



# 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 äga och förvalta hyresrätter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden långsiktigt och utvecklas i samarbete med kommuner runt om i Norden. Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent. SBB styr bolagets verksamhet i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Genom bolagets hållbara finansiella ramverk styr SBB finansiering, fokus och uppföljning av framstegen i arbetet med att bidra till dessa mål. SBB ställer sig bakom Parisavtalets klimatmål och är medlem i FN:s Global Compact, ett världsomspännande

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

# Hållbarhetsstrategi och mål 2030

Hållbarhet är en integrerad del av SBB:s affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision för år 2030 som beskriver de långsiktiga målen och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen.

SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision för år 2030 som beskriver de långsiktiga målen och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen. Handlingsplanen för att nå dit, med konkreta mål och riskbedömningar inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs i detalj under "Mål, resultat och uppföljning". SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med 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 2024

- Öka andelen hållbar finansiering.
- Investeringar i minskad energianvändning i befintligt bestånd.
- Öka produktionen av förnybar el.
- Hälsa och säkerhet på arbetsplatser och i byggprojekt.
- Attraktiv 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 2023. 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 EY. 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 Andersson, Hållbarhetschef, martin.andersson@sbbnorden.se. Kontaktperson för årsredovisningen är Leiv Synnes, VD, leiv@sbbnorden.se och Helena Lindahl, Finansdirektör, ir@sbbnorden.se.

## Energiutbyte

SBB och Telia har ett avtal om utbyte av värme och kyla i anslutning till SBB:s fastigheter i Haninge kommun. Telia har en datahall som behöver kylning och SBB har fastigheter som behöver värme.

Utbytet sker genom ett borrhålslager med 166 borrhål som ligger på SBB:s mark där överskottsvärme lagras samtidigt som kyla genereras och levereras till datahallen. Anläggningen täcker behovet av cirka

100 000 kvm samhällsfastigheter, motsvarande cirka 5 600 MWh per år eller cirka 2 procent av SBB:s totala energianvändning.

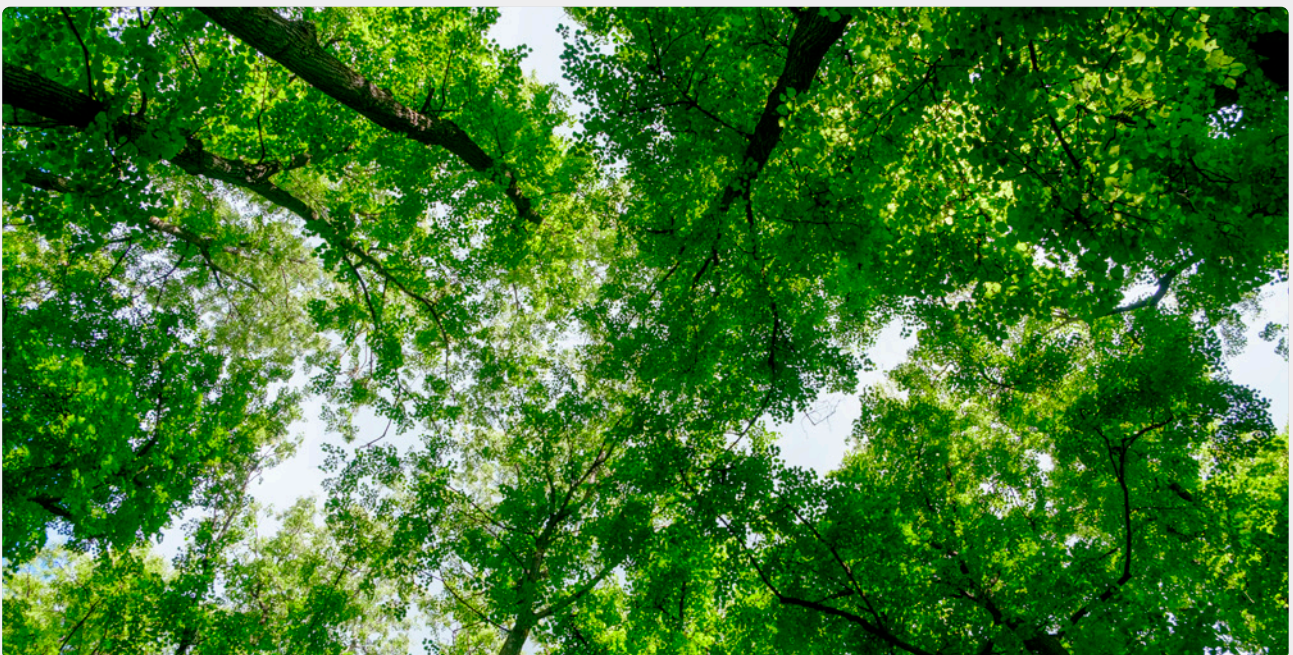
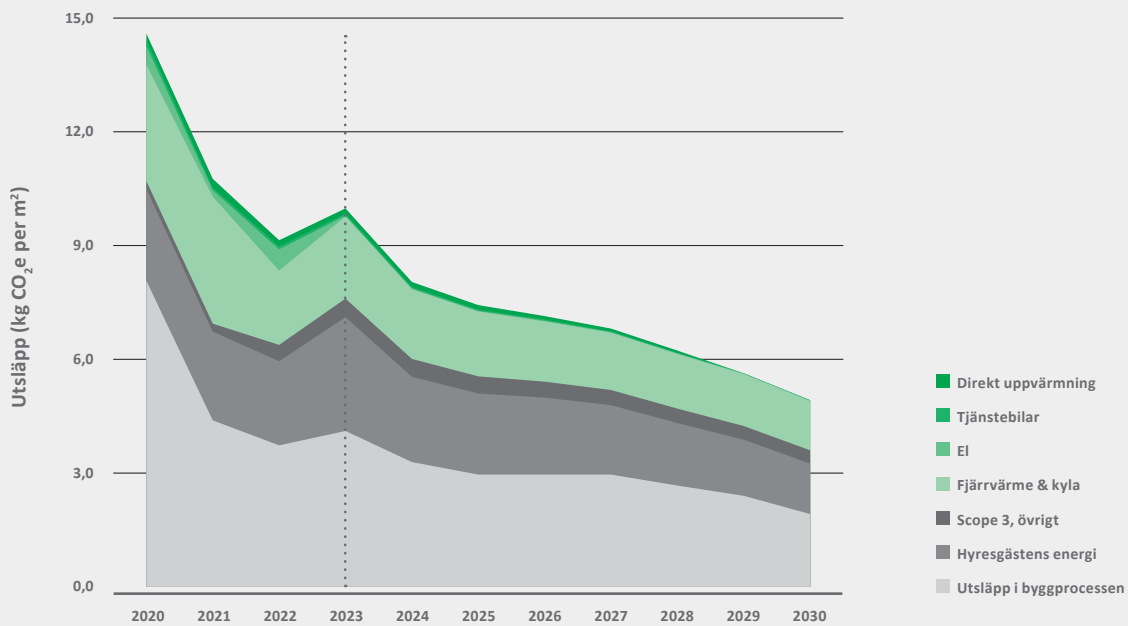


## Färdplan klimat

SBB:s hållbarhetsvision lanserades 2020 och uppdaterades 2021 med mål om klimatpositivitet 2030. En färdplan för utsläppsminskningarna med strategier och mål 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 att ta fram förslag på policyer, mål och strategier inom hållbarhet som styrelsen fastställer. De policydokument som antas ligger till grund för hållbarhetsarbetet och de övergripande målsättningar som antas.

## 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

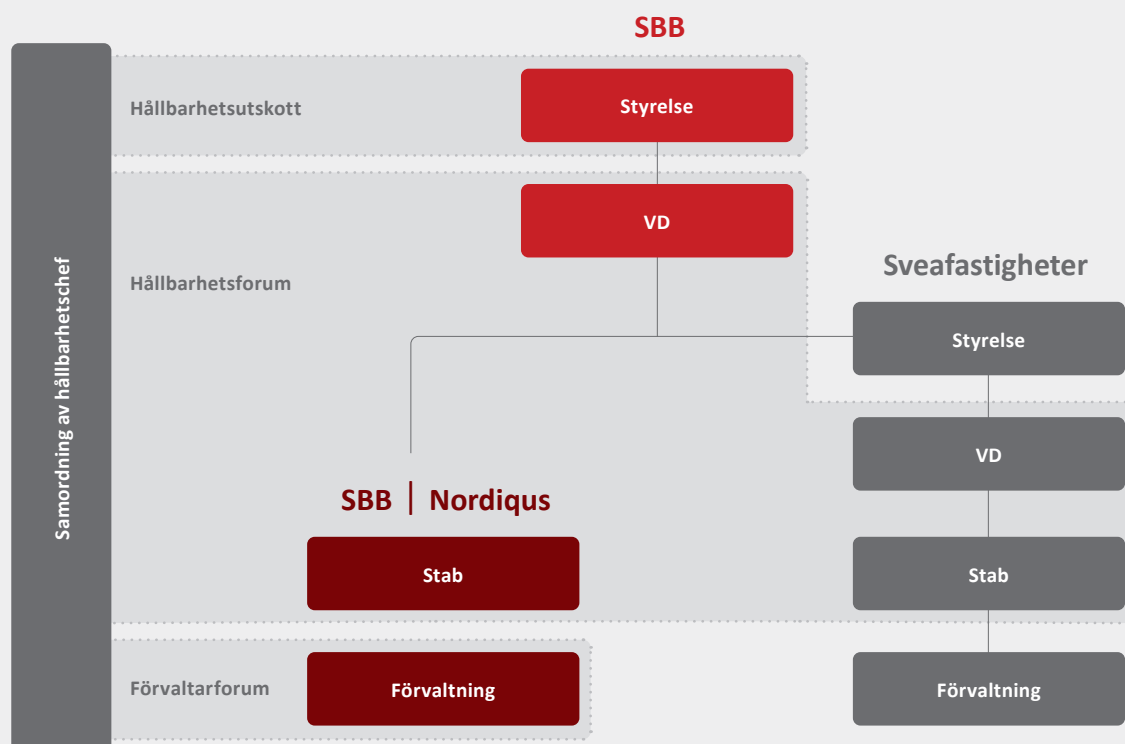
För det operativa arbetet med genomförandet av SBB:s hållbarhetsarbete har ledningsgruppen utsett ett internt hållbarhetsforum med

nyckelpersoner från bolagets olika affärsenheter 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 väl fungerande förvaltningsorganisation med tekniska förvaltningsexperter som har tilldelats

## Organisering av SBB:s hållbarhetsarbete



en viktig roll i genomförandet av de högt 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 ventilationsystem. I SBB:s avtal med driftoperatörer 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. Under 2021 färdigställdes en grundlig riskanalys avseende klimatrelaterade risker på fastighetsnivå, riskanalysen uppdaterades under 2022 och 2023 för att omfatta nyutvecklade fastigheter och ny kunskap om riskerna. 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 revideras årligen och den mest aktuella versionen finns tillgänglig på SBB:s hemsida.

### Hållbarhetsbilagan

I nyproduktion tillämpas SBB:s hållbarhetsbilaga som säkerställer ett strukturerat arbete med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet i alla projekt. Hållbarhetsbilagan fungerar

både som ett arbetssätt för projekten och ett kontraktsmässigt bindande dokument. Hållbarhetsbilagan innehåller ett underlag som ska diskuteras i tidiga projektutvecklingskedan, 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 hyresgäst Anpassningar, 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. Klimatrelaterade risker bedöms årligen, rutiner finns för att säkerställa efterlevnad av lagar och regler, energiåtgärder följs upp och rapportereras kvartalsvis. SBB driver ett projekt som avser

## Intressentanalys

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



att certifiera fastigheter som redan är tagna i drift. Under 2023 certifierades totalt 18 redan driftsatta fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift. Av dessa tillhörde 15 fastigheter affärsenheten samhällsfastigheter och tre fastigheter tillhörde bostäder. Mer information om certifiering av fastigheter finns på sida 56.

### 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 medarbetare, lokalsamhället, leverantörer och finansiärer. SBB bemöter alla intressentgrupper med respekt och värdighet, ett särskilt fokus läggs på samverkan med de intressenter som delar SBB:s vision om en långsiktig och hållbar social infrastruktur i Norden. Dialog sker i många olika forum, till exempel genom öppna samråd i detaljplaneprocessen, kontinuerlig kundkontakt i förvaltningsorganisationen, finansmarknadsdagar, medarbetarsamtal och frågeformulär. 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 sid. 38 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.

### Intressentdialog

SBB engagerar kontinuerligt intressenter och lokalsamhällen i verksamheten. Intressentgrupper inkluderar hyresgäster, investerare, medarbetare, lokalsamhället, leverantörer och finansiärer. SBB bemöter alla intressentgrupper med respekt och värdighet, ett särskilt fokus läggs på samverkan med de intressenter som delar SBB:s vision om en långsiktig och hållbar social infrastruktur i Norden. Dialog sker i många olika forum, till exempel genom öppna samråd i detaljplaneprocessen, kontinuerlig kundkontakt i förvaltningsorganisationen, finansmarknadsdagar, medarbetarsamtal och frågeformulär. 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 sid. 38 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.

### Policydokument

De principer och värderingar som är grundläggande för SBB:s verksamhet och hållbarhetsarbete beskrivs i policyer som är antagna av styrelsen. Policydokument lägger grunden till allt hållbarhetsarbete och syftar till att fastställa principer som alla på bolaget måste följa. 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. Samtliga policyer nedan finns publikt tillgängliga på SBB:s hemsida.

- Rättvisa anställningsvillkor policy
- Mänskliga rättigheter policy
- Antikorruptionspolicy

- Policy för motverkande av skatteflykt
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetspolicy för leverantörer
- Whistle-blower policy

SBB:s löfte är att alltid:

- Agera etiskt, öppet och transparent.
- Främja mänskliga rättigheter.
- Främja arbetstagares rätt att organisera sig (ILO C87) och förhandla kollektivt (ILO C98).
- Respektera och skydda arbetstagares representanter (ILO C135) och aktivt motverka diskriminering av arbetstagares representanter.
- Garantera fackförbundens rätt att effektivt utföra sitt arbete på SBB:s arbetsplatser.
- Sträva efter noll skador och tillbud på arbetsplatser samt förebygga sjukfrånvaro. Uppföljning av utfall ska redovisas årligen i årsredovisningen.
- Alltid aktivt motverka och aldrig delta i någon form av korruption, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer.
- Tillämpa försiktighetsprincipen där osäkerhet råder om verksamhetens etiska aspekter eller effekter på människor och miljö.

### Affärsetik och antikorrupcion

Uppförandekoden, hållbarhetspolicyen, antikorruptionspolicyen och policyen för undvikande av skatteflykt ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteenden. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compact tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och antikorrupcion. 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 antikorrupcion, uppförandekod och visseblåsarspolicy under 2023. Nya informationsinsatser kommer att genomföras löpande, men minst vartannat år, för samtlig personal. Uppföljning görs för att säkerställa att leverantörer godkänner SBB:s hållbarhetskod och uppförandekod. Förnyade kontroller av nytilkomna 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 visseblåstjänst 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. Bland annat genomfördes oannonserade platsbesök där

samtliga närvarande på byggarbetsplatsen fick visa sitt ID06-kort och jämförelser gjordes med närvarologgen. Bakgrundskontroller har gjorts av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrundskontroll genomförs av de anlitade bolagen. Dessa åtgärder genomförs nu rutinmässigt som en del av bolagets antikorrupcionsarbete. Inom affärsenheten Bostad, finns en policy att alltid erbjuda lediga lägenheter via sin digitala uthyrningsplattform, där befintliga hyresgäster har företräde till lediga lägenheter inom hela beståndet. Handel med svartkontrakt är vanligt förekommande i Sverige, speciellt i Stockholmsområdet där kötiderna är långa. SBB har rutiner för att motverka den typen av kontraktshandel. Vid uthyrning verifieras till exempel den sökande via Bank-ID. SBB informerar alla sina hyresgäster om deras rättigheter och skyldigheter vid kontraktsskrivning. Under kontraktstiden har SBB en löpande dialog med hyresgäster där klagomål, synpunkter, förbättringsförslag mm hanteras för att bidra till en ökad trygghet och kundnöjdhet. Felanmälan och annan kommunikation sker enkelt genom den boendeapp som finns tillgänglig för samtliga bostadshyresgäster.

### Externa partnerskap, 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. Det ligger i SBB:s intresse att förse sina intressenter med relevant ESG-data som följer branschstandard. 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
- Byggarbetsnämnden
- Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines, Green Loan Principles

# Mål, resultat och uppföljning

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



## Klimat och miljö

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



Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar att bidra med lösningar och att minska sin klimatpåverkan. Fastigheter står för nära 40 procent av det totala energibehovet i Sverige och energianvändningen ger upphov till betydande koldioxidutsläpp. Att minska energianvändningen i fastigheterna är därför en högt prioriterad fråga. SBB vill agera i klimatomställningen och därför har SBB antagit målet om klimatpositivitet 2030 i hela värdekedjan, det är en viktig del av SBB:s löfte om att bygga ett bättre samhälle. Handlingsplanen för att nå målen inom klimat- och miljö omfattar konkreta mål som ska uppnås i närtid. Målet är att minska klimatpåverkan i förvaltning med 25 procent till år 2025 och 60 procent till år 2030 jämfört med basåret 2020. För att uppnå det ska energianvändningen hos fastigheter i förvaltning minska med fem procent per år i jämförbart bestånd. Den indirekta klimatpå-

verkan (Scope 3) ska minska med 25 procent till år 2025 och 60 procent till år 2030 jämfört med basåret 2020. Indirekta utsläpp inkluderar bland annat nybyggnadsprojekt, där mål har satts om att minska utsläpp per nyproducerad kvadratmeter. Utöver SBB:s långsiktiga visioner och mål ställer SBB även krav inom flera olika områden relaterade till klimat och miljö vid all nybyggnation genom sin hållbarhetsbilaga. Målen finns beskrivna i detalj i tabellen "Klimat och Miljö 2023 - Sammanfattning". 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. En försumbar 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 ges i tabellen "Klimat och miljö 2023 - Sammanfattning" på sida 41 samt i tabellen "Klimatrisinventering (fysiska risker)" på sida 57. Andra miljörisker till exempel radon, asbest, PCB, legionella mm hanteras genom provtagning och utredningar vid fastighetsförvärv och i förvaltningsprocessen genom regelbundna kontroller. Rivning och sanering görs alltid utifrån gällande lagkrav i samarbete med certifierade saneringsentreprenörer. Vid renoveringar och nyproduktion strävar SBB efter att aldrig använda material med miljörisker. Material bedöms och dokumenteras enligt godkända bedömningssystem, till exempel Byggarbedömningen. Som långsiktig fastighetsägare är det viktigt att planera fastighetsutvecklingen och portföljen för att minimera alla dessa risker. VD ansvarar ytterst

för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. SBB genomför årligen en riksinventering där klimatrelaterade risker, både fysiska och övergångsrisker, analyseras och kartläggs på fastighetsnivå. Den omfattande dialog som sker med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering. Mer djupgående klimatrelaterad data enligt TCFD:s rekommendationer rapporteras i en separat rapport som finns tillgänglig på SBB:s hemsida samt årligen genom CDP.

Totalt pågick cirka 95 energirelaterade projekt under 2023. Dessa bidrar till energibesparingar och energiproduktion om cirka 13 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 2023 redovisas på sida 56. Några exempel på uppgraderingar som genomförts eller initierats under 2023:

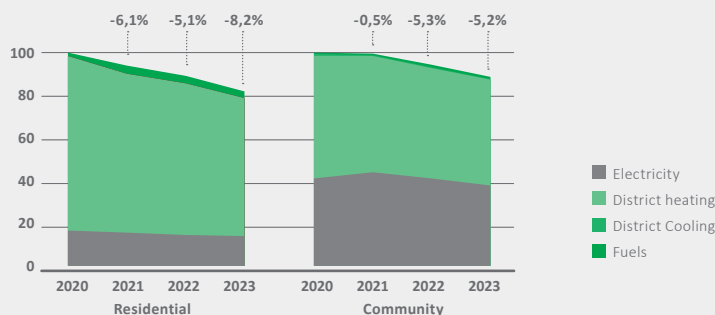
- En solelpark med total årlig produktion om 10 GWh driftsattes under första kvartalet 2023, parkens elproduktion täcker cirka åtta procent av SBB:s totala elanvändning.
- Projekt med ventilationsåtgärder, ny belysning samt styr- och reglerteknik i Västsverige, gav en total energibesparing inom fastigheten om cirka 2,2 GWh.
- Solcellsinstallationer: 31 projekt med en total installerad produktion om cirka 2,5 GWh.
- Värmepumpinstallationer: 9 projekt fastigheter med total årlig besparing om cirka 3,7 GWh.

SBB:s största källa till växthusgasutsläpp är energianvändning i fastigheterna. Därefter kommer utsläpp som uppstår i byggprocessen: från uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, transporter, energianvändning, avfall och spill på byggarbetsplatsen. Utöver detta tillkommer utsläpp från bland annat resor med tjänstebilar, utformning av utemiljöer och avfallshantering under drift. SBB bedriver ett strukturerat arbete för att minska koldioxidutsläppen inom alla dessa områden. Energinvändningen och energianvändningens klimatpåverkan för samtliga fastigheter följs upp och analyseras centralt i ett energiuppföljningssystem som gör det lättare att upptäcka avvikelser och förbättringspotential i beståndet. Inventering av utsläpp från byggproduktionen görs genom livscykelanalyser och estimat. Från och med 2022 behöver alla nybyggnadsprojekt genomföra en livscykelanalys. Hållbarhetsmålen i Vision 2030 omfattar hela värdekedjan och 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 materi-

aloptimerade konstruktioner och material med lägre klimatpåverkan, såsom grön betong. SBB använder även lokala leverantörer, samordnade transporter och återanvändning av byggmaterial inom den egna byggverksamheten för att minska koldioxidutsläpp och miljöpåverkan i ny- och ombyggnation. SBB:s direkta utsläpp från resor med service-, förmåns- och poolbilar är mindre än en procent av de totala utsläppen. Utsläppen från dessa har minskat under 2023 till följd av en större andel eldrivna fordon. Vattenanvändning mäts och följs upp i samma system som används för att följa upp energianvändning. På så sätt skapas en god förståelse för fastighetens miljöpåverkan ur flera perspektiv. Vattenanvändningen kommer väsentligen av SBB:s hyresgästers vattenanvändning. Uttaget sker genom de kommunala dricksvattensyste-

men, vattnet återförs genom de kommunala avloppssystemen där det sedan renas noggrant innan det återförs till det naturliga kretsloppet. Avloppsvattnet renas noggrant från partiklar, läkemedel, skadliga kemikalier och andra ämnen, 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.

### Energianvändning (Like-for-Like) per affärsområde, 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 förvaltats 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 tillträtts efter ingången av basåret 2020 har ett index tagits fram där förändringen mellan två år indexeras i relation till basåret.



## Klimat och miljö 2023 - Sammanfattning

Netto noll klimatutsläpp och minskad miljöpåverkan	
<b>Energianvändning</b>	SBB följer upp energianvändning för hela fastighetsbeståndet. Energianvändning för nytilträdde fastigheter är estimat och ingår därför inte i måluppföljning det första året. Estimat ingår inte i måluppföljning eftersom förändringar i fastigheterna inte speglas i estimaten tillräckligt snabbt för att vara måluppföljning ska vara meningsfull. Fastigheterna inkluderas i måluppföljningen efter två år när det finns jämförbara data. SBB har som mål att minska energianvändningen med fem procent per år i jämförbart bestånd, målet avser såväl intensitet (kWh/m <sup>2</sup> ) som absoluta tal. Åtgärder i fastigheter med hög energianvändning per kvadratmeter och i absoluta tal prioriteras. Utfall 2023: -5,7 (-5,3) procent energianvändning (Like-for-Like och graddagskorrigerat).
<b>Förnybar energi</b>	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. SBB har under 2023 driftsatt en solespark som väntas bidra med 10 GWh förnybar el per år. Utfall 2023: Pågående och avslutade energiprojekt (besparing + nyproduktion) motsvarande 13,2 GWh, motsvarar cirka 4,0 procent av total energianvändning. Utfall 2023: 86 (78) procent förnybar energi (andel av total energianvändning).
<b>Koldioxidutsläpp</b>	<p><b>Mål:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Minska utsläpp i Scope 1–2 med 25 procent till år 2025 och 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020. – <b>Delmål:</b> minskad klimatpåverkan i jämförbart bestånd med fem procent per år</li><li>Minska utsläppen i Scope 3 med 30 procent till 2025 och med 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020. – <b>Delmål:</b> utsläpp per nyproducerad kvadratmeter år 2025 ska vara 30 procent lägre än jämförbart projekt vid basår 2020</li></ul> <p>Samtliga nybyggnadsprojekt som startas 2022 och framåt kommer att beräkna och deklarerat sin klimatpåverkan med hjälp av en livscykelanalys.</p>
<b>Hållbar förvaltning</b>	SBB satsar på vidareutveckling av befintliga fastigheter, den mest hållbara byggnaden är den som redan finns. Fullgoda utrymmen för avfallshantering och källsortering ska finnas i eller intill fastigheterna. De drift- och underhållsavtal som tecknas är anpassade för att leva upp till de krav som ställs enligt certifieringssystem, t.ex. Miljöbyggnad, även för de fastigheter som inte är certifierade.
<b>Certifierade byggnader [Cert-Tot]</b>	Under 2023 certifierades 22 fastigheter motsvarande 5 procent av den totala portföljen mätt som andel av marknadsvärde. En mer detaljerad redovisning av alla certifieringar finns på sida 56 i hållbarhetsrapporten.
<b>Miljö- och klimatrisker</b>	SBB har under 2023 gjort en grundlig genomgång av fastighetsbeståndet i Sverige för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och övergångsrisker såsom omställningsrisker på fastighetsnivå. Omställningsrisker avser bland annat risker för kostnader som uppstår i samband med nya regelverk. Analysen är utförd av MSCI och bygger på etablerade och vetenskapligt förankrade scenarier. Analysen fungerar som underlag för bolagets riskhanteringsarbete som huvudsakligen hanteras av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Samtliga SBB:s fastigheter är fullt försäkrade. En mer detaljerad redovisning finns på sida 57.
<b>Miljöinventering och sanering</b>	Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla nytilträdde fastigheter miljöinventeras och dessa inventeringar uppdateras med max tio års mellanrum. Bland annat inventeras förekomst av asbest, radon, PCB samt energianvändning, saneringar av hälso- och miljöfarliga ämnen (bland annat asbest). I nybyggnadsprojekt inventeras och registreras alla byggvaror i Byggvarubedömningen där byggvaror bedöms bland annat baserat på miljö- och hälsorisker. Det leder till minskade risker genom bra materialval samt god kännedom om riskmaterials användning och placering i händelse av att de i framtiden behöver bytas ut. Vid certifiering inventeras befintliga byggnader av sakkunnig för att upptäcka förekomst av farliga ämnen såsom kvicksilver, bly, kadmium, PCB, asbest och radioaktiva ämnen.
<b>Biologisk mångfald</b>	<p>SBB:s fastighetsutveckling sker huvudsakligen genom vidareutveckling och förädling av redan exploaterad mark i tätbebyggda områden (så kallade "Brownfields"), 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 mm.</p> <p>Alla SBB:s egenutvecklade träbyggnadsprojekt använder trä från certifierat skogsbruk (FSC eller PEFC) vilket säkerställer en hög artrikedom och biologisk mångfald i skogen.</p>
<b>Vattenanvändning [Water-Abs] [Water-Int]</b>	<p>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 förvaltaren som snabbt kan åtgärda eventuella problem. Förvaltaren kan även enkelt ta del av statistiken genom portalen. Systemet har medfört en mer uppdaterad, omfattande och precis uppföljning av vattenanvändningen.</p> <p><b>Mål:</b> minska vattenanvändningen med en procent per år.</p> <p><b>Utfall:</b> Vattenanvändning 2023: 2 380 (3 602) tusen kubikmeter eller cirka 0,6 (0,5) m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> uthyrbar yta, en ökning om 11 procent. Mer detaljerad statistik redovisas på sida 56.</p>
<b>Hållbara byggmaterial</b>	27 procent av SBB:s pågående projekt under 2023, mätt som andel av färdigställd bruttoarea, har trästomme. SBB utvärderar och registrerar byggmaterial avseende miljö- och klimatrisker för att uppnå en hållbar leverantörskedja. Som ett led i det arbetet har SBB gått in som medlem i Byggvarubedömningen, en icke-vinstdrivande ekonomisk förening bestående av aktörer i samhällsbyggnadssektorn som syftar till att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.
<b>Avfall</b>	SBB strävar efter att minimera avfall, både i förvaltning och i byggprocessen. I förvaltningen samarbetar SBB med hyresgäster och tillgängliggör ytor för källsortering. I byggprocessen ställer SBB krav på avfallsminimering och sortering genom bolagets hållbarhetsbilaga. SBB genomför även miljöronder där efterlevnad följs upp och dokumenteras av tredje part. Allt material som blir över efter lägenhetsrenoveringar tas tillbaka och används i nästa renovering, det gäller även mindre artiklar t.ex. öppnade färgburkar. Statistik avseende avfallsmängder på fastighetsnivå presenteras på sida 57.
<b>Engagera hyresgäster i hållbarhetsarbetet</b>	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. SBB har förhandlat fram ett förmånligt elhandelsavtal med 100 procent förnybar el som erbjuds alla SBB:s bostadshyresgäster enkelt genom SBB:s boendeapp.
<b>Kollektivnära lägen</b>	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.



## Social hållbarhet och medarbetare



Sociala värden är kärnan av SBB:s affär och en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. 97 procent av SBB:s hyresintäkter kommer från social infrastruktur. SBB:s affär bygger på förståelse för- och utveckling i linje med den långsiktiga demografiska utvecklingen.

De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en stor utmaning i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidstro, hälsa och tillit. SBB förvaltar, förvärvar och utvecklar fastigheter för viktiga samhällsfunktioner i områden med en långsiktig utvecklingspotential. Stora investeringar görs för att rusta upp och utveckla beståndet genom renoveringar av lägenheter, lokaler, gemensamma utrymmen och fasader. Även utemiljöer såsom lekparkar och grönytor rustas upp och ny utebelysning tillförs för att få bort mörka och otrygga platser samt bidra till ökad biologisk mångfald. Miljön och bostaden blir mer trivsam för den enskilde och området som helhet blir tryggare. Grundläggande för verksamheten är att ständigt utveckla fastigheterna och boendemiljön, vilket leder till trivsel och trygghet samt positiv platsidentitet. Som långsiktig fastighetsförvaltare är det självklart att arbeta med social hållbarhet och motverka marginalisering i de områden SBB är verksam. Risker och möjligheter relaterade till social hållbarhet, t.ex. arbetsförhållanden i leverantörskedjan, trygghet i lokalsamhället mm, hanteras av ledningsgruppen. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. Den omfattande dialogen med

intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering.

Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare, SBB garanterar all personal en arbetsplats som präglas av lika möjligheter, värdighet, respekt och rättvisa, fri från diskriminering och trakasserier. De principer som ligger till grund för arbetsvillkor på SBB finns beskrivna i bolagets HR-policy som är antagen av styrelsen. 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. SBB tolererar inte någon form av mobbing, trakasserier eller diskriminering. Begreppet diskriminering innefattar, men är inte begränsat till de grunder som skyddas av svensk lag: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Detta regleras genom SBB:s hållbarhetspolicy och uppförandekod som alla medarbetare ska läsa, förstå, underteckna och följa. Lönekartläggningar genomförs årligen för att identifiera och eliminera eventuella orättvisa strukturella skillnader mellan grupper. SBB:s utgångspunkt är att löneskillnader beroende på t. ex. kön, inte ska förekomma. Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen.

Samtliga medarbetare informeras om uppförandekod, antikorrupktion och visselblåsarpolicy

minst vartannat år. Uppföljning av samtliga centralt upphandlade leverantörers hållbarhetsarbete och förståelse för uppförandekod och hållbarhetskod genomförs minst vartannat år. SBB har en organisation som är strukturerad för att förvalta, utveckla och underhålla bolagets fastigheter. Bolagets heltäckande förvaltningsorganisation bedöms vara strategiskt viktig för att garantera en bra inomhusmiljö. Även lokal förankring hos de anställda är viktigt. Därför anställer bolaget ungdomar som under loven arbetar i de bostadsområden där de själva bor. Ett personligt engagemang leder till kontinuerlig utveckling av boendemiljön samtidigt som det ger goda sociala sideeffekter.

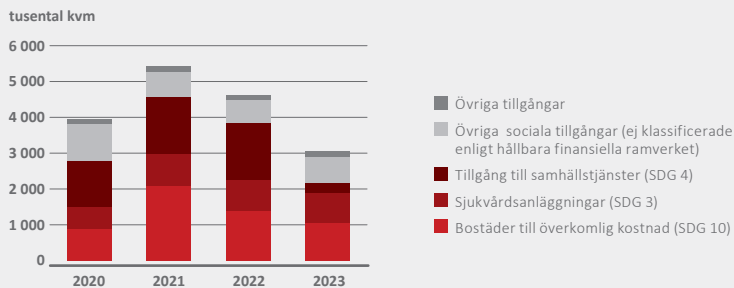
I SBB:s marknader finns en lång och väletablerad tradition av respekt för avtal mellan arbetsmarknadens parter: fackföreningar och arbetsgivarorganisationer. SBB värdesätter den modellen och garanterar även respekt för mänskliga rättigheter, föreningsfrihet och ILO:s deklaration för grundläggande principer och rättigheter i arbetet. SBB är även anslutna till FN:s Global Compact. En stor del av bolagets anställda omfattas av kollektivavtal och fackliga representanter involveras i förhandlingar vid omorganisationer eller vid riskfyllda arbetsmoment.

Hälsa och säkerhet är centrala frågor för SBB, SBB genomför regelbundet skyddsronder på sina kontor, i sina fastigheter och på sina byggarbetsplatser. SBB:s ansvar omfattar anställda, inhyrd personal, driftspersonal, hyresgäster och entreprenörer. Det är en självklar del av SBB:s löfte om att vara världens mest hållbara fastighetsbolag men även en följd av 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.

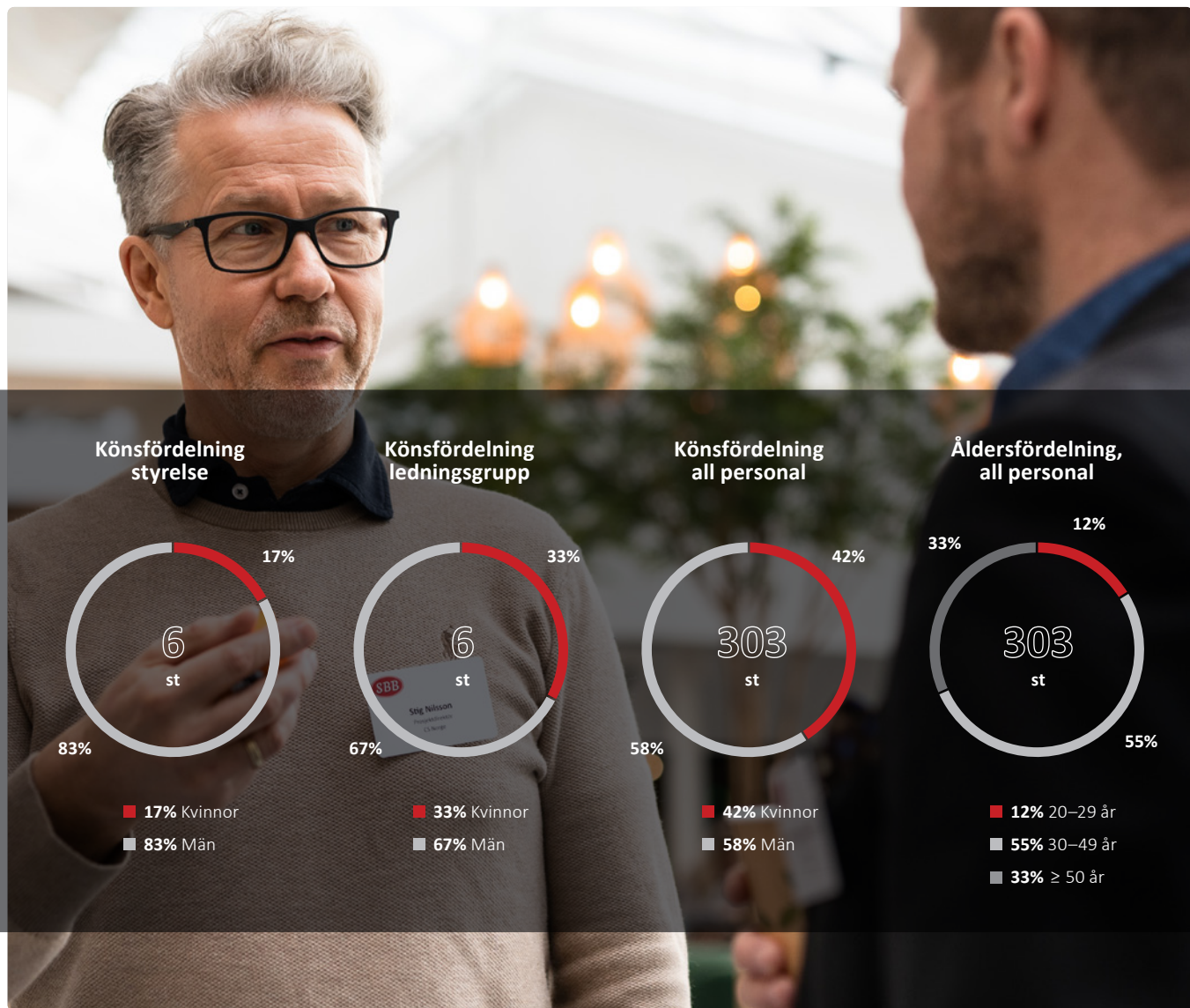
Alla SBB:s chefer ska kunna identifiera och åtgärda risker i arbetsmiljön t. ex. buller, tunga lyft, höga höjder, ergonomi mm. SBB:s arbetsmiljöansvar omfattar både SBB:s egen och inhyrda personal, t. ex. entreprenörer. Samtliga chefer är utbildade inom arbetsmiljö, utbildningstillfällen anordnas löpande 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.

### Sammanställning social infrastruktur, tusental kvm



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



## Social hållbarhet och medarbetare 2023 - Sammanfattning

Ledande inom social infrastruktur	
<b>Sociala obligationer</b>	Samhällsnyttan i SBB:s affärsmodell har demonstrerats genom en ständigt ökande social finansiering. Målet är 100 procent hållbar finansiering 2030. Grön och social finansiering rapporteras på kvartalsbasis. Vid årsskiftet stod social finansiering för 35 (29) procent av SBB:s totala lånefinansiering.
Ansvarsfullt företagande	
<b>Utveckling av lokalsamhällen och dialog [Comty-Eng]</b>	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 mm tas om hand och integreras i den fortsatta projektutvecklingen.
<b>Inomhusmiljö och tillgänglighet</b>	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 lägenhetsrenoveringar. SBB ställer höga krav på tillgänglighet i alla sina befintliga och nybyggda fastigheter och genomför insatser för ökad tillgänglighet i sina ombyggnationer. SBB äger och förvaltar lägenheter som även personer med mindre ekonomiska resurser kan hyra. Kundnöjdheten undersöks årligen genom en hyresgästundersökning.
<b>Antal sommarjobbare i SBB:s bostadsområden</b>	SBB skapar arbetstillfällen för ungdomar varje sommar. Genom att skapa arbetstillfällen för ungdomar får ungdomarna en första erfarenhet av arbetsmarknaden samtidigt som deras engagemang för bostadsområdet höjs när dom själva är med och tar hand om det. På så sätt bygger SBB över tid upp mer attraktiva och inkluderande bostadsområden där ungdomarna får en bra start på vuxenlivet. Utfall 2023: 100 (173) sommarjobbare.
Bästa medarbetarna	
<b>Attrahera och behålla talanger</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marknadsmässiga anställningsvillkor</li> <li>• Kollektivavtal</li> <li>• Kompetensutveckling</li> <li>• God arbetsmiljö</li> <li>• Flexitid och val av arbetsort med anpassning för medarbetares livssituation</li> <li>• Föräldradedighet och föräldralön i enlighet med kollektivavtal (det vill säga tillägg till den ersättning som ges av försäkringskassan)</li> <li>• Långsiktigt incitamentsprogram där nyckelpersoner erbjuds delägarskap genom teckning av optioner med en löptid om tre år</li> <li>• Årliga utvecklingssamtal, personlig utveckling och kompetenslyft</li> <li>• Medarbetarna omfattas av sjukförsäkring och tjänstepension</li> <li>• Friskvårdsbidrag om 5 000 kr per anställd och år</li> <li>• Betald semester</li> <li>• Tjänstebil för medarbetare som utför fastighetsnära arbete</li> </ul>
<b>Andel av anställda som omfattas av kollektivavtal</b>	75 (80) procent av alla anställda omfattas av kollektivavtal, medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om dom är fackligt anslutna eller inte.
<b>Uppmuntra diversitet och jämlikhet</b>	Insatser för att öka kännedom om diversitet och jämlikhet i samband med personalträffar och utbildningar.
<b>Gender pay ratio [Diversity-Pay]</b>	Lönekartläggning genomförs årligen för att upptäcka eventuella skillnader i lön och säkerställa att företagets löner är jämställda. Bestämmer och praxis för löner och anställningsvillkor finns dokumenterade i SBB:s HR-policy och lönepolicy. Där framgår att lönen ska spegla den anställdes kompetens, arbetsresultat, ansvar och utveckling. SBB:s HR-chef leder arbetet med lönekartläggning och justerar avvikelser t.ex. skillnader som upptäcks mellan kvinnor och män som utför lika arbete.
<b>Medianersättningsratio</b>	Förhållandet mellan årlig total kompensation för den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren: 10,3 (12,6). Förändring av ratio mellan den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren jämfört med föregående år: -18,8 procent. Informationen har sammanställts av HR-avdelningen i samarbete med SBB:s samarbetspartner för löneutbetalningar.
<b>Utbildning och utveckling [Emp-Training] [Emp-Dev]</b>	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, antikorrupktion samt visseblåsar tjänsten.
<b>Medarbetarsamtal och utvärdering</b>	Medarbetarsamtal genomförs årligen för samtliga medarbetare. Närmaste chef ansvarar för medarbetarsamtalen med stöd av HR-chefen. 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.
<b>Karriärsvägar inom SBB</b>	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.
<b>Utbildning inom hyresrätt</b>	Alla uthyrare utbildas inom hyresrätt. Nya utbildningstillfällen har anordnats under 2023 för att hålla kunskapen uppdaterad och utbilda nya medarbetare.
<b>Internrekryteringar</b>	Antal medarbetare som har rekryterats till en ny roll internt under 2023: 12 (5).
Hälsa och säkerhet	
<b>Hälsa, säkerhet, välmående och arbetsvillkor för medarbetare, driftspersonal och entreprenörer [H&amp;S-Emp] [H&amp;S-Comp]</b>	SBB har som 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. Målen omfattar både egen och inhyrd personal. Utbildningstillfällen inom arbetsmiljö anordnas löpande. Skyddsronder genomförs regelbundet på egna och entreprenörers arbetsplatser där risker inventeras, bedöms och åtgärdas. Samtliga SBB:s marknader har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av International Trade Union Confederation.

<b>Hälsa och säkerhet i SBB:s tillgångar [H&amp;S-Asset]</b>	SBB vill skapa de bästa förutsättningarna för sina hyresgäster och har som mål att alla hyresgäster ska ha en god fysisk, social och mental hälsa. För att undersöka hur SBB på bästa sätt kan bidra till hyresgästernas hälsa genomförs årligen hyresgästundersökningar. Resultatet ligger till grund för det arbete som SBB gör för hyresgästernas hälsa. Bland annat görs regelbundna kontroller av ventilationen för att uppnå en god luftkvalitet, kontroller av hissar, dörrar och larm görs också regelbundet för att säkerställa en god arbetsmiljö.
<b>Antal olycksfall på arbetsplatsen</b>	Mål: noll allvarliga olycksfall på arbetsplatsen (enligt arbetsmiljöverkets definition av allvarlig olycka), avser både anställda och entreprenörer. Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2023: 0 (0). Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.
<b>Sjukfrånvaro</b>	Mål: noll procent sjukfrånvaro orsakad av bristfällig arbetsmiljö eller säkerhet. Under 2023 uppgick korttidssjukfrånvaron till 1,0 (1,1) procent och långtidssjukfrånvaron till 1,1 (1,8) procent.
<b>Lost Time Injuries Frequency (LTIR)</b>	Antalet skador som har resulterat i frånvaro per miljon arbetade timmar. SBB:s anställda: 0 (0) Nyanställda och personalomsättning.
<b>Nyanställda under året</b>	81 (94) nyanställda under 2023.
<b>Personalomsättning [Emp-Turnover]</b>	26,6 (24,2) procent

## SBB:s dotterbolag, Sveafastigheter, samarbetar tidigt för tryggare områden

När polisen i december 2023 presenterade den nya listan över utsatta områden lämnade Östberga i Stockholm listan. En förklaring är att det lokala kriminella nätverket tappat mark, men även förebyggande arbete och platsamverkan har lyfts fram som en viktig orsak.

Från start har social hållbarhet präglat Sveafastigheters verksamhet. Redan i sökandet efter nya projekt är socialt värdeskapande en central parameter. Sveafastigheter gör insatser som de ser

stärker lokalsamhället och som samtidigt gör att deras bostäder tas emot väl och att området i stort blir bättre rustat.

För att bäst förstå hur vi som fastighetsägare kan förbättra en plats är kontakten med människor som bor där och med lokala aktörer. Ett exempel är just i Östberga där Sveafastigheter redan 2022, flera år innan bygget av tre hus med 200 hyresrätter startats, inledde ett samarbete med föreningen Vi Tar Plats. Föreningen arrangerar

en mängd förebyggande, inkluderande och inspirerande aktiviteter för att skapa granngemenskap, rörelse och framtidstro hos unga i Östberga.

– Vi ser värdet i att tidigt i processen engagera oss i människorna i Östberga och lära känna platsen mer. Vi hoppas fler aktörer i området kommer ansluta, säger Åsa Hansson, projektchef för bostäderna i Östberga, Sveafastigheter.





## Governance och ekonomisk hållbarhet



SBB:s mål är att ha en god ekonomisk tillväxt vilket skapar förutsättningar för att investera i klimatet och den sociala miljön. Genom att vara lönsam ges möjlighet att driva och utveckla hållbart förvaltande och byggande. SBB:s målsättning är att återfå investment grade rating och öka sin hållbara finansiering för att på sikt uppnå 100 procent hållbar finansiering. Alla anställda, samarbetspartners och leverantörer ska agera affärsetiskt i linje med SBB:s uppförandekod och uppförandekod för leverantörer.

### Arbetares rättigheter

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 fastighetsförvalt-

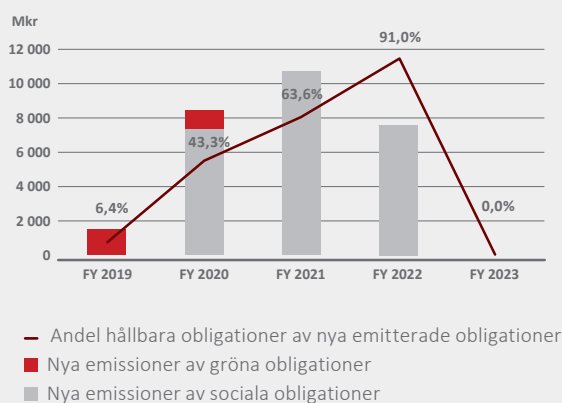
ningen och byggverksamheten. Endast en liten del av leverantörskedjan befinner sig i andra marknader. Då handlar det främst om vissa materialleverantörer till byggprojekt, mycket av basvarorna för byggproduktion produceras i hemmamarknaderna. SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Rutiner och kontrollplaner har utvecklats för att strukturera och långsiktigt motarbeta arbetslivskriminalitet och svartarbete. Se rubriken "Arbetsplatskontroller" för mer information.

## Governance och ekonomisk hållbarhet 2023 - Sammanfattning

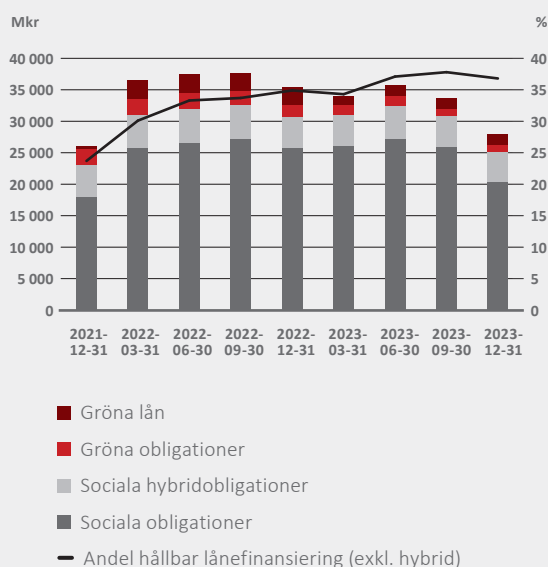
Effektiv Governance	
<b>Sammansättning av styrelse [Gov-Board]</b>	Se bolagsstyrningsrapport samt information om styrelseledamöter på sidorna 71-74.
<b>Process för nominering och val av styrelse [Gov-Select]</b>	Årsstämman 2023 beslutade att valberedningen ska bestå av representanter för upp till tre större aktieägare samt styrelsens ordförande. Valberedningen har även en adjungerad ledamot som representerar bolagets största institutionella delägare för att tillföra ytterligare kompetens inom bolagsstyrning och valberedningsarbete. Styrelsens ordförande gavs i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna per den 30 september 2023 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Valberedningen utvärderar styrelsens arbete och avger en rekommendation av val av styrelse till bolagsstämman som fattar beslut. SBB följer svensk kod för bolagsstyrning.
<b>Process för att hantera intressekonflikter [Gov-Col]</b>	SBB följer svensk kod för bolagsstyrning. Val av styrelse, ersättningsutskott och revisionsutskott sker i enlighet med koden, mer information finns i bolagsstyrningsrapporten.
<b>Branschledande inom transparens i vår rapportering</b>	Delta i rapportering enligt branschledande standarder och ramverk: IFRS, Svensk kod för bolagsstyrning, GRI, EPRA etc.
<b>Utvärdering av ledningen</b>	Styrelsen utvärderar bolagets VD årligen.
<b>Kundnöjdhet</b>	<p>Hyresgästundersökningar genomförs årligen. 2023 bjöds 9 644 bostadshyresgäster in i undersökningen för bostäder och i början av 2024 bjöds 728 hyresgäster in i undersökningen för samhällsfastigheter. 4 655 svar erhöles i undersökningen för bostadshyresgäster, 168 svar erhöles i undersökningen för samhällsfastigheter.</p> <p>En jämförelse med föregående års undersökning för bostadshyresgäster visar en ökning av antalet hyresgäster som 1) känner sig trygga i SBB:s bostäder, 2) upplever att det finns bra möjligheter till återvinning och 3) uppskattar utemiljön runt fastigheten. Ett område som har identifierats för förbättring är våra besöks- och telefontider.</p> <p>Bland svaren för hyresgäster i samhällsfastigheter framkom att en majoritet av de svarande var nöjda med samarbetet med SBB och känner sig välinformerade om sådant som berör fastigheten. Ett område som har identifierats för förbättring är förståelse för hyresgästens behov och att bli en mer proaktiv partner till hyresgästerna.</p> <p>Utöver detta kommer SBB att framöver lägga fokus på att förbättra kommunikationen med våra hyresgäster och skapa mervärde för dem.</p>
<b>Hållbar leverantörskedja</b>	Inga missförhållanden i leverantörskedjan tolereras av SBB. SBB arbetar i nära kontakt med lokala aktörer för både drift, underhåll och entreprenad. Förvaltningens lokalkännedom och upphandling av leverantörer gör det lättare att upptäcka och åtgärda eventuella missförhållanden jämfört med stora, centralt upphandlade kontrakt där upphandlaren saknar direkt koppling till arbetsorten eller den som utför arbetet. För att möjliggöra överblick och underlätta uppföljning uppmanas förvaltningen att begränsa antalet upphandlade leverantörer. Samtliga centralt upphandlade leverantörer genomgår en fördjupad granskning och kontroll av förståelse för uppförandekod och hållbarhetskod samt en screening avseende väsentliga hållbarhetsparametrar och fokusområden minst vartannat år. Totalt 950 (1 538) nya leverantörer användes under 2023. Av dessa identifierades 34 (134) större leverantörer som fakturerat över 100 000 kronor som särskilt väsentliga att följa upp. Av dessa ansågs 20 vara återkommande och väsentliga att följa upp. Alla dessa större, återkommande leverantörer har signerat koderna. De 14 som inte följdes upp inkluderade bland annat banker, hyresvärd, interna kunder och engångsleverantörer.
<b>Mänskliga rättigheter</b>	SBB kommer alltid att respektera mänskliga rättigheter och ILO:s deklaration för fundamentala principer för rättigheter i arbetet. SBB stödjer FN:s Global Compact. Mer information finns i SBB:s policy för mänskliga rättigheter. Den största utmaningen inom området är att säkerställa mänskliga rättigheter och rättvisa arbetsvillkor i hela värdekedjan vid inköp av elektronik till fastigheterna. Tillverkning och råvaruutvinning sker i många steg i många marknader och är svår att överblicka. Dialog kring dessa frågor förs med SBB:s större leverantörer av elektronik.
<b>Ersättning till ledande befattningshavare</b>	Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen.
<b>Involvera alla anställda i bolagets mål och åtaganden</b>	Involvering genom erfarenhetsutbyten på utbildningstillfällen.
Etik och antikorrupktion	
<b>Sprida kunskap om etik och antikorrupktion beteende hos alla anställda</b>	SBB:s arbete för etik- och antikorrupktion beskrivs i uppförandekoden samt antikorruptionspolicyen. Insatser för att öka kännedom om etik och antikorrupktion samt möjligheten till användande av visselblåsartjänsten görs i samband med alla personalträffar och utbildningar.
<b>Antal incidenter rapporterade till visselblåsarfunktion</b>	<p>Antal fall rapporterade: Diskriminering: 0 Trakasserier: 0 Korrupktion: 0 Övrigt: 0</p> <p>Antal fall under utredning: 0 Processen för rapportering och utredning har översiktligt granskats av revisor.</p>
<b>Noll korrupktion</b>	SBB tolererar inte någon form av korrupktion, mutor, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer och agerar kraftfullt för att förebygga och motverka detta. SBB:s insiderpolicy syftar till att reducera risken för att insiderhandel och andra förbjudna handlingar sker. Insiderreglerna berör olika befattningar i olika grad, men alla medarbetare ska känna till och iaktta de bestämmelser som finns intagna i insiderpolicyen. Antikorrupktion ingår i samtliga utbildningar som genomförs för SBB:s anställda. Mer information finns i anti-korruptionspolicyen samt uppförandekoden. Samtliga SBB:s marknader rankas högst (topp 10) i Transparency Internationals antikorruptionsindex CPI. Inga fall av korrupktion har upptäckts under 2023.
<b>Arbetsplatskontroller</b>	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. Bland annat genomfördes oannonserade platsbesök där samtliga närvarande på byggarbetsplatsen fick visa sitt ID06-kort och jämförelser gjordes med närvarologgen. Bakgrundskontroller har gjorts av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrundskontroll genomförs av de anlidade bolagen. Dessa åtgärder genomförs rutinmässigt som en del av bolagets anti-korruptionsarbete.
<b>Högriskmarknader</b>	SBB verkar inte i några högriskmarknader avseende arbetares rättigheter (Global Rights Index, ITUC) eller korrupktion (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. Se rubriken "Arbetsplatskontroller" ovan för mer information.

<b>Utbildning inom antikorrup­tion, motverkande av diskriminering, uppförandekod, hållbarhetspolicy och visseblåsarfunktion</b>	Samtliga medarbetare (med undantag av föräldralediga, långtidssjukskrivna, praktikanter och timanställda) ska informeras minst vartannat år inom anti-korrup­tion, motverkande av diskriminering, uppförandekod och visseblåsarfunktionen. <i>Utfall 2023:</i> 97 % av alla medarbetare informerades.
<b>Lobbying</b>	SBB stödjer inte några politiska partier, politiska kampanjer eller lobbying och deltar endast som medlemmar i etablerade och erkända branschorganisationer t. ex. Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council och Sveriges Allmännytt. Totala bidrag till politiska partier, politiska kampanjer och lobbying 2023: 0 kr.
<b>IT-Säkerhet</b>	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 styrelseordförande särskilt ansvarig för att granska bolagets arbete med Informationssäkerhet och har befogenheter att initiera oberoende revisioner.
<b>Ekonomisk hållbarhet</b>	
<b>Rating</b>	<i>Mål:</i> Återfå investment grade rating.
<b>Hållbar finansiering</b>	Fortsatt tillväxt och utveckling av SBB:s gröna och sociala bestånd med finansiering och måluppfylland enligt SBB:s hållbara finansiella ramverk. <i>Mål:</i> 100 procent hållbar finansiering på sikt. <i>Utfall 2022:</i> 32 procent av all lånefinansiering (inkl. obligationer, exkl. hybridobligationer) var hållbar. 91 procent av alla nya obligationslån under 2022 var hållbara (gröna eller sociala enligt SBB:s hållbara finansiella ramverk). <i>Utfall 2023:</i> 35 procent av alla obligationslån var hållbara, 0 procent av alla nya obligationslån under 2023 var hållbara.
<b>Grön Aktie</b>	<i>Mål:</i> SBB ska klassas som grön aktie på NASDAQ Stockholm i enlighet med Vision 2030.
<b>Risker och möjligheter</b>	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, konkurren­ter, demografisk utveckling, klimat (fysiska, regulatoriska, övergångsrisker) hanteras.

### Nyemitterade obligationer



### Hållbar finansiering, nominella belopp





# GRI-Index

## GRI 2: Genral Disclosures

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har rapporterat informationen som anges i detta GRI-Index för perioden 2023-01-01 till 2023-12-31 i enlighet med GRI Standarden.

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
<b>General disclosures</b>					
2-1	Organizational details	1, 8-9, 23			
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, 138			
2-6	Activities, value chain and other business relationships	5, 15-32, 47, 62			
2-7	Employees	42-43, 51, 87			
2-8	Workers who are not employees	51			
2-9	Governance structure and composition	36, 47, 73			
2-10	Nomination and selection of the highest governance body	47, 73			
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, 73			
2-19	Remuneration policies	47			
2-20	Process to determine remuneration	47, 73			
2-21	Annual total compensation ratio	44, 47, 87			
<b>Strategy, policies and practices</b>					
2-22	Statement on sustainable development strategy	6-7			
2-23	Policy commitments	38			
2-24	Embedding policy commitments	36-40, 73			
2-25	Processes to remediate negative impacts	36-40, 47, 73			
2-26	Mechanisms for seeking advice and raising concerns	47, 73			
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
<b>Material Topics</b>					
3-1	Process to determine material topics	36-38			
3-2	List of material topics	37			
<b>Skapat och distribuerat ekonomiskt värde</b>					
3-3	Management of material topics	36-38, 47			
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	52			
<b>Anti-korruption</b>					
3-3	Management of material topics	36-38, 46			
205-2	Kommunikation och utbildning om antikorrupsionspolicies och processer	36-38, 44, 47			
205-3	Bekräftade fall av korruption	47			
<b>Energi</b>					
3-3	Management of material topics	36-38, 47			
302-1	Energianvändning inom organisationen	53			
<b>Utsläpp av växthusgaser</b>					
3-3	Management of material topics	36-38, 47, 60			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	55, 60			
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energianvändning (Scope 2)	55, 60			
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	55, 60			
<b>Leverantörer</b>					
3-3	Management of material topics	36-38, 47			
308-1	Nya leverantörer som utvärderas med miljökriterier	47			
414-1	Nya leverantörer som utvärderas med sociala kriterier	47			
<b>Personal</b>					
3-3	Management of material topics	36-38, 47			
401-1	Nyanställda och personalomsättning	42, 51			
405-1	Diversitet i företaget	51			

# Hållbarhetstabeller

## Personal - tabeller

### Antal anställda [Diversity-Emp]

	Antal (st)	Andel, %	20 – 29 år	30 – 49 år	50 – år
<b>Alla anställda</b>	<b>303</b>		<b>37</b>	<b>167</b>	<b>99</b>
Andel, %			12%	55%	33%
Kvinnor	126	42%	20	71	35
Män	177	58%	17	96	64
<b>Chefer</b>	<b>48</b>		<b>1</b>	<b>24</b>	<b>23</b>
Andel, %			2%	50%	48%
Kvinnor	21	44%	1	9	11
Män	27	56%	-	15	12
<b>Ledningsgrupp</b>	<b>6</b>		<b>-</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
Andel, %			-	17%	83%
Kvinnor	2	33%	-	-	2
Män	4	67%	-	1	3
<b>Styrelse</b>	<b>6</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>
Andel, %			-	-	100%
Kvinnor	1	17%	-	-	1
Män	5	83%	-	-	5
<b>Per region</b>	<b>303</b>		<b>37</b>	<b>167</b>	<b>99</b>
Andel, %					
Sverige	273	90%	36	151	86
Norge	23	8%	1	10	12
Finland	7	2%	-	6	1

### Personalomsättning [Emp-Turnover]

	Antal nyanställda (st)	Andel av total (%)	Antal som slutat under året (st)	Andel av total (%)
<b>Totalt</b>	<b>81</b>		<b>108</b>	
Män	52	64%	71	66%
Kvinnor	29	36%	37	34%
<b>Per region</b>				
Sverige	79	98%	99	92%
Norge	1	1%	8	7%
Finland	1	1%	1	1%
<b>Per ålderskategori</b>				
20 – 29 år	24	30%	15	14%
30 – 49 år	36	44%	47	44%
50 – år	21	26%	46	43%

### Personalstatistik, sammanfattning

	2023	2022	2021
Antal anställda	303	388	289
Antal konsulter	30	42	31
Antal ej anställda personer sysselsatta i projekt*	4 100	4 800	
Antal ej anställda personer sysselsatta i förvaltning*	1 000	1 500	
Antal tidsbegränsade anställningar	14	17	6
Provanställningar	15	37	7
Sommarjobbare	100	173	175
Antal deltidsanställda	9	11	8
Antal timanställningar	4	9	-
Nyanställda under året	81	94	64
Avslutade anställningar	108	134	47
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	75%	80%	70%
Andel anställda med rätt till föräldraledighet	100%	100%	100%
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	26,6%	24,2%	16,3%
Korttidsjukfrånvaro	1,0%	1,1%	0,88%
Långtidsjukfrånvaro	1,1%	1,8%	1,94%

\*Uppskattat antal heltidsekvivalenter

# Social hållbarhet - tabeller

## Sammanställning av sociala tillgångar

Klassificering	Area, tkvm	Area, %	Hyses-intäkt, mSEK	Hyses-intäkt, %	Social klassificering enligt gällande ramverk
Hysesbostäder	1 056	35%	1 386	32%	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
Byggrätter för kommande hyresbostäder	-	-	-	-	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
<b>S.a Bostäder</b>	<b>1 056</b>	<b>35%</b>	<b>1 386</b>	<b>32%</b>	
Äldreboende	530	17%	905	21%	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
LSS	279	9%	491	11%	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder	-	-	-	-	
<b>S.a Offentligt finansierade bostäder</b>	<b>809</b>	<b>27%</b>	<b>1396</b>	<b>33%</b>	
Utbildning	28	1%	35	1%	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Förskola	2	0,1%	7	0,2%	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Grundskola/Gymnasium	26	1%	29	1%	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Universitet	-	-	-	-	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Sjukhus & vårdcentral	287	9%	375	9%	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
Statlig infrastruktur och Kommunhus	268	9%	428	10%	Planerad klassificering enligt SDG
Offentliga kontor	230	8%	309	7%	Planerad klassificering enligt SDG
Övrigt	-	-	-	-	Planerad klassificering enligt SDG
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	220	7%	239	6%	Planerad klassificering enligt SDG
<b>S.a Samhällsfastigheter</b>	<b>1 033</b>	<b>34%</b>	<b>1 387</b>	<b>32%</b>	
<b>S.a Social infrastruktur</b>	<b>2 898</b>	<b>95%</b>	<b>4 169</b>	<b>97%</b>	
Övrigt	151	5%	109	3%	Ej sociala tillgångar
<b>Totalt</b>	<b>3 048</b>	<b>100%</b>	<b>4 278</b>	<b>100%</b>	

## Sociala tillgångar, utveckling över tid

Sociala tillgångar, utveckling över tid	2023		2022		2021	
	Area, tkvm	Area, %	Area, tkvm	Area, %	Area, tkvm	Area, %
Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)	1 056	34,6	1 369	29,6	2 077	38,3
Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)	817	26,8	871	18,8	898	16,6
Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)	307	10,1	1 605	34,7	1 593	29,4
Övriga sociala tillgångar (ej klassificerade enligt hållbara finansiella ramverket)	718	23,5	627	13,6	683	12,6
Övriga tillgångar	151	5,0	155	3,3	174	3,2
<b>Totalt</b>	<b>3 048</b>		<b>4 627</b>		<b>5 425</b>	

## Skapat och fördelat ekonomisk värde\*

Mkr	2023	2022
<b>Direkt skapat ekonomiskt värde</b>	<b>6 667</b>	<b>7 447</b>
Intäkter	6 667	7 447
<b>Fördelat ekonomiskt värde</b>	<b>7 707</b>	<b>6 677</b>
Driftkostnader exkl. personalkostnader	2 540	2 268
Utdelning aktieägare	2 482	2 308
Löner och ersättningar till medarbetare	322	519
Ränta till finansärer	1 717	1 287
Skatt till staten	645	294
Bidrag till lokalsamhället	1	1
<b>Behållet ekonomiskt värde</b>	<b>-1 040</b>	<b>770</b>

## Estimerad social impact

Social Impact	2023	2022
<b>Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)</b>		
Antal bostäder	15 000	18 000
<b>Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)</b>		
Kapacitet (patienter per dag)	14 000	40 000
<b>Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)</b>		
Antal utbildningsplatser i skolfastigheter	500	76 000
Antal platser i äldreboenden	7 200	5 500

\*Avser både kvarvarande och avvecklad verksamhet

# Klimat och miljö - tabeller

## Energi - MWh

EPRA Kod	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring
<b>Like-for-Like energianvändning - Hyresvärd</b>												
<b>El köpt av hyresvärd [Elec-LfL]</b>	<b>68 766</b>	<b>74 066</b>	-7,2%	<b>50 198</b>	<b>53 424</b>	-6,0%	<b>4 239</b>	<b>4 270</b>	-0,7%	<b>14 329</b>	<b>16 373</b>	-12,5%
Andel från förnybara källor	100%	84%		100%	100%		100%	100%		100%	29%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	271/1061	271/1061		250/811	250/811		7/101	7/101		14/149	14/149	
<b>Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&amp;C-LfL]</b>	<b>105 258</b>	<b>107 945</b>	-2,5%	<b>83 216</b>	<b>85 637</b>	-2,8%	<b>872</b>	<b>765</b>	14,0%	<b>21 171</b>	<b>21 543</b>	-1,7%
Andel från förnybara källor	74%	64%		81%	70%		46%	47%		49%	42%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	173/1061	173/1061		159/811	159/811		2/101	2/101		12/149	12/149	
<b>Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&amp;C-LfL]</b>	<b>431</b>	<b>474</b>	-9,2%	<b>109</b>	<b>109</b>	-0,1%	<b>198</b>	<b>211</b>	-6,2%	<b>124</b>	<b>155</b>	-19,7%
Andel från förnybara källor	56%	51%		81%	70%		46%	47%		49%	42%	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	4/1061	4/1061		2/811	2/811		1/101	1/101		1/149	1/149	
<b>Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-LfL]</b>	<b>3 002</b>	<b>3 473</b>	-13,6%	<b>2 845</b>	<b>3 403</b>	-16,4%	<b>157</b>	<b>70</b>	124,9%			0,0%
Andel från förnybara källor	32%	35%		29%	33%		100%	100%				
Andel uppmätt	98%			98%	0%		100%	100%				
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	6/1061	6/1061		5/811	5/811		1/101	1/101				
<b>Total energianvändning köpt av hyresvärd</b>	<b>177 457</b>	<b>185 958</b>	<b>-4,6%</b>	<b>136 367</b>	<b>142 573</b>	<b>-4,4%</b>	<b>5 466</b>	<b>5 315</b>	<b>2,8%</b>	<b>35 624</b>	<b>38 071</b>	<b>-6,4%</b>
Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm) [Energy-Int-LfL]	143,2	150,1		127,8	133,6		118,4	115,1		283,0	302,4	
Andel från förnybara källor	83%	72%		87%	80%		89%	90%		69%	36%	
Andel uppmätt	100%	98%		100%	98%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	299/1061	299/1061		278/811	278/811		7/101	7/101		14/149	14/149	
<b>Total energianvändning - graddagskorrigerad</b>	<b>179 233</b>	<b>190 130</b>	<b>-5,7%</b>	<b>138 179</b>	<b>148 356</b>	<b>-6,9%</b>	<b>5 586</b>	<b>5 660</b>	<b>-1,3%</b>	<b>35 468</b>	<b>36 114</b>	<b>-1,8%</b>
Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm)	144,7	153,4		129,5	139,0		121,0	122,6		281,7	286,8	

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

Total energianvändning - Hyresvärd	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring
<b>El köpt av hyresvärd [Elec-Abs]</b>	<b>130 102</b>	<b>168 696</b>	-22,9%	<b>109 042</b>	<b>144 990</b>	-24,8%	<b>5 276</b>	<b>5 323</b>	-0,9%	<b>15 784</b>	<b>18 383</b>	-14,1%
Andel från förnybara källor	100%	92%		100%	100%		100%	100%		100%	29%	
Andel uppmätt	94%	83%		93%	80%		100%	100%		98%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	535/1694	666/2200		496/1077	625/1588		23/424	23/418		16/193	18/194	
<b>Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&amp;C-Abs]</b>	<b>201 654</b>	<b>299 589</b>	-32,7%	<b>177 317</b>	<b>273 855</b>	-35,3%	<b>1 814</b>	<b>1 576</b>	15,1%	<b>22 523</b>	<b>24 157</b>	-6,8%
Andel från förnybara källor	77%	68%		81%	70%		45,8%	47,2%		49%	42%	
Andel uppmätt	94%	78%		94%	76%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	402/1694	481/2200		365/1077	443/1588		23/424	23/418		14/193	15/194	
<b>Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&amp;C-Abs]</b>	<b>1 967</b>	<b>1 821</b>	8,0%	<b>1 646</b>	<b>1 431</b>	15,0%	<b>198</b>	<b>211</b>	-6,2%	<b>124</b>	<b>179</b>	-30,7%
Andel från förnybara källor	75%	65%		81%	70%		46%	47%		49%	42%	
Andel uppmätt	86%	97%		83%	97%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	38/1694	35/2200		14/1077	11/1588		23/424	23/418		1/193	1/194	
<b>Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-Abs]</b>	<b>5 727</b>	<b>6 161</b>	-7,1%	<b>5 530</b>	<b>6 048</b>	-8,6%	<b>157</b>	<b>70</b>	124,9%	<b>39</b>	<b>43</b>	0,0%
Andel från förnybara källor	57%	37%		56,0%	36,8%		100%	100%		-	-	
Andel uppmätt	98%			98%			100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	37/1694	39/2200		13/1077	15/1588		23/424	23/418		1/193	1/194	
<b>Total energianvändning hyresvärd</b>	<b>339 450</b>	<b>476 267</b>	<b>-28,7%</b>	<b>293 535</b>	<b>426 324</b>	<b>-31,1%</b>	<b>7 445</b>	<b>7 180</b>	<b>3,7%</b>	<b>38 470</b>	<b>42 762</b>	<b>-10,0%</b>
Andel från förnybara källor	86%	76%		88%	80%		85%	87%		70%	36%	
Andel uppmätt	94%	79%		93%	76%		100%	100%		99%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	587/1694	706/2200		546/1077	667/1588		23/424	23/418		18/193	16/194	
<b>Total energianvändning hyresvärd - degree day corrected</b>	<b>336 225</b>	<b>487 902</b>	<b>-31,1%</b>	<b>290 996</b>	<b>438 513</b>	<b>-33,6%</b>	<b>7 580</b>	<b>7 566</b>	<b>0,2%</b>	<b>37 648</b>	<b>41 824</b>	<b>-10,0%</b>

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring
<b>Energianvändning och energimix</b>												
<b>Total energianvändning från fossila källor</b>	<b>49 188</b>	<b>114 581</b>	<b>-57,1%</b>	<b>36 437</b>	<b>86 410</b>	<b>-57,8%</b>	<b>1 089</b>	<b>944</b>	<b>15,4%</b>	<b>11 662</b>	<b>27 228</b>	<b>-57,2%</b>
bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	-	-		-	-		-	-		-	-	
bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	290	590	-50,8%	251	547	-54,1%	-	-		39	43	-8,5%
bränsleförbrukning från naturgas	2 183	3 277	-33,4%	2 183	3 277	-33,4%	-	-		-	-	
bränsleförbrukning från andra fossila källor	-	-		-	-		-	-		-	-	
förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga eller kylning från fossila källor	46 715	110 715	-57,8%	34 003	82 586	-58,8%	1 089	944	15,4%	11 623	27 185	-57,2%
<b>Total energianvändning från kärnenergikällor</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Total energianvändning från förnybara källor</b>	<b>290 262</b>	<b>361 685</b>	<b>-19,7%</b>	<b>257 098</b>	<b>339 915</b>	<b>-24,4%</b>	<b>6 355</b>	<b>6 236</b>	<b>1,9%</b>	<b>26 809</b>	<b>15 534</b>	<b>72,6%</b>
bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inklusive biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung), biobränslen, biogas, vätgas från förnybara källor osv.	2 101	2 225	-5,5%	2 101	2 225	-5,5%	-	-		-	-	
förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kylning från icke-förnybara källor	287 414	359 426	-20,0%	254 391	337 656	-24,7%	6 355	6 236	1,9%	26 667	15 534	71,7%
förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	747	34 209	2092,8%	605	34 167	1677,5%	-	-		141	-	
<b>Totalt energigenerering</b>	<b>8 855</b>	<b>1 092</b>	<b>711,0%</b>	<b>8 710</b>	<b>1 092</b>	<b>697,7%</b>	<b>4</b>	<b>-</b>		<b>141</b>	<b>-</b>	

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring
<b>Total energianvändning - Hyresgäst</b>												
<b>El köpt av hyresgäst</b>	<b>126 326</b>	<b>123 762</b>	<b>2,1%</b>	<b>98 684</b>	<b>95 498</b>	<b>3,3%</b>	<b>10 386</b>	<b>10 773</b>	<b>-3,6%</b>	<b>17 257</b>	<b>17 491</b>	<b>-1,3%</b>
Andel från förnybara källor	69%	69%		69%	69%		98%	98%		53%	53%	
Andel uppmätt	20%	23%		-	-		100,0%	100,0%		83%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	921/1694	1634/2200		778/1077	1487/1588		16/424	14/418		127/193	133/194	
<b>Fjärrvärme- och kyla köpt av hyresgäst</b>	<b>204 701</b>	<b>196 797</b>	<b>4,0%</b>	<b>181 541</b>	<b>173 843</b>	<b>4,4%</b>	<b>7 173</b>	<b>7 186</b>	<b>-0,2%</b>	<b>15 987</b>	<b>15 768</b>	<b>1,4%</b>
Andel från förnybara källor	77%	77%		81%	81%		45,8%	47,2%		49%	42%	
Andel uppmätt	11%	12%		-	-		100,0%	100,0%		90%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	826/1694	1538/2200		773/1077	1480/1588		10/424	10/418		43/193	48/194	
<b>Total energianvändning hyresgäst</b>	<b>331 027</b>	<b>320 559</b>	<b>3,3%</b>	<b>280 225</b>	<b>269 342</b>	<b>4,0%</b>	<b>17 559</b>	<b>17 958</b>	<b>-2,2%</b>	<b>33 243</b>	<b>33 259</b>	<b>0,05%</b>
Andel från förnybara källor	74%	74%		77%	77%		77%	78%		51%	48%	
Andel uppmätt	14%	16%		-	-		100,0%	100,0%		86%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	921/1694	1634/2200		778/1077	1487/1588		16/424	14/418		127/193	133/194	

	Bostäder			Samhälle			Utbildning		
	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring
<b>Like-for-like (Lfl) per segment</b>									
<b>El köpt av hyresvärd</b>	<b>7 541</b>	<b>7 750</b>	<b>-2,7%</b>	<b>61 020</b>	<b>65 629</b>	<b>-7,0%</b>	-	-	
Andel från förnybara källor	100%	100%		100%	100%				
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%				
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	93/291	93/291		178/763	178/763		0/7	0/7	
<b>Fjärrvärme köpt av hyresvärd</b>	<b>34 213</b>	<b>35 844</b>	<b>-4,6%</b>	<b>71 046</b>	<b>72 100</b>	<b>-1,5%</b>	-	-	
Andel från förnybara källor	81%	70%		71%	80%				
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%				
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	78/291	78/291		95/763	95/763		0/7	0/7	
<b>Fjärrkyla köpt av hyresvärd</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>431</b>	<b>474</b>	<b>-9,2%</b>	-	-	
Andel från förnybara källor	-	-		56%	59%				
Andel uppmätt	-	-		100%	100%				
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	0/291	0/291		4/763	4/763		0/7	0/7	
<b>Bränslen köpta av hyresvärd</b>	<b>1 657</b>	<b>1 870</b>	<b>-11,4%</b>	<b>1 345</b>	<b>1 603</b>	<b>-16,1%</b>	-	-	
Andel från förnybara källor	29%	33%		14%	17%				
Andel uppmätt	99%	100%		48%					
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	3/291	3/291		2/763	2/763		0/7	0/7	
<b>Total energianvändning</b>	<b>43 411</b>	<b>45 465</b>	<b>-4,5%</b>	<b>133 841</b>	<b>139 807</b>	<b>-4,3%</b>	-	-	
Andel från förnybara källor	82%	74%		84%	89%				
Andel uppmätt	100%	100%		99%	99%				
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)*	99/291	99/291		179/763	179/763		0/7	0/7	
Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm)	122,9	128,7	-4,5%	151,1	157,8	-4,3%	-	-	
<b>Total energy use (degree day corrected)</b>	<b>44 163</b>	<b>48 104</b>	<b>-8,2%</b>	<b>135 274</b>	<b>142 712</b>	<b>-5,2%</b>	-	-	
Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm)	125,0	136,1	-8,2%	152,7	161,1	-5,2%	-	-	

\*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

EPRA Kod	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring
<b>Scope 1, totalt [GHG-Dir-Abs]</b>	<b>988</b>	<b>1 350</b>	<b>-26,9%</b>	<b>956</b>	<b>1 313</b>	<b>-27,2%</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>-17,4%</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>-12,4%</b>
Biobränslen för uppvärmning	80	85	-5,1%	79	84	-5,6%	0,8	0,3	124,9%	-	-	
Fossila bränslen för uppvärmning	521	827	-36,9%	514	818	-37,2%	-	-	0,0%	8	9	-8,5%
Tjänstebilar	386	439	-12,0%	363	411	-11,6%	14	17	-20,3%	9	11	-15,5%
<b>Scope 2 market based, totalt [GHG-Indir-Abs]</b>	<b>9 468</b>	<b>13 748</b>	<b>-31,1%</b>	<b>6 190</b>	<b>7 637</b>	<b>-19,0%</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>-9,6%</b>	<b>3 252</b>	<b>6 082</b>	<b>-46,5%</b>
Elektricitet	92	3 093	-97,0%	91	62	47,0%	0,3	0,3	-0,9%	1	3 031	-100,0%
Fjärrvärme	9 357	10 623	-11,9%	6 082	7 560	-19,5%	24	25	-3,5%	3 251	3 038	7,0%
Fjärrkyla	18	31	-42,4%	16	15	8,8%	2	4	0,0%	-	13	-100,0%
<b>Scope 2 location based, totalt [GHG-Indir-Abs]</b>	<b>17 381</b>	<b>19 105</b>	<b>-9,0%</b>	<b>10 726</b>	<b>12 099</b>	<b>-11,3%</b>	<b>74</b>	<b>77</b>	<b>-4,2%</b>	<b>6 581</b>	<b>6 929</b>	<b>-5,0%</b>
Elektricitet	8 005	8 451	-5,3%	4 627	4 524	2,3%	47	48	-0,9%	3 330	3 879	-14,1%
Fjärrvärme	9 357	10 623	-11,9%	6 082	7 560	-19,5%	24	25	-3,5%	3 251	3 038	7,0%
Fjärrkyla	18	31	-42,4%	16	15	8,8%	2	4	0,0%	-	13	-100,0%
<b>Scope 3, totalt [GHG-Indir-Abs]</b>	<b>31 719</b>	<b>35 763</b>	<b>-11,3%</b>	<b>25 334</b>	<b>29 782</b>	<b>-14,9%</b>	<b>258</b>	<b>280</b>	<b>-7,9%</b>	<b>6 128</b>	<b>5 701</b>	<b>7,5%</b>
Vattenanvändning	286	432	-33,9%	279	425	-34,5%	3	3	6,2%	4	4	-5,8%
Kapitalvaror	14 213	17 100	-16,9%	14 213	17 100	-16,9%	-	-		-	-	
Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2	1 292	1 529	-15,5%	1 072	1 458	-26,5%	55	56	-0,9%	165	15	969,1%
Transporter i byggprojekt	1 983	2 496	-20,6%	1 983	2 496	-20,6%	-	-		-	-	
Avfall i byggprojekt	942	1 066	-11,6%	942	1 066	-11,6%	-	-		-	-	
Hantering av avloppsvatten	452	684	-33,9%	441	673	-34,5%	4	4	6,2%	7	7	-5,8%
Affärsresor (flyg)	43	35	21,4%	35	30	15,0%	5	5	7,5%	4	1	339,8%
Affärsresor (Tåg)	0,02	0,11	-79,3%	0,02	0,11	-79,3%	-	-		-	-	
Uppströms hyrda tillgångar	10	14	-28,8%	10	14	-28,8%	-	-		-	-	
Nedströms uthyrda tillgångar	12 500	12 406	0,8%	6 361	6 520	-2,4%	190	213	-10,5%	5 949	5 674	4,8%
<b>Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>-7,8%</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>	<b>13,6%</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-2,9%</b>	<b>9,1</b>	<b>17,0</b>	<b>-46,4%</b>
<b>Scope 1+2+3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]</b>	<b>10,1</b>	<b>9,2</b>	<b>10,4%</b>	<b>9,6</b>	<b>8,0</b>	<b>19,4%</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>1,5%</b>	<b>26,2</b>	<b>32,9</b>	<b>-20,4%</b>

Like-for-like utsläpp (Lfl) per fastighetstyp	Bostäder			Samhälle			Utbildning		
	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring
<b>Scope 1, totalt</b>	<b>261</b>	<b>281</b>	<b>-7,1%</b>	<b>188</b>	<b>231</b>	<b>-18,6%</b>	-	-	
Biobränslen för uppvärmning	21	28	-23,6%	16	23	-30,9%	-	-	
Fossila bränslen för uppvärmning	240	253	-5,3%	172	208	-17,2%	-	-	
<b>Scope 2 market based, totalt</b>	<b>1 221</b>	<b>1 324</b>	<b>-7,8%</b>	<b>5 828</b>	<b>8 188</b>	<b>-28,8%</b>	-	-	
Elektricitet	6	7	-2,7%	36	2 664	-98,6%	-	-	
Fjärrvärme	1 215	1 318	-7,8%	5 077	4 753	6,8%	-	-	
Fjärrkyla	-	-		715	772	0,0%	-	-	
<b>Scope 2 location based, totalt</b>	<b>1 569</b>	<b>1 682</b>	<b>-6,7%</b>	<b>10 848</b>	<b>11 132</b>	<b>-2,5%</b>	-	-	
Elektricitet	354	364	-2,7%	5 057	5 607	-9,8%	-	-	
Fjärrvärme	1 215	1 318	-7,8%	5 077	4 753	6,8%	-	-	
Fjärrkyla	-	-		715	772	0,0%	-	-	
<b>Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Lfl]</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>	<b>-7,7%</b>	<b>6,8</b>	<b>9,5</b>	<b>-28,5%</b>	-	-	

## Vattenanvändning - m3

EPRA Kod	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring	2023	2022	% förändring
<b>Kommunalt vatten [Water-Lfl]</b>	<b>335 422</b>	<b>303 337</b>	<b>10,6%</b>	<b>281 203</b>	<b>249 523</b>	<b>12,7%</b>	<b>21 764</b>	<b>22 592</b>	<b>-3,7%</b>	<b>32 455</b>	<b>31 222</b>	<b>3,9%</b>
Datatäckning (antal fastigheter)*	103/1061	103/1061		80/1061	80/1061		10/1061	10/1061		13/1061	13/1061	
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	0,6	0,5		0,7	0,6		0,4	0,4		0,3	0,3	
<b>Kommunalt vatten [Water-Abs]</b>	<b>2 380 260</b>	<b>3 602 161</b>	<b>-33,9%</b>	<b>2 321 997</b>	<b>3 543 112</b>	<b>-34,5%</b>	<b>23 329</b>	<b>21 957</b>	<b>6,2%</b>	<b>34 934</b>	<b>37 092</b>	<b>-5,8%</b>
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	0,6	0,6	-10,4%	0,7	0,7	-6,7%	0,1	0,0	17,9%	0,1	0,1	-5,1%

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

	Bostäder				Samhälle				Utbildning				Totalt
	Antal pågående	Antal avslutade	Antal MWh pågående	Antal MWh avslutade	Antal pågående	Antal avslutade	Antal MWh pågående	Antal MWh avslutade	Antal pågående	Antal avslutade	Antal MWh pågående	Antal MWh avslutade	Andel av total energianvändning, pågående och avslutade
Solceller	8	-	1 086	-	9	14	607	829	-	-	-	-	0,8%
Värmepump	2	3	982	2 450	1	2	-	230	1	-	50	-	1,1%
Energieffektiv värme och ventilation	4	6	266	549	13	6	1 980	2 683	-	-	-	-	1,7%
Styr och reglerteknik	2	8	32	250	4	2	550	102	1	-	100	-	0,3%
Energieffektiv belysning	-	1	-	13	1	1	200	1	-	-	-	-	0,1%
Övriga	1	1	-	-	3	1	197	90	-	-	-	-	0,1%

Vattenstress (WRI)	2023		2022	
	% av area	% av värde	% av area	% av värde
Hög	1,1%	1,2%	1,2%	1,1%
Medium-Hög	9,9%	10,9%	8,8%	8,6%
Låg-Medium	18,0%	17,8%	13,7%	13,1%
Låg	71,1%	70,2%	76,3%	77,2%

Gröna tillgångar	Antal fastigheter			Andel av Marknadsvärde %		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Miljöbyggnad (Silver eller bättre)	10	13	9	4,9%	3,7%	2,8%
Miljöbyggnad iDrift (Silver eller bättre)	19	9	-	6,7%	2,3%	-
Breeam In-Use (Very Good eller bättre)	2	3	3	1,0%	3,3%	2,7%
Green Building*	-	6	8	-	1,2%	2,3%
<b>Totalt färdiga</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>20</b>	<b>12,6%</b>	<b>10,4%</b>	<b>7,9%</b>

\*Green Building kommer att avvecklas som certifieringssystem under 2025

Energiklass	Bostäder		Samhälle		Utbildning	
	% av area	% av värde	% av area	% av värde	% av area	% av värde
A	-	-	1,2%	2,7%	-	-
B	3,9%	6,3%	5,4%	6,2%	4,7%	13,4%
C	4,1%	4,8%	21,2%	22,1%	36,6%	35,4%
D	23,1%	21,9%	21,3%	20,5%	34,6%	30,1%
E	34,3%	32,9%	21,4%	20,0%	-	-
F	21,4%	20,5%	11,4%	9,5%	2,8%	5,2%
G	4,4%	2,6%	7,0%	6,2%	-	-
Okänd	1,3%	2,1%	3,9%	3,5%	-	-
Övrigt*	7,6%	8,9%	7,2%	9,3%	21,2%	15,9%

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



Klimatrisikinventering (fysiska risker)	Akut risk			Kronisk risk		
	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt
Väldigt hög	-	-	0,1%	-	-	-
Hög	0,7%	0,8%	0,7%	-	-	-
Medium	0,4%	0,3%	0,3%	0,6%	1,2%	1,9%
Låg	1,1%	1,1%	1,4%	65%	64%	63,6%
Ingen/negligerbar risk	63,4%	63,4%	63,1%	-	-	-
Risk ej bedömd	34,4%	34,4%	34,4%	34,4%	34,4%	34,4%
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	695/1061	695/1061	695/1061	695/1061	695/1061	695/1061

Avfall i förvaltning (antal ton)	Totalt		Like-For-Like	
	2023	2022	2023	2022
<b>Klassificering</b>	-	-	-	-
Farligt avfall (Waste-Abs) (Waste-LfL)	6	22	6	9
Icke-farligt avfall (Waste-Abs) (Waste-LfL)	1 073	1 258	1 054	1 144
<b>Totalt</b>	<b>1 079</b>	<b>1 280</b>	<b>1 060</b>	<b>1 152</b>
<b>Hantering</b>	-	-	-	-
Deponi (Waste-Abs) (Waste-LfL)	0,3	1,7	0,3	1,1
Värmeåtervinning (Waste-Abs) (Waste-LfL)	367	439	367	399
Återvinning (Waste-Abs) (Waste-LfL)	695	811	691	737
Övrigt (Waste-Abs) (Waste-LfL)	16	29	16	15
<b>Totalt</b>	<b>1 078</b>	<b>1 280</b>	<b>1 058</b>	<b>1 152</b>
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	153/1694	168/2200	87/1061	87/1061
Datatäckning (% av area)	32%	24%	18%	18%

# Definitioner - hållbarhetsrapport

<b>Hållbarhetsindikatorer - definitioner [EPRA Guidelines]</b>	Rapporteringen följer riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapportering sker årligen i samband med årsredovisning.
<b>Organisatorisk avgränsning / organisational boundaries</b>	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.
<b>Datatäckning / Coverage</b>	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.
<b>Basår</b>	Basåret är 2020, året då den första versionen av Vision 2030 lanserades. Like-for-Like data jämför alltid förändringen jämfört med föregående år.
<b>Uppskattning av energi köpt av hyresvärd</b>	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. Energinvändningen uppskattas där datatäckningen inte är tillräckligt hög.
<b>Andel förnybar energi</b>	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.
<b>Tredjepartsgranskning</b>	SBB:s hållbarhetsredovisning granskas översiktligt av EY. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards.
<b>Systemgränser - rapportering av hyresvärd- och hyresgästförbrukning</b>	Energi som köps av hyresvärden rapporteras. Energin 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.
<b>Normalisering</b>	Intensitetstal för energianvändning, koldioxidutsläpp och vattenanvändning redovisas. Dessa erhålls genom att dividera mätetalet med total area.
<b>Segmentering (fastighetstyp, geografi)</b>	SBB redovisar total energianvändning, energianvändning per land samt energianvändning per segment (bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter)
<b>Redovisning av egna kontor</b>	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.
<b>Berättelse om prestanda</b>	Utveckling under år 2023 beskrivs på sida 39, 42 respektive 46 för miljö, social hållbarhet och personalfrågor respektive governance.
<b>Placering av EPRA Sustainability performance i företagets rapport</b>	EPRA-index redovisas på sida 59.
<b>Rapportperiod</b>	Rapporteringen avser kalenderår dvs 1 januari till och med 31 december.
<b>Väsentlighet</b>	Väsentlighetsanalys redovisas på sida 37

## EPRA-index

Code	Performance Measure	Sida
<b>Environmental Sustainability Performance Measures</b>		
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
<b>Social Performance Measures</b>		
Diversity-Emp	Employee gender diversity	51
Diversity-Pay	Gender pay ratio	44
Emp-Training	Training and development	44
Emp-Dev	Employee performance appraisals	44
Emp-Turnover	New hires and turnover	51
H&S-Emp	Employee health and safety	44
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	44
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	44
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	44
<b>Governance Performance Measures</b>		
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

## 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 förvaltningen baserat på antal km körning i tjänst samt uppmätt genomsnittlig bränsleförbrukning (data från partnerföretag).	Statistik från partnerföretag för tjänstebilar. Unik faktor per fordonstyp (Autoplan)
1	Förbrukning av bränslen för uppvärmning i fastigheter	Genomgång av fakturor konterade som träpellets, olja respektive gas	Pellets: 18 kg CO <sub>2</sub> e/MWh (Energiföretagen) Olja: 280 kg CO <sub>2</sub> e/MWh (IPCC 5AR) Gas: 203 kg CO <sub>2</sub> e/MWh (IPCC 5AR) Biogas: 45 kg CO <sub>2</sub> e/MWh (Energimyndigheten) Bioolja: 5 kg CO <sub>2</sub> 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 - kärnprocess (Vattenfall EPD) Sverige: 0,85 g CO <sub>2</sub> e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi) Norge: 0,05 g CO <sub>2</sub> e / kWh (Vattenkraft) Finland: 0,05 g CO <sub>2</sub> e / kWh (Vattenkraft) Location based (Moro & Lonza (2018) Electricity carbon intensity in European Member States. Transport and Environment) Sverige: 47 g CO <sub>2</sub> e/kWh Norge: 9 g CO <sub>2</sub> e/kWh Finland: 171 g CO <sub>2</sub> 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.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme (Mestro, Entro, Enerkey)
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 (Mestro, Entro, Enerkey)
3	Inköpta varor och tjänster	Vatten, inhämtning av statistik genom digitala mätare som är kopplade till energiuppföljningssystem.	0.12 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>3</sup> inkl distribution (Wallen (1999) Livscykelanalys av dricksvatten. Chalmers University of Technology)
3	Kapitalvaror	Material i byggprojekt: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för material från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer
3	Kapitalvaror	Byggavfall: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för material från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer
3	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 1 & 2	Indirekta utsläpp från elanvändning	Market based - infrastruktur och transmission (Vattenfall EPD): Sverige: 10,60 g CO <sub>2</sub> e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi) Norge: 10,45 g CO <sub>2</sub> e / kWh (Vattenkraft) Finland: 10,45 g CO <sub>2</sub> e / kWh (Vattenkraft)
3	Uppströms transport och distribution	Transporter i byggprojekt Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för transporter från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer. Fordonstyp och omräkningsfaktor varierar beroende på materialslag och transportavstånd (Boverket)
3	Avfall som genererats i drift	Hantering av avloppsvatten	0.19 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>3</sup> (Statistiska Centralbyrån)
3	Affärsresor	Flyg: Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. 88-165 g CO <sub>2</sub> e/km (Stureplansresor)
3	Affärsresor	Tåg: Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. 0,0036-0,0070 g CO <sub>2</sub> e/km (Stureplansresor)
3	Uppströms hyrda tillgångar	Hyrda kontorslokaler	Schablonberäkning baserad på hyrd yta. 6,8 g CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (2022), 2,4 g CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (2023) (SBB, egen förvaltning)
3	Nedströms uthyrda tillgångar	Uthyrda lokaler, energianvändning uppskattad baserat på energideklarationer och uppmätta värden.	Fjärrvärme och kyla, Sverige: genomsnitt 35 g/kWh, Norge: specifika utsläppsdata per leverantör, Finland: specifika utsläppsdata per leverantör El, Sverige: 47 g/kWh, Norge: 9 g/kWh, Finland: 171 g/kWh

### Kommentar

Beräkningsmetoden för energianvändning och klimatpåverkan uppdaterades räkenskapsåret 2023. Energi- och klimatdata publicerade före 2023 är inkonsekventa jämfört med data publicerade i hållbarhetsrapporten 2023 och framåt. 2022 års data räknades om under 2023. Syftet med förändringen var dels att möjliggöra estimering av hyresgästens energianvändning, dels att höja precisionen i de estimeringar som görs där datatäckningen i uppmätt energianvändning inte är fullständig. Tidigare

metod för estimering baserades på genomsnittlig energianvändning i fastigheter med tillräcklig datatäckning samt area. I den uppdaterade metoden tillämpas fler kriterier för att höja precisionen, bland annat används energideklarationernas energiprestandata och energiklass för att estimeras energianvändning och beräkningarna segmenteras per affärsenhet. Därtill rapporteras nu även andel av den totala energianvändningen som kommer från uppmätta värden.