvisa strukturella skillnader mellan grupper. SBB:s utgångspunkt är lika lön för likvärdigt arbete, strukturella skillnader i lön mellan grupper t.ex. kön, ska inte förekomma. Lönekartläggning genomförs årligen för att upptäcka eventuella skillnader i lön och säkerställa att företagets löner är jämställda. Bestämmelser 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 HR-chef leder arbetet med lönekartläggning och justerar avvikelser t.ex. skillnader som upptäcks mellan kvinnor och män som utför lika arbete.

En utbildningsplan tillämpas för att säkerställa att alla anställda håller sig uppdaterade inom sina respektive ansvarsområden. Utbildningarna inkluderar rollspecifika ämnen samt obligatoriska moment som miljö, arbetsmiljö, uppförandekod, klimatrisker samt risker i leverantörskedjan. HR-chef ansvarar för planeringen och genomförandet av utbildningsplanen. Samtliga medarbetare har informerats avseende innehållet i uppförandekod, antikorrupption samt visseblåsarpolicy.

Medarbetarsamtal genomförs årligen för samtliga medarbetare. Närmaste chef ansvarar för medarbetarsamtalen med stöd av HR-chef som också ansvarar för processen. Medarbetarsamtal innehåller ömsesidig utvärdering av chef och medarbetares 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.

SBB vill ge alla sina medarbetare möjlighet att utvecklas som individer och professionellt. Det kan till exempel ske genom att ändra sina ansvarsområden, växla ansvarsområden eller genom vidareutbildning och specialisering.

Förmåner och villkor för SBB:s arbetskraft

- Marknadsmässiga anställningsvillkor
- Kollektivavtal
- Kompetensutveckling
- Flexitid och val av arbetssort med anpassning för medarbetares livssituation
- Föräldraledighet och föräldralön i linje med kollektivavtal (det vill säga tillägg utöver den ersättning som ges av Försäkringskassan)
- Årliga utvecklingssamtal, personlig utveckling och kompetenslyft
- Sjukförsäkring
- Tjänstepension
- Friskvårdsbidrag om 5 000 kr per anställd och år
- Betald semester
- Tjänstebil för medarbetare som utför fastighetsnära arbete

Utfall 2024:

76 (75) procent av alla anställda omfattas av kollektivavtal, medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om de är fackligt anslutna eller inte.

Antal medarbetare som har rekryterats till en ny roll internt under 2024: 5 (12).

Förhållandet mellan årlig total kompensation för den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren: 15,8 (10,3). Förändring av ratio mellan den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren jämfört med föregående år: 53,4 (-18,8) procent. Informationen har sammanställts av HR-avdelningen i samarbete med SBB:s samarbetspartner för löneutbetalningar.

Nyanställda 2024: 115 (81)

Personalomsättning 2024: 16,1 (26,6) procent.

Hälsa och säkerhet för den egna arbetskraften

Samtliga chefer är utbildade inom arbetsmiljö, utbildningstillfällen anordnas löpande för att hålla kunskapen uppdaterad. Arbetsmiljö ingår dessutom i utbildningsplanen för samtliga medarbetare med relevant innehåll anpassat för respektive roll. SBB genomför även skyddsronder regelbundet. Medarbetare, entreprenörer och skyddsombud utsedda av facket bjuds in att delta på dessa skyddsronder. 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. Den mest väsentliga risken för den egna arbetskraften som har identifierats är trafik, den mest utsatta gruppen är förvaltare som kör bil i arbetet. I ytterst sällsynta fall har det förekommit hot mot förvaltare i kontakt med hyresgäster inom bostadsverksamheten, rutiner för att minska utsattheten för detta har implementerats. Dessa risker bedöms vara begränsade.

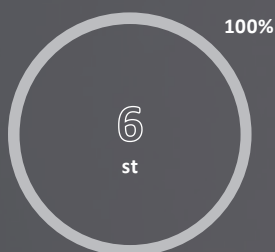
SBB genomför kartläggningar av sjukfrånvaro, mental och fysisk hälsa för hela personalstyrkan och för specifika grupper för att undvika att någon grupp missgynnas av arbetsplatsens eller arbetssituationens utformning.

Mål:

- Noll procent sjukfrånvaro orsakad av bristfällig arbetsmiljö eller säkerhet.
- Noll allvarliga arbetsplatsolyckor eller dödsfall.

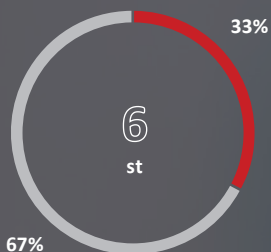


Könsfördelning
styrelse



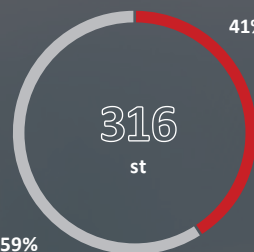
0% Kvinnor
100% Män

Könsfördelning
ledningsgrupp



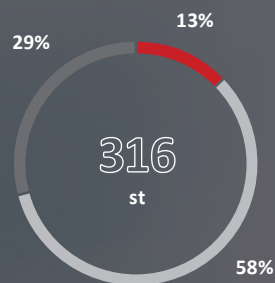
33% Kvinnor
67% Män

Könsfördelning
all personal



41% Kvinnor
59% Män

Åldersfördelning,
all personal



13% 20-29 år
58% 30-49 år
29% ≥ 50 år

Utfall 2024:

Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2024: 0 (0). Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.

Lost Time Injuries Frequency (LTIR): 3,16 (0), antalet skador som har resulterat i frånvaro per miljon arbetade timmar.

Korttidssjukfrånvaro 2024: 0,6 (1,0) procent och

Långtidssjukfrånvaro 2024: 1,0 (1,1) procent.

Hälsa, säkerhet och arbetsvillkor för arbetstagare i värdekedjan

Hälsa, säkerhet och arbetsvillkor är centrala frågor för SBB. SBB sysselsätter personal indirekt (ej anställd personal) genom projektverksamhet och förvaltning av fastigheter. Bland dessa arbetstagare inkluderas alla som antingen är direkt kontrakterade av SBB eller utför arbete på SBB:s arbetsplatser oavsett om de är anlitade direkt av SBB eller indirekt genom någon av SBB:s leverantörer. Majoriteten av indirekt sysselsatt personal bedöms finnas inom ny- och ombyggnadsprojekt samt inom förvaltningen. Genom dessa arbetstillfällen skapar SBB möjligheter för försörjning och utveckling för dessa arbetstagare. Det finns även risker som måste hanteras inom byggverksamhet. SBB genomför regelbundet skyddsronder på sina kontor, i sina fastigheter och på sina byggarbetsplatser. På skyddsronderna identifieras, bedöms och åtgärdas risker och missförhållanden i samråd med bland annat arbetstagare i värdekedjan och skyddsombud. SBB:s ansvar omfattar anställda, inhyrd personal, driftspersonal, hyresgäster och entreprenörer. Det är en självklar del av SBB:s principer för ansvarsfullt företagande men även en följd av väl fungerande myndighetsutövning och lagkrav som finns i de marknader där bolaget verkar. 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 har rutiner på plats för korrekt bedömning av risker vid arbetsmoment

i egen regi och hos entreprenörer. Alla SBB:s chefer ska kunna identifiera och åtgärda risker i arbetsmiljön t.ex. buller, tunga lyft, höga höjder, ergonomi m.m. Statistik avseende arbetsmiljö och säkerhet rapporteras in kvartalsvis av projektchefer. I statistiken ingår bland annat antal olyckor, allvarliga olyckor, tillbud och allvarliga tillbud. Om det skulle ha inträffat allvarliga olyckor eller tillbud under kvartalet uppmärksammas HR-chef och hållbarhetschef på detta. Allvarliga olyckor rapporteras till Försäkringskassan av HR-chef. Det är alla medarbetares ansvar att omedelbart rapportera eventuella risker för en ohälsosam och osäker arbetsmiljö till närmaste chef. Om incidenter sker ska dessa rapporteras till närmsta chef, varav allvarliga incidenter ska rapporteras till VD inom 24 timmar.

Utöver indirekt sysselsatt personal i projektverksamhet och förvaltning finns även arbetstagare i värdekedjan som SBB inte har direkt kontakt med eller inflytande över. Bland dessa finns bland annat tillverkare och leverantörer av byggvaror och fastighetstekniska installationer. Beslut som fattas av SBB kommer sannolikt inte att påverka dessa leverantörer på ett direkt och väsentligt sätt. SBB ställer, genom uppförandekod för leverantörer, krav på sina leverantörer att de ska säkerställa goda arbetsvillkor hos sina leverantörer.

SBB:s visseblåsarfunktion ger även arbetare i värdekedjan som inte själva deltar i skyddsronderna möjlighet att rapportera missförhållanden anonymt. Visselblåsarfunktionen tillhandahålls av en tredje part som hanterar och utreder hur inrapporterade fall ska hanteras. Den som erhåller information om ett missförhållande i ett arbetsrelaterat sammanhang kommer inte att utsättas för någon form av repressalier för att den rapporterar om sådan information i god tro till din närmsta chef eller via bolagets interna visseblåsarkanal.

Allt detta regleras i SBB:s interna regelverk och rutiner, huvudsakligen i SBB:s Ledningssystem för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, Miljö- och kvalitetsledningssystem, visseblå-

sarpolicy, uppförandekod samt uppförandekod för leverantörer. SBB ställer krav på att alla leverantörer ska underteckna sin uppförandekod för leverantörer. Där ställs bland annat krav på arbetsvillkor för leverantörens anställda men även leverantörens värdekedja.

SBB:s mål att inga allvarliga olyckor eller dödsfall ska inträffa på någon av SBB:s arbetsplatser, fastigheter eller byggarbetsplatser och att all personal som arbetar för SBB direkt eller indirekt ska ha goda arbetsvillkor som ligger i linje med relevanta kollektivavtal. Samtliga SBB:s marknader har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av International Trade Union Confederation.

Mål:

- Noll procent sjukfrånvaro orsakad av bristfällig arbetsmiljö eller säkerhet.
- Noll allvarliga arbetsplatsolyckor eller dödsfall.

Utfall 2024:

Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2024: 0 (0). Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.

Hälsa och säkerhet i SBB:s fastigheter

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. 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.



Governance och ekonomisk hållbarhet



Företagskultur

SBB ska vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden. SBB:s värdeord är pålitlighet, utveckling och långsiktighet. Det är SBB:s ansvar att främja en kultur av öppenhet och tydliggöra rapporteringsvägar för att uppmärksamma eventuella brister i efterlevnaden av uppförandekoden. Ingen medarbetare ska utsättas för negativa konsekvenser för att ha uppmärksammat en potentiell brist, utan sådana ärenden ska hanteras på ett professionellt sätt med respekt för alla inblandade. SBB:s arbete ska präglas av respekt för individen och sträva efter att främja medarbetarens

välbefinnande. Alla intressentgrupper såsom medarbetare, entreprenörer, leverantörer, hyresgäster, lokalsamhällen, investerare och långivare ska bemötas med värdighet och respekt. SBB accepterar inte någon form av mobbning såsom isolering, trakasserier, verbala eller fysiska övergrepp. Det är strängt förbjudet att arbeta under påverkan av alkohol eller droger och ledningen på SBB ska aktivt arbeta för en arbetsplats fri från alkohol och droger.

Mer information om hur SBB arbetar för att främja en god företagskultur finns i avsnitten om den egna arbetskraften, arbetstagare i värdekedjan, SBB:s uppförandekod, SBB:s uppförandekod för leverantörer och SBB:s personalhandbok.

Sammansättning av styrelse

Se bolagsstyrningsrapport samt information om styrelseledamöter på sidorna 71-74.

Process för nominering och val av styrelse

Bolagsstämman har beslutat om en process för tillsättande av valberedning. Valberedningens uppgift är att avlämna ett förslag på styrelse till bolagsstämman som fattar beslut.

Valberedningen utses genom att bolagets styrelseordförande kontaktar de till röstetalet fyra största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända, aktieägarna per den sista bankdagen i augusti varje år, och ber dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Vill sådan aktieägare inte utse en ledamot, tillfrågas den

till röstetalet största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända, aktieägaren som står på tur o.s.v.

Om bolagets styrelseordförande är anställd hos eller på annat sätt inte är oberoende i förhållande till en av de aktieägare som tillhör de aktieägare som har rätt att utse en ledamot, ska denne aktieägare inte ha rätt att utse en ledamot. Bolagets styrelseordförande anses då vara utsedd av denne aktieägare. De utsedda ledamöterna, tillsammans med bolagets styrelseordförande som är sammankallande ledamot, ska utgöra valberedningen.

SBB följer svensk kod för bolagsstyrning.

Process för att hantera intressekonflikter

SBB följer svensk kod för bolagsstyrning. Val av styrelse, ersättningsutskott och revisionsutskott sker i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning, mer information finns i bolagsstyrningsrapporten.

Utvärdering av ledningen

Styrelsen utvärderar bolagets VD årligen.

Kundnöjdhet och engagemang med hyresgäster

Hyresgästundersökningar genomförs årligen. 2024 bjöds 15285 bostadshyresgäster in i undersökningen för bostäder och i början av 2025 bjöds 809 hyresgäster in i undersökningen för samhällsfastigheter. 6 858 svar erhöles i undersökningen för bostadshyresgäster, 321 svar erhöles i undersökningen för samhällsfastigheter. En jämförelse med föregående års undersökning för bostadshyresgäster visar en ökning av antalet hyresgäster som upplever att 1) det är rent & snyggt i våra fastigheter, 2) vi kommunicerar effektivt och 3) det blivit enklare att nå oss. Ett förbättringsområde som har identifierats är skötseln av våra rabatter, buskar, träd och gröna ytor. Bland svaren för hyresgäster i samhällsfastigheter framkom att hyresgästerna tycker att de har fått ett gott bemötande i kontakten med SBB och i jämförelse med branschsnittet fick SBB högre resultat på hyresvärdens förståelse för synpunkter. Förbättringsområde inkluderar bland annat belysning på gård och närmiljö samt bekräftelse på när arbeten utförts.

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. I de gröna hyresavtal som tecknas finns avtalsmässiga hållbarhetskrav på både SBB som hyresvärd och hyresgästen.

Hållbar leverantörskedja

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 uppmannas förvaltningen att begränsa antalet upphandlade leverantörer. Samtliga centralt upphandlade leverantörer genomgår en fördjupad granskning och kontroll av förståelse för uppförandekod och hållbarhetskod samt en screening avseende väsentliga hållbarhetsparametrar och fokusområden minst vartannat år. Totalt 235 (950) nya leverantörer användes under 2024. Av dessa identifierades 86 (34) större leverantörer som fakturerat över 100 000 kronor. Av dessa ansågs 46 (20) vara större och återkommande leverantörer och därmed väsentliga att följa upp. 40 av dessa 46 leverantörer har signerat koderna. SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Rutiner och kontrollplaner har utvecklats för att strukturerat och långsiktigt motarbeta arbetslivskriminalitet och svartarbete. Arbetet inleddes under 2022 med en inventering och nulägesanalys. Inom ramen för samarbetet genomförs bland annat oannonserade platsbesök där samtliga närvarande på byggarbetsplatsen får visa sitt ID06-kort och jämförelser gjordes med närvarologgen. Bakgrundskontroller görs av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrundskontroll genomförs av de anlitade bolagen. För att motverka risker för missförhållanden i leverantörsled analyseras hela leverantörskedjor i ett system som tillhandahålls av säkerhetsföretaget.

Mänskliga rättigheter

SBB kommer alltid att respektera mänskliga rättigheter och ILO:s deklaration för fundamentala principer för rättigheter i arbetet. SBB stödjer FN:s Global Compact. Bara nio 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 nio 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 majoriteten av 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.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen.

Antal incidenter rapporterade till visselblåsar-funktion

Antal fall rapporterade:
Diskriminering: 0 (0)
Trakasserier: 0 (0)
Korruption: 0 (0)
Övrigt: 0 (0)
Antal fall under utredning: 0 (0)

Processen för rapportering och utredning har översiktligt granskats av revisor.

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 insiderpolicyn. Mer information finns i anti-korruptionspolicyn samt uppförandekoden. Samtliga SBB:s marknader rankas högst (topp 10) i Transparency Internationals antikorrupsionsindex CPI.

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 ett samarbete med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. I större projekt screenas hela leverantörskedjor för att motverka missförhållanden såsom korruption i flera led. Se rubriken "Hållbar leverantörskedja" ovan för mer information.

SBB:s arbete för etik- och antikorrup-tionspolicyn beskrivs i uppförandekoden samt antikorrup-tionspolicyn.

Samtliga medarbetare (med undantag av föräldralediga, långtidssjukskrivna, praktikanter och timanställda) ska informeras minst vartannat år inom anti-korruption, motver-kande av diskriminering, uppförandekod och visselblåsarfunktionen. Under 2023 genomför-des en informationsinsats där 97 procent av alla medarbetare informerades.

Utfall 2024:

0 (0) fall av korruption eller korruptionstillbud har upptäckts.
0 (0) fall av korruption som har gått till domstol eller där straff har utmätts, 0 (0) kronor i böter har betalats till följd av korruptionsbrott.

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.

Bolaget har inte tillsatt medlemmar inom styrelse eller ledningsgrupp som har haft en jämförbar position inom offentlig förvaltning eller lagstiftande församling under den senaste tvåårsperioden.

Utfall 2024: Totala bidrag, inklusive värde av "in-kind" transaktioner, till politiska partier, politiska kampanjer och lobbying: 0 (0) kr.

IT-Säkerhet

Rätt informationssäkerhet är viktigt för att skydda SBB:s verksamhet mot interna och externa hot. Informationssäkerhetsarbetet syftar till att skydda verksamhetens tillgångar, anställda, kunder och hyresgäster samt andra intressenter och aktörer som SBB bistår med tjänster såsom administration i hyresförhållanden eller andra tjänster. IT-ansvarig på SBB ansvarar även för IT-säkerheten (CISO). På SBB finns ett IT-råd bestående av IT-ansvarig och CFO som i förening ansvarar för riskhantering och utveckling av IT-säkerhetsarbetet. IT-ansvarig rapporterar till Informationssäkerhetsansvarig i ledningsgruppen. I SBB:s styrelse är styrel-

seordförande särskilt ansvarig för att granska bolagets arbete med Informationssäkerhet och har befogenheter att initiera oberoende revisioner.

Risker och möjligheter

SBB:s ledningsgrupp ansvarar för identifiering och hantering av risker och möjligheter för verksamheten. SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Risker och möjligheter inom bland annat finansiering, teknologisk utveckling, konkurrenser, demografisk utveckling, klimat (fysiska, regulatoriska, övergångsrisker) hanteras.



GRI 2: Genral Disclosures

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har rapporterat informationen som anges i detta GRI-Index för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31 i enlighet med GRI Standarden.

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
General disclosures					
2-1	Organizational details	1, 10-11, 17			
2-2	Entities included in the organization's sustainability reporting	34			
2-3	Reporting period, frequency and contact point	34			
2-4	Restatements of information	34			
2-5	External assurance	34, 143			
2-6	Activities, value chain and other business relationships	5, 18-32, 46, 62			
2-7	Employees	42-44, 51, 86			
2-8	Workers who are not employees	51			
2-9	Governance structure and composition	36, 46-48, 73			
2-10	Nomination and selection of the highest governance body	46-47, 71			
2-11	Chair of the highest governance body	73			
2-12	Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	36, 73			
2-13	Delegation of responsibility for managing impacts	36, 73			
2-14	Role of the highest governance body in sustainability reporting	36, 73			
2-15	Conflicts of interest	47			
2-16	Communication of critical concerns	36, 47, 73			
2-17	Collective knowledge of the highest governance body	36, 73			
2-18	Evaluation of the performance of the highest governance body	47, 72			
2-19	Remuneration policies	47			
2-20	Process to determine remuneration	47, 73			
2-21	Annual total compensation ratio	43, 47, 87			
Strategy, policies and practices					
2-22	Statement on sustainable development strategy	34			
2-23	Policy commitments	38			
2-24	Embedding policy commitments	36-38			
2-25	Processes to remediate negative impacts	36-40, 47			
2-26	Mechanisms for seeking advice and raising concerns	47			
2-27	Compliance with laws and regulations	47			
2-28	Membership associations	38			
2-29	Approach to stakeholder engagement	37-38			
2-30	Collective bargaining agreements	44, 51			

GRI 3: Material topics 2023

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
Material Topics					
3-1	Process to determine material topics	36-38			
3-2	List of material topics	37			
Direct economic value generated and distributed					
3-3	Management of material topics	36-38			
201-1	Direct economic value generated and distributed	52			
Anti-corruption					
3-3	Management of material topics	36-38			
205-2	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	36-38, 47			
205-3	Confirmed incidents of corruption and actions taken	47			
Energy					
3-3	Management of material topics	36-38			
302-1	Energy consumption within the organization	53			
Greenhouse gas emissions					
3-3	Management of material topics	36-38			
305-1	Direct (Scope 1) GHG emissions	55-56			
305-2	Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	55-56			
305-3	Other indirect (Scope 3) GHG emissions	55-56			
Suppliers					
3-3	Management of material topics	36-38			
308-1	New suppliers that were screened using environmental criteria	47			
414-1	New suppliers that were screened using social criteria	47			
Employment					
3-3	Management of material topics	36-38			
401-1	New employee hires and employee turnover	51			
405-1	Diversity of governance bodies and employees	51			

Hållbarhetstabeller

Personal - tabeller

Antal anställda [Diversity-Emp]

	Antal (st)	Andel, %	20 – 29 år	30 – 49 år	50 – år
Alla anställda	316		40	183	93
Andel, %			13%	58%	29%
Kvinnor	130	41%	17	80	33
Män	186	59%	23	103	60
Chefer	45		1	23	21
Andel, %			2%	51%	47%
Kvinnor	21	47%	-	9	12
Män	24	53%	-	14	9
Ledningsgrupp	6		-	2	4
Andel, %	-		0%	33%	67%
Kvinnor	2	33%	-	-	2
Män	4	67%	-	2	2
Styrelse	6		-	-	6
Andel, %	-		-	-	100%
Kvinnor	-	0%	-	-	-
Män	6	100%	-	-	6
Per region	316		40	183	93
Andel, %					
Sverige	308	97%	40	176	92
Norge	-	-	-	-	-
Finland	8	3%	-	7	1

Personalomsättning [Emp-Turnover]

	Antal nyanställda (st)	Andel av total (%)	Antal som slutat under året (st)	Andel av total (%)
Totalt	115		52	
Män	67	58%	31	60%
Kvinnor	48	42%	21	40%
Per region				
Sverige	115	100%	51	98%
Norge	-	-	-	0%
Finland	-	-	1	2%
Per ålderskategori				
20 – 29 år	25	22%	12	23%
30 – 49 år	64	56%	21	40%
50 – år	26	23%	19	37%

Personalstatistik, sammanfattning

	2024	2023	2022
Antal anställda	316	303	388
Antal konsulter	35	30	42
Antal ej anställda personer sysselsatta i projekt*	110	4 100	4 800
Antal ej anställda personer sysselsatta i förvaltning*	400	1 000	1 500
Antal tidsbegränsade anställningar	8	14	17
Provanställningar	44	15	37
Sommarjobbare	48	100	173
Antal deltidsanställda	2	9	11
Antal timanställningar	7	4	9
Nyanställda under året	115	81	94
Avslutade anställningar	51	108	134
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	76%	75%	80%
Andel anställda med rätt till föräldraledighet	100%	100%	100%
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	16,1%	26,6%	24,2%
Korttidssjukfrånvaro	0,6%	1,0%	1,1%
Långtidssjukfrånvaro	1,0%	1,1%	1,8%

*Uppskattat antal heltidsekvivalenter

Social hållbarhet - tabeller

Sammanställning av sociala tillgångar

Klassificering	Area, tkvm	Area, %	Hyres- intäkt, mSEK	Hyres- intäkt, %	Social klassificering enligt gällande ramverk
Hyresbostäder	1 060	47%	1 573	48%	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
Byggrätter för kommande hyresbostäder	0	0%	0	0%	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
S.a Bostäder	1 060	47%	1 573	48%	
Äldreboende	251	11%	450	14%	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
LSS	182	8%	335	10%	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder	0	0%	0	0%	
S.a Offentligt finansierade bostäder	433	19%	785	24%	
Utbildning	28	1%	35	1%	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Förskola	3	0%	7	0%	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Grundskola/Gymnasium	26	1%	28	1%	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Universitet	0	0%	0	0%	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Sjukhus & vårdcentral	215	10%	272	8%	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
Statlig infrastruktur och Kommunhus	154	7%	263	8%	Planerad klassificering enligt SDG
Offentliga kontor	140	6%	207	6%	Planerad klassificering enligt SDG
Övrigt	0	0%	0	0%	Planerad klassificering enligt SDG
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	167	7%	141	4%	Planerad klassificering enligt SDG
S.a Samhällsfastigheter	704	32%	917	28%	
S.a Social infrastruktur	2 197	98%	3 275	99%	
Övrigt	35	2%	30	1%	Ej sociala tillgångar
Totalt	2 232	100%	3 305	100%	

Sociala tillgångar, utveckling över tid

Sociala tillgångar, utveckling över tid	2024		2023		2022	
	Area, tkvm	Area, %	Area, tkvm	Area, %	Area, tkvm	Area, %
Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)	1 060	47,5	1 056	34,6	1 369	29,6
Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)	466	20,9	817	26,8	871	18,8
Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)	210	9,4	307	10,1	1 605	34,7
Övriga sociala tillgångar (ej klassificerade enligt hållbara finansiella ramverket)	461	20,7	718	23,5	627	13,6
Övriga tillgångar	35	1,6	151	5,0	155	3,3
Totalt	2 232		3 048		4 627	

Skapat och fördelat ekonomisk värde*

Mkr	2024	2023
Direkt skapat ekonomiskt värde	3 708	6 667
Intäkter	3 708	6 667
Fördelat ekonomiskt värde	3 890	7 707
Driftkostnader exkl. personalkostnader	2 216	2 540
Utdelning aktieägare	-	2 482
Löner och ersättningar till medarbetare	351	322
Ränta till finansärer	695	1 717
Skatt till staten	625	645
Bidrag till lokalsamhället	4	1
Behållet ekonomiskt värde	-182	-1 040

*Avser både kvarvarande och avvecklad verksamhet

Estimerad social impact

Social Impact	2024	2023
Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)		
Antal bostäder	15 000	15 000
Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)		
Kapacitet (patienter per dag)	9 400	14 000
Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)		
Antal utbildningsplatser i skolfastigheter	300	500
Antal platser i äldreboenden	3 300	7 200

Klimat och miljö - tabeller

Energi - MWh [Elec-LfL]

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring
Like-for-Like energianvändning - Hyresvärd												
El köpt av hyresvärd [Elec-LfL]	52 119	52 165	-0,1%	36 624	36 449	0,5%	1 749	1 630	7,2%	13 746	14 086	-2,4%
Andel från förnybara källor	100%	100%		100%	100%		98%	100%		100%	100%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	297/726	297/726		282/492	282/492		3/87	3/87		12/147	12/147	
Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-LfL]	76 992	83 095	-7,3%	56 836	61 271	-7,2%	456	721	-36,8%	19 700	21 103	-6,6%
Andel från förnybara källor	86%	72%		98%	81%		45%	46%		52%	49%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	210/726	210/726		197/492	197/492		1/87	1/87		12/147	12/147	
Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-LfL]	3 705	3 560	4,1%	3 382	3 238	4,4%	176	198		148	124	18,9%
Andel från förnybara källor	94%	78%		98%	81%		45%	46%		52%	49%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	4/726	4/726		2/492	2/492		1/87	1/87		1/147	1/147	
Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-LfL]	2 646	3 074	-13,9%	2 646	3 074	-13,9%	-	-		-	-	
Andel från förnybara källor	64%	27%		64%	27%		-	-		-	-	
Andel uppmätt	100%	98%		100%	98%		-	-		-	-	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	7/726	7/726		7/492	7/492		0/87	0/87		0/147	0/147	
Total energianvändning köpt av hyresvärd	135 462	141 893	-4,5%	99 488	104 032	-4,4%	2 381	2 549	-6,6%	33 593	35 312	-4,9%
Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm) [Energy-Int-LfL]	135,4	141,8		115,2	120,4		145,3	155,6		279,8	294,1	
Andel från förnybara källor	91%	82%		98%	86%		84%	80%		72%	69%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	340/726	340/726		325/492	325/492		3/87	3/87		12/147	12/147	
Total energianvändning - graddagskorrigerad	140 830	142 386	-1,1%	104 138	104 505	-0,4%	2 205	2 352	-6,3%	34 487	35 529	-2,9%
Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm)	140,8	142,3		120,5	121,0		134,6	143,5		287,2	295,9	

*Fastigheter ägda två hela år, datatäckning >95 %, avgränsat till operationell kontroll, dvs triple-net fastigheter exkluderas.

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring
Total energianvändning - Hyresvärd												
El köpt av hyresvärd [Elec-Abs]	68 445	130 102	-47,4%	51 509	109 042	-52,8%	2 204	5 276	-58,2%	14 732	15 784	-6,7%
Andel från förnybara källor	100%	100%		100%	100%		98%	100%		100%	100%	
Andel uppmätt	92%	94%		90%	93%		100%	100%		100%	98%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	287/1098	535/1694		265/771	496/1077		6/100	23/424		16/227	16/193	
Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	130 242	201 654	-35,4%	109 307	177 317	-38,4%	864	1 814	-52,3%	20 071	22 523	-10,9%
Andel från förnybara källor	90%	77%		98%	81%		45%	46%		52%	49%	
Andel uppmätt	98%	94%		98%	94%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	196/1098	402/1694		177/771	365/1077		6/100	23/424		13/227	14/193	
Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	4 121	1 967	109,5%	3 797	1 646	130,7%	176	198	-10,9%	148	124	18,9%
Andel från förnybara källor	94%	75%		98%	81%		45%	46%		52%	49%	
Andel uppmätt	90%	86%		90%	83%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	10/1098	38/1694		3/771	14/1077		6/100	23/424		1/227	1/193	
Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-Abs]	2 646	5 727	-53,8%	2 646	5 530	-52,2%	-	157	-100,0%	-	39	-100,0%
Andel från förnybara källor	64%	57%		64,2%	56,0%		-	100%		-	0%	
Andel uppmätt	100%	98%		100%	98%		-	100%		-	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	7/1098	37/1694		7/771	13/1077		0/100	23/424		0/227	1/193	
Total energianvändning hyresvärd	205 454	339 450	-39,5%	167 259	293 535	-43,0%	3 244	7 445	-56,4%	34 951	38 470	-9,1%
Andel från förnybara källor	93%	86%		98%	88%		81%	85%		72%	70%	
Andel uppmätt	96%	94%		98%	93%		100%	100%		100%	99%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	251/1098	587/1694		229/771	546/1077		6/100	23/424		16/227	18/193	
Total energianvändning hyresvärd - graddagskorrigerad	213 984	336 225	-36,4%	175 650	290 996	-39,6%	3 244	7 580	-57,2%	35 090	37 648	-6,8%

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring
Energianvändning och energimix												
Total energianvändning från fossila källor	13 804	49 188	-71,9%	3 499	36 437	-90,4%	606	1 089	-44,4%	9 699	11 662	-16,8%
bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	175	290	-39,8%	175	251	-30,4%	-	-	-	-	39	-100,0%
bränsleförbrukning från naturgas	2 612	2 183	19,6%	2 612	2 183	19,6%	-	-	-	-	-	-
bränsleförbrukning från andra fossila källor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga eller kylning från fossila källor	11 018	46 715	-76,4%	712	34 003	-97,9%	606	1 089	-44,4%	9 699	11 623	-16,5%
Total energianvändning från kärnenergikällor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total energianvändning från förnybara källor	191 650	290 262	-34,0%	163 760	257 098	-36,3%	2 638	6 355	-58,5%	25 252	26 809	-5,8%
bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inklusive biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung), biobränslen, biogas, vätgas från förnybara källor osv.	2 452	2 101	16,7%	2 452	2 101	16,7%	-	-	-	-	-	-
förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor	188 475	287 414	-34,4%	160 807	254 391	-36,8%	2 638	6 355	-58,5%	25 030	26 667	-6,1%
förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	723	747	-3,2%	501	605	-17,2%	-	-	-	221	141	56,4%
Total energigenerering	9 760	8 855	10,2%	9 539	8 710	9,5%	-	4	-100,0%	221	141	56,4%

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring
Total energianvändning - Hyresgäst												
El köpt av hyresgäst	65 652	126 326	-48,0%	47 392	98 684	-52,0%	6 545	10 386	-37,0%	11 715	17 257	-32,1%
Andel från förnybara källor	63%	69%		61%	69%		98%	98%		53%	53%	
Andel uppmätt	17%	20%		0%	0%		0,0%	100,0%		96%	83%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	368/1098	921/1694		265/771	778/1077		6/100	16/424		97/227	127/193	
Fjärrvärme- och kyla köpt av hyresgäst	120 063	204 701	-41,3%	106 475	181 541	-41,3%	4 520	7 173	-37,0%	9 068	15 987	-43,3%
Andel från förnybara källor	93%	77%		98%	81%		45%	46%		52%	49%	
Andel uppmätt	6%	11%		0%	0%		0%	100,0%		80%	90%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	222/1098	826/1694		177/771	773/1077		6/100	10/424		39/227	43/193	
Total energianvändning hyresgäst	185 715	331 027	-43,9%	153 868	280 225	-45,1%	11 065	17 559	-37,0%	20 782	33 243	-37,5%
Andel från förnybara källor	82%	74%		87%	77%		77%	77%		53%	51%	
Andel uppmätt	10%	14%		0%	0%		0%	100,0%		89%	86%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	368/1098	921/1694		265/771	778/1077		6/100	16/424		97/227	127/193	

	Bostäder			Samhälle			Utbildning		
	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring
Like-for-like (Lfl) per segment									
El köpt av hyresvärd	12 169	11 703	4,0%	39 865	40 372	-1,3%	84	91	-7,2%
Andel från förnybara källor	100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	110/226	110/226		101/493	101/493		2/7	2/7	
Fjärrvärme köpt av hyresvärd	35 435	38 872	-8,8%	41 557	44 223	-6,0%	-	-	-
Andel från förnybara källor	98%	81%		76%	65%		-	-	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		-	-	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	92/226	92/226		67/493	67/493		-	-	
Fjärrkyla köpt av hyresvärd	-	-	-	3 705	3 560	4,1%	-	-	-
Andel från förnybara källor	-	-		94%	78%		-	-	
Andel uppmätt	-	-		100%	100%		-	-	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	0/226	0/226		4/493	4/493		-	-	
Bränslen köpta av hyresvärd	1 477	1 657	-10,9%	1 169	1 417	-17,5%	-	-	-
Andel från förnybara källor	100%	29%		19%	12%		-	-	
Andel uppmätt	0%	0%		100%	97%		-	-	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	2/226	2/226		3/493	3/493		-	-	
Total energianvändning	49 081	52 232	-6,0%	86 296	89 571	-3,7%	84	91	-7,2%
Andel från förnybara källor	98%	84%		87%	80%		100%	100%	
Andel uppmätt	97%	97%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	134/226	134/226		115/493	115/493		2/7	2/7	
Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm)	100,9	107,3	-6,0%	170,0	176,5	-3,7%	13,5	14,6	-7,2%
Total energianvändning (graddagskorrigerad)	51 326	51 590	-0,5%	89 420	90 704	-1,4%	84	92	-9,1%
Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm)	105,5	106,0	-0,5%	176,2	178,7	-1,4%	13,5	14,9	-9,1%

*Fastigheter ägda två hela år, datatäckning >95 %, avgränsat till operationell kontroll, dvs triple-net fastigheter exkluderas

Växthusgasutsläpp - ton CO2e

Koldioxid, metan och lustgas ingår i redovisningen av koldioxidekvivalenter

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2024	2023	% förändring	2024	2023	% förändring	2024	2023	% förändring	2024	2023	% förändring
Scope 1, totalt [GHG-Dir-Abs]	506	988	-48,8%	498	956	-47,9%	4	14	-71,4%	3	17	-81,7%
Biobränslen för uppvärmning	91	80	13,0%	91	79	14,1%	-	0,8	-100,0%	-	-	0,0%
Fossila bränslen för uppvärmning	229	521	-56,1%	229	514	-55,4%	-	-	0,0%	-	8	-100,0%
Tjänstebilar	186	386	-51,8%	179	363	-50,8%	4	14	-69,8%	3	9	-65,4%
Scope 2 market based, totalt [GHG-Indir-Abs]	5 501	9 468	-41,9%	2 624	6 190	-57,6%	14	27	-49,3%	2 863	3 252	-11,9%
Elektricitet	53	92	-42,1%	53	91	-41,5%	0,1	0,3	-58,2%	-	1	-100,0%
Fjärrvärme	5 405	9 357	-42,2%	2 530	6 082	-58,4%	12	24	-52,3%	2 863	3 251	-11,9%
Fjärrkyla	42	18	132,4%	40	16	150,0%	2	2	-10,9%	-	-	-
Scope 2 location based, totalt [GHG-Indir-Abs]	10 407	17 381	-40,1%	4 991	10 726	-53,5%	33	74	-55,0%	5 382	6 581	-18,2%
Elektricitet	4 960	8 005	-38,0%	2 421	4 627	-47,7%	20	47	-58,2%	2 519	3 330	-24,4%
Fjärrvärme	5 405	9 357	-42,2%	2 530	6 082	-58,4%	12	24	-52,3%	2 863	3 251	-11,9%
Fjärrkyla	42	18	132,4%	40	16	150,0%	2	2	-10,9%	-	-	-
Scope 3, totalt [GHG-Indir-Abs]	22 450	31 756	-29,3%	18 024	25 334	-28,9%	381	258	47,7%	4 048	6 164	-34,3%
1. Köpta varor och tjänster	330	300	10,0%	275	279	-1,4%	5	3	71,4%	50	18	172,7%
2. Kapitalvaror	8 440	14 213	-40,6%	8 440	14 213	-40,6%	-	-	-	-	-	-
3. Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2	1 017	1 292	-21,2%	840	1 072	-21,6%	23	55	-58,2%	154	165	-6,7%
4. Uppströms transport och distribution	884	1 983	-55,4%	884	1 983	-55,4%	-	-	-	-	-	-
5. Avfall	361	942	-61,7%	361	942	-61,7%	-	-	-	-	-	-
6. Affärsresor	32	43	-24,7%	27	35	-22,4%	2	5	-69,8%	4	4	15,4%
7. Anställdas resor till och från jobbet	178	-*	N/A	173	-*	-	3	-*	-	4	-*	-
8. Uppströms hyrda tillgångar	11	10	7,0%	11	10	7,0%	-	-	-	-	-	-
9. Nedströms transport och distribution	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-
10. Processande av sålda produkter	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-
11. Användning av sålda produkter	-**	-**	-	-**	-**	-	-**	-**	-	-**	-**	-
12. End-of-life hantering av sålda produkter	-**	-**	-	-**	-**	-	-**	-**	-	-**	-**	-
13. Nedströms uthyrda tillgångar	8 744	12 500	-30,0%	4 859	6 361	-23,6%	120	190	-37,0%	3 765	5 949	-36,7%
14. Franchises	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	N/A	N/A	0,0%	N/A	N/A	-
15. Investeringar	2 453	-*	-	2 154	-*	-	229	-*	0,0%	70	-*	-
Biogena utsläpp	876	583	50,3%	876	583	50,3%	-	-	-	-	-	-
Scope 1 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	0,23	0,24	-4,5%	0,27	0,28	-4,0%	0,05	0,03	41,6%	0,01	0,05	-78,8%
Scope 2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	2,5	2,3	8,4%	1,4	1,8	-21,9%	0,2	0,1	151,1%	9,3	9,1	2,1%
Scope 3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	10,1	7,6	31,9%	9,8	7,5	31,1%	4,5	0,6	632,3%	13,1	17,2	-23,8%
Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	2,6	2,5	4,9%	1,7	2,1	-21,6%	0,2	0,1	112,7%	9,3	9,1	1,7%
Scope 1+2+3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	12,5	10,1	23,1%	11,2	9,6	16,9%	4,7	0,7	560,7%	22,3	26,3	-15,0%
Scope 1+2 (market based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	1,8	-*	-	1,2	-*	-	0,2	-*	-	4,5	-*	-
Scope 1-3 (market based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	8,6	-*	-	8,3	-*	-	3,4	-*	-	10,8	-*	-
Scope 1-3 (location based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	10,1	-*	-	9,2	-*	-	3,6	-*	-	14,8	-*	-
Undvikna utsläpp, utsläppsrätter, klimatkompensation, koldioxidavskiljning och lagring	N/A***	N/A***										

*Redovisas från och med räkenskapsår 2024, jämförelsedata saknas

**Har ej beräknats ännu, bedömning av relevans för bolaget ska genomföras under 2025.

***Bolaget redovisar faktiska utsläpp, inga undvikna utsläpp eller utsläppsrätter, ingen klimatkompensation, koldioxidavskiljning och lagring eller motsvarande har tillgodoräknats i tabellen ovan.

Kommentar: Bolaget har under 2023 och 2024 genomgått strukturella förändringar bland annat genom att dela upp tillgångar i delägda dotterbolag, intressebolag och joint venture-bolag. Utsläppen från dessa tillgångar redovisas från och med 2024 under scope 3 kategori 15. Investeringar. Dessa tillgångar räknas inte in i den uthyrbara arean och nyckeltalet kg CO2e per uthyrbar area påverkas därför negativt av dessa förändringar.

Like-for-like utsläpp (Lfl) per fastighetstyp	Bostäder			Samhälle			Utbildning		
	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring
Scope 1, totalt	66	261	-74,6%	214	251	-14,8%	-	-	-
Biobränslen för uppvärmning	66	21	210,6%	10	15	-35,2%	-	-	-
Fossila bränslen för uppvärmning	-	240	-100,0%	204	236	-13,5%	-	-	-
Scope 2 market based, totalt	1 011	1 149	-12,0%	3 497	3 757	-6,9%	0,1	0,1	13,4%
Elektricitet	13	12	4,0%	25	21	20,7%	0,1	0,1	13,4%
Fjärrvärme	998	1 137	-12,2%	3 430	3 697	-7,2%	-	-	-
Fjärrkyla	-	-	-	41	40	3,7%	-	-	-
Scope 2 location based, totalt	1 570	1 687	-6,9%	7 533	7 892	-4,5%	4	4	-7,2%
Elektricitet	572	550	4,0%	4 062	4 146	-2,0%	4	4	-7,2%
Fjärrvärme	998	1 137	-12,2%	3 430	3 706	-7,4%	-	-	-
Fjärrkyla	-	-	-	41	40	0,0%	-	-	-
Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Lfl]	2,2	2,9	-23,6%	7,4	8,0	-7,4%	0,01	0,01	13,4%

Vattenanvändning - m3

EPRA Kod	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring	2024	2023	% för- ändring
Kommunalt vatten [Water-Lfl]	434 668	455 646	-4,6%	405 959	423 160	-4,1%	758	2 479	-69,4%	27 951	30 007	-6,9%
Datatäckning (antal fastigheter)*	154/726	154/726		139/726	139/726		3/726	3/726		12/726	12/726	
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	0,4	0,5		0,5	0,5		0,1	0,3		0,2	0,2	
Kommunalt vatten [Water-Abs]	1 063 844	2 498 628**	-58,0%	886 516	2 321 997	-62,5%	15 481	23 329	-33,6%	161 847	153 302**	5,6%
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	0,47	0,60	-22%	0,47	0,69	-31%	0,18	0,06	229%	0,52	0,43	22%

*Fastigheter ägda två hela år, datatäckning >95 %, avgränsat till operationell kontroll, dvs triple-net fastigheter exkluderas.

**2023 års data har beräknats om för fastigheter i Finland

	Bostäder				Samhälle				Utbildning			Totalt	
	Antal pågå- ende	Antal avslu- tade	Antal MWh pågå- ende	Antal MWh avslu- tade	Antal pågå- ende	Antal avslu- tade	Antal MWh pågå- ende	Antal MWh avslu- tade	Antal pågå- ende	Antal avslu- tade	Antal MWh pågå- ende	Antal MWh avslu- tade	Andel av total energianvänd- ning, pågående och avslutade
Solceller	13	6	415	344	1	12	369	620	-	-	-	-	0,8%
Värmepump	1	4	289	218	-	3	-	233	-	1	-	50	0,4%
Energieffektiv värme och ventilation	33	12	2 345	790	4	8	398	291	-	-	-	-	1,8%
Styr och reglerteknik	9	3	311	160	-	1	-	80	1	-	100	-	0,3%
Energieffektiv belysning	-	1	-	8	3	4	679	41	-	-	-	-	0,3%
Övriga	1	3	70	101	1	6	100	113	-	-	-	-	0,2%

Vattenstress (WRI)	2024		2023	
	% av area	% av värde	% av area	% av värde
Extremt hög	3,3%	3,3%	-	-
Hög	5,2%	4,1%	1,1%	1,2%
Medium-Hög	0,7%	0,2%	9,9%	10,9%
Låg-Medium	22,2%	20,7%	18,0%	17,8%
Låg	68,7%	71,7%	71,1%	70,2%

Gröna tillgångar	Antal fastigheter		Andel av Marknadsvärde %	
	2024	2023	2024	2023
Miljöbyggnad (Silver eller bättre)	5	10	4,5%	4,9%
Miljöbyggnad iDrift (Silver eller bättre)	9	19	3,0%	6,7%
Breeam In-Use (Very Good eller bättre)	1	2	0,9%	1,0%
Totalt färdiga	15	31	8,4%	12,6%

Energiklass	Bostäder		Samhälle		Utbildning	
	% av area	% av värde	% av area	% av värde	% av area	% av värde
A	1,3%	1,8%	1,8%	4,0%	0,0%	0,0%
B	8,7%	16,3%	7,2%	7,9%	4,7%	13,0%
C	5,2%	6,2%	22,1%	29,4%	36,4%	36,3%
D	23,0%	20,2%	15,7%	13,2%	34,4%	29,9%
E	29,0%	24,6%	19,4%	19,0%	0,0%	0,0%
F	18,3%	13,7%	14,4%	9,4%	2,8%	3,6%
G	2,5%	2,0%	8,4%	7,0%	0,6%	0,4%
Okänd	5,2%	8,8%	3,3%	3,8%	4,0%	11,4%
Övrigt*	6,8%	6,4%	7,7%	6,1%	17,2%	5,5%

*Inkluderar bland annat: nyproduktion som inte energideklarerats ännu, ouppvärmda lokaler, tomställda lokaler, projektfastigheter mm

Andel av värde	Akut fysisk risk			Kronisk fysisk risk			Omställningsrisk		
	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt
Väsentlig risk	0,6%	0,6%	0,6%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,8%
Observerbar risk	0,4%	0,4%	0,4%	0,0%	0,4%	0,5%	0,0%	0,0%	1,6%
Ingen/negligierbar risk	86,9%	86,9%	86,8%	87,8%	87,4%	87,3%	0,0%	0,0%	90,4%
Risk ej bedömd	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	0,0%	0,0%	7,1%
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726

Andel av driftnetto	Akut fysisk risk			Kronisk fysisk risk			Omställningsrisk		
	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt
Väsentlig risk	0,6%	0,6%	0,6%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,8%
Observerbar risk	0,4%	0,4%	0,4%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	2,4%
Ingen/negligierbar risk	96,3%	96,3%	96,3%	97,3%	96,8%	96,6%	0,0%	0,0%	90,9%
Risk ej bedömd	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	0,0%	0,0%	5,9%
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726	726/726

Väsentlig risk avser risker där det finns en markant risk för betydande värdeförändringar eller intäktsbortfall orsakade av fysiska risker, för omställningsrisker avses betydande behov av investering som inte kan genomföras med en direktavkastning som ligger i linje med SBB:s avkastningskrav.

Observerbar risk avser observerade fysiska risker som inte är negligerbara, för omställningsrisker avses betydande behov av investering som inte med råge överträffar SBB:s interna krav på direktavkastning.

Ingen/negligierbar risk avser fall där ingen betydande fysisk eller övergångsrisk har kunnat påvisas i någon av de undersökningar som SBB har genomfört

Avfall i förvaltning (antal ton)	Totalt [Waste-Abs]			Like-For-Like [Waste-LfL]		
	2024	2023		2024	2023	
Klassificering	-	-	-	-	-	-
Farligt avfall	21	6	255%	18	3	563%
Icke-farligt avfall	7 826	1 073	629%	369	420	-12%
Totalt	7 846	1 079	627%	387	423	-8%
Typ av avfall						
Papper	1 269	461	175%	144	125	15%
Glas	712	99	617%	55	29	87%
Plaster	236	73	222%	56	26	116%
Metaller	35	30	18%	6	9	-30%
Brännbart	5 047	366	1279%	104	209	-50%
Biomassa	-	3	-100%	-	3	-100%
Elektronik	7	6	35%	5	3	77%
Övrigt	539	41	1225%	17	19	-8%
Totalt	7 846	1 079	627%	387	423	-8%
Hantering						
Återbruk	-	-	-	-	-	-
Återvinning	-	-	-	-	-	-
Kompostering	-	-	-	-	-	-
Materialåtervinning	2 260	695	225%	269	197	34%
Värmeåtervinning	5 048	367	1276%	104	212	-51%
Deponi	0,1	0,3	-61%	0,1	0,2	-33%
Övrigt	538	16	3200%	13	13	-2%
Total	7 846	1 078	628%	387	422	-8%
Andel uppmätt	7%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	383/1098	153/1098		40/726	40/726	
Datatäckning (% av area)	74%	32%		11%	11%	

Bedömt investeringsbehov (mSEK) för att uppnå bolagets klimatmål i Scope 1-2 och bemöta kommande krav på energiprestanda

Energiklass (per 2024-12-31)	Bedömt investeringsbehov (CapEx)	Kort (<1 år)	Medel (1-5 år)	Lång (5+ år)
A	-	-	-	-
B	-	-	-	-
C	-	-	-	-
D	1	1	-	-
E	2	2	-	-
F	89	41	43	5
G	85	17	43	25
Övrigt	-	-	-	-
Totalt	178	61	87	30

Definitioner - hållbarhetsrapport

Hållbarhetsindikatorer - definitioner [EPRA Guidelines]	Rapporteringen följer riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI). 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 bolagets statistik. Denna avgränsning ger SBB bäst förutsättningar att arbeta med de indikatorer som SBB har möjlighet att påverka. En uppskattning av hyresgästens energianvändning har gjorts och redovisas i en separat tabell.
Datatäckning / Coverage	Jämförbart bestånd: SBB redovisar jämförbara indikatorer för två efterföljande år. Fastigheterna måste därmed ha ägts i två hela år för att inkluderas i redovisningen av jämförbart bestånd. Vidare måste datatäckningen vara minst 95% för att indikatorn ska inkluderas i redovisningen, detta för att undvika felaktig underskattning 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 nytilträdda fastigheter. Total energianvändning: Där kriterierna för data täckning >95 % inte uppfylls uppskattas energianvändningen baserat på en kombination av uppmätta värden, energideklaration och segment.
Basår	Basåret är 2020, året då SBBs hållbarhetsvisison lanserades. Like-for-Like data jämför alltid förändringen jämfört med föregående år.
Uppskattning av energi köpt av hyresvärd	Andel uppmätt energianvändning redovisas för all energianvändning. Den redovisade energianvändningen som inte är uppmätt har uppskattats genom en kombination av uppmätt energianvändning, energiklass och segment. Energianvändningen uppskattas där datatäckningen inte är tillräckligt hög.
Andel förnybar energi	Andel förnybar energi utgår i första hand från de avtal som har tecknats av SBB, i andra hand på beräkningar av nationella eller regionala snitt. Andel förnybar elanvändning utgår från avtal som har tecknats av SBB avseende förnybar el. Andel förnybar fjärrvärme och fjärrkyla utgår från nationella snitt. Andel förnybara bränslen baseras på den energi som faktiskt köpts in. Andel förnybar gas baseras på det aktuella gasnätets genomsnitt.
Tredjepartsgranskning	SBB:s hållbarhetsredovisning granskas översiktligt av EY. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards.
Systemgränser - rapportering av hyresvärd- och hyresgästförbrukning	Energi som köps av hyresvärden rapporteras. Energi som köps direkt av hyresgästen uppskattas baserat på energideklaration och uppmätta värden. SBB har inte tillgång till all statistik för hyresgästens köp av energi och inte heller lika stor möjlighet att påverka denna.
Normalisering	Intensitetstal för energianvändning, koldioxidutsläpp och vattenanvändning redovisas. Dessa erhålls genom att dividera mätetalet med total area.
Segmentering (fastighetstyp, geografi)	SBB redovisar total energianvändning, energianvändning per land samt energianvändning per segment (bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter)
Redovisning av egna kontor	SBB äger merparten av sina egna kontor och dessa ingår således i rapporteringen. En schablonmässig uppskattning av hyrda kontor görs baserat på hyrd yta och genomsnittlig energianvändning och utsläpp per yta.
Berättelse om prestanda	Utveckling under år 2024 beskrivs på sida 39, 42 respektive 46 för miljö, social hållbarhet och personalfrågor respektive governance.
Placering av EPRA Sustainability performance i företags rapport	EPRA-index redovisas på sida 59.
Rapportperiod	Rapporteringen avser kalenderår dvs 1 januari till och med 31 december.
Väsentlighet	Väsentlighetsanalys redovisas på sida 37

EPRA-index

Code	Performance Measure	Sida
Environmental Sustainability Performance Measures		
Elec-Abs	Total electricity consumption	53
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	53
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	53
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	53
Fuels-Abs	Total fuel consumption	53
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	53
Energy-Int	Building energy intensity	53
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	55
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	55
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	55
Water-Abs	Total water consumption	56
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	56
Water-Int	Building water intensity	56
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	57
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	57
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	56
Social Performance Measures		
Diversity-Emp	Employee gender diversity	51
Diversity- Pay	Gender pay ratio	43
Emp-Training	Training and development	43
Emp-Dev	Employee performance appraisals	43
Emp-Turnover	New hires and turnover	51
H&S-Emp	Employee health and safety	44
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	45
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	45
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	47
Governance Performance Measures		
Gov-Board	Composition of the highest governance body	47
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	47
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	47, 73

Deklaration av avgränsning och underlag för beräkning av utsläpp enligt GHG protokollet

Scope	Aktivitet	Datakällor	Omräkningsfaktor
1	Tjänsteresor med företagsbil	Data från avläsning av mätarställning genom partnerföretag för tjänstebilar. Utsläpp beräknas per fordon i den svenska 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 samtliga fakturor konterade som pellets, 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 samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den elanvändning där SBB står som avtalspart.	Market based (ursprungsmärkt, kärnprocess): Sverige: 0,85 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, 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 samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den fjärrvärmeanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör.
2	Användning av fjärrkyla	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den fjärrkyleanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör.
3	1. Köpta varor och tjänster	Vatten, inhämtning av statistik genom digitala mätare som är kopplade till energiföljningssystem.	Vattenanvändning inkl distribution: 0.12 kg CO ₂ e/m ³ (Wallen (1999) Livscykelanalys av dricksvatten. Chalmers University of Technology) Hantering av avloppsvatten: 0.19 kg CO ₂ e/m ³ (Statistiska Centralbyrån)
3	2. 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	2. 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	3. Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2	Indirekta utsläpp från elanvändning	Market based (infrastruktur och transmission): Sverige: 10,60 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	4. Uppströms transport och distribution (fd. Transporter i byggprojekt)	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 transortavstånd (Boverket)
3	5. Avfall	Avfall från förvaltning som ligger inom bolagets kontrakt	Beräkningen baseras på avfallstatistik i kombination med emissionsfaktorer 2024, framtagna av Defra (Department for Environment, Food and Rural Affairs).
3	6. Affärsresor	Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. Tåg: 0,0036-0,0070 g CO ₂ e/km (Stureplansresor). Flyg: 88-165 g CO ₂ e/km (Stureplansresor)
3	7. Anställdas resor till och från jobbet	Estimat baserat på antal anställda och genomsnittlig transportväg och transportsätt.	Walking: 0 kgCO ₂ e/km Public transport: 0,135 kgCO ₂ e/km Car: 0,211 kgCO ₂ e/km Other (taxi): 0,260 kgCO ₂ e/km
3	8. Uppströms hyrda tillgångar	Hyrda kontorslokaler	Schablonberäkning baserad på hyrd yta. 2,4g CO ₂ e/m ² (2023), 3,2g CO ₂ e/m ² (2024)
3	9. Nedströms transport och distribution	Ej applicerbar, bolaget transporterar inte produkter	
3	10. Processande av sålda produkter	Ej applicerbar, bolaget har inte produkter som processas	
3	11. Användning av sålda produkter	Redovisas ej, bedömning av relevans för bolaget ska genomföras under 2025.	
3	12. End-of-life hantering av sålda produkter	Redovisas ej, bedömning av relevans för bolaget ska genomföras under 2025.	
3	13. Nedströms uthyrda tillgångar	Uthyrda lokaler, energianvändning uppskattad baserat på energideklarationer och uppmätta värden.	Fjärrvärme och kyla: genomsnitt 24 g/kWh (Sverige, SBB) 25 g/kWh (Sveafastigheter), Norge: specifika utsläppsdata per leverantör, Finland: specifika utsläppsdata per leverantör El, Sverige: 47 g/kWh, Norge: 9 g/kWh, Finland: 211 g/kWh
3	14. Franchises	Ej applicerbar, bolaget har inte franchises	
3	15. Investeringar	Utsläpp hänförliga till intressebolags scope 1-2, operational control. Samma faktorer används som bolagets egna scope 1-2	

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ABs (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) att översiktligt granska SBBs hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 34 i detta dokument, varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 34.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen, enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 34 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen

och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 10 april 2025

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR