

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

”

Vi ser det som helt avgörande för Stendörrens långsiktiga framgång att hållbarhet är en integrerad del av vår verksamhet, vårt dagliga arbete och våra beslutsprocesser. Vi har under de gångna åren utvecklats mycket väl i förhållande till våra hållbarhetsmål där vissa mål redan uppnåtts, eller förväntas uppnås i förtid. Vi har därför under 2024 justerat vår hållbarhetsstrategi med än mer ambitiösa hållbarhetsmål.

Erik Ranje, VD Stendörren



STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

INTRODUKTION

Stendörren strävar mot att successivt höja ambitionsnivån inom de definierade hållbarhetsrelaterade fokusområden som identifierats av bolaget. För Stendörren är det vidare viktigt att hållbarhetsarbetet implementeras inom alla delar i organisationen och att alla medarbetare jobbar för att bidra till företagets mål inom samtliga fokusområden.

För att uppnå detta har Stendörren etablerat ett hållbarhetsråd som leds och koordineras av företagets hållbarhetschef, där representanter från olika delar av bolaget ingår.

Stendörrens övergripande och långsiktiga hållbarhetsmål är att ha nettonoll koldioxidutsläpp genom hela värdekedjan år 2040.

”Vi på Stendörren arbetar för en hållbar framtid. Det gör vi bland annat genom att minska bolagets klimatavtryck”

Hållbara fastigheter är avgörande för att säkerställa ett väl fungerande samhälle. Våra fastigheter ska både tillgodose våra hyresgästers lokalbehov samtidigt som lokalerna skall utgöra en säker och trivsamt miljö för de som befinner sig i dem dagligen. Vidare är det en balansgång mellan att tillgodose detta behov och att ta hänsyn till miljö och biologisk mångfald.

Klimatanpassning är en av de avgörande faktorerna för en hållbar framtid men också för framtida lönsamhet och tillväxt. För Stendörren betyder det framförallt att utbyggnad av fastigheter behöver ske inom de planetära gränserna och att existerande byggnader behöver anpassas till det förändrade klimatet. På så sätt bibehåller eller ökar marknadsvärdet på fastigheterna, eftersom risken att de

skadas av klimatförändringar minskar. Klimatsäkring av fastigheter är ett bra exempel på när ekonomi och hållbarhet drar åt samma håll. Detta är en av anledningarna till att Stendörren fokuserar på att framtidssäkra alla våra fastigheter.

Bolaget jobbar med en energistrategi för att hantera omställningen till ett förändrat klimat och har påbörjat en klimatriskstrategi för att anpassa beståndet till eventuella klimatförändringar.

Inom utveckling och nyproduktion är projektet Almnäs 5:24 ett bra exempel på hur nybyggnation kan ske i linje med hållbar utveckling. I detta projekt har Stendörrens projektorganisation arbetat för att maximera framtidssäkring, minimera klimatavtryck och negativ miljöpåverkan. Läs mer om projektet på sida 58.

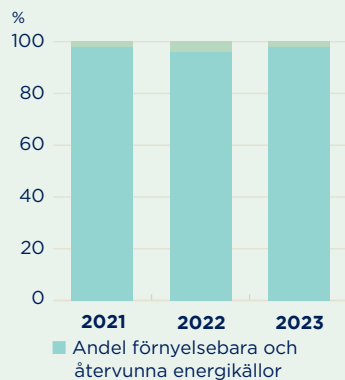
MÅL OCH UTFALL

FOSSILFRI ENERGI

100 procent fossilfri energi till 2030
(inköpt av Stendörren)

98%

Andel fossilfri energi
(inköpt av Stendörren)

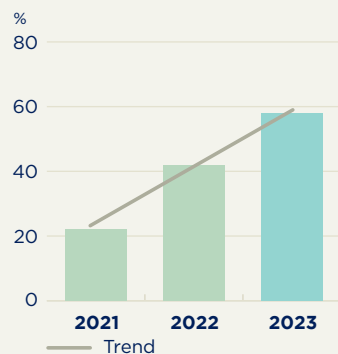


MILJÖCERTIFIERINGAR

70 procent av fastighetsbeståndet
i kvm ska miljöcertifieras till 2025

58%

Andel miljöcertifierad
uthyrningsbar yta

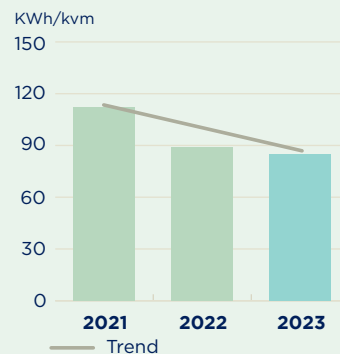


ENERGIINTENSITET

Minska energiintensiteten
(kWh/ kvm) med 30 procent till 2030

21,4%

Minskad energiförbrukning
per kvm

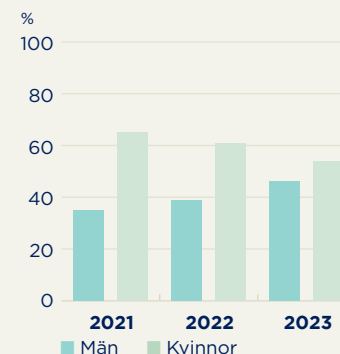


JÄMSTÄLLDHET

Sträva efter jämställdhet och
mångfald bland alla yrkeskategorier
och sikta på att ha en könsfördelning
inom gränserna 40/60 på
chefsbeftningar

46/54

Fördelning män och kvinnor
på chefsbefattning



HÅLLBARHETS
MÅL

UTFALL



HISTORISKT
UTFALL

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

MÅL OCH HISTORIK

Stendörren lanserade sin första hållbarhetsstrategi 2017. Under 2021 reviderades hållbarhetsstrategin med ökade ambitioner samt ytterligare hållbarhetsmål. Under 2024 har bolaget uppdaterat strategin med än högre ambitioner samt förtydligat målen inom respektive fokusområde och framför allt definierat det långsiktiga målet.

En väsentlighetsanalys ligger till grund för bolagets hållbarhetsmål och hållbarhetsstrategi. Analysen utgår från Stendörrens potentiella och faktiska påverkan på sin omgivning och dess intressenter. Utfallet av bolagets hållbarhetsarbete följs upp kvartals- och årsvis.


STENDÖRRENS ÖVERGRIPANDE HÅLLBARHETSMÅL
Nettonoll koldioxidutsläpp till 2040

GENOM DELMÅLEN

- Minska energiintensiteten (kWh/kvm) med 30% till 2030 med 2020 som basår
- Minska koldioxidutsläppen (kgCO₂/kvm) i utvecklingsprojekt med 40 procent till 2030 med 2022 som basår

ANDRA VIKTIGA DELMÅL

- 100 procent fossilbränsleoberoende fordon inom bolaget till 2025
- 70 procent av befintligt bestånd skall certifieras till 2025
- 100 procent av alla nyproducerade byggnader ska certifieras
- 100 procent fossilfri energi till 2030 (inköpt av Stendörren)
- Minimera deponi av byggavfall till max 1% av total byggavfall till 2030

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

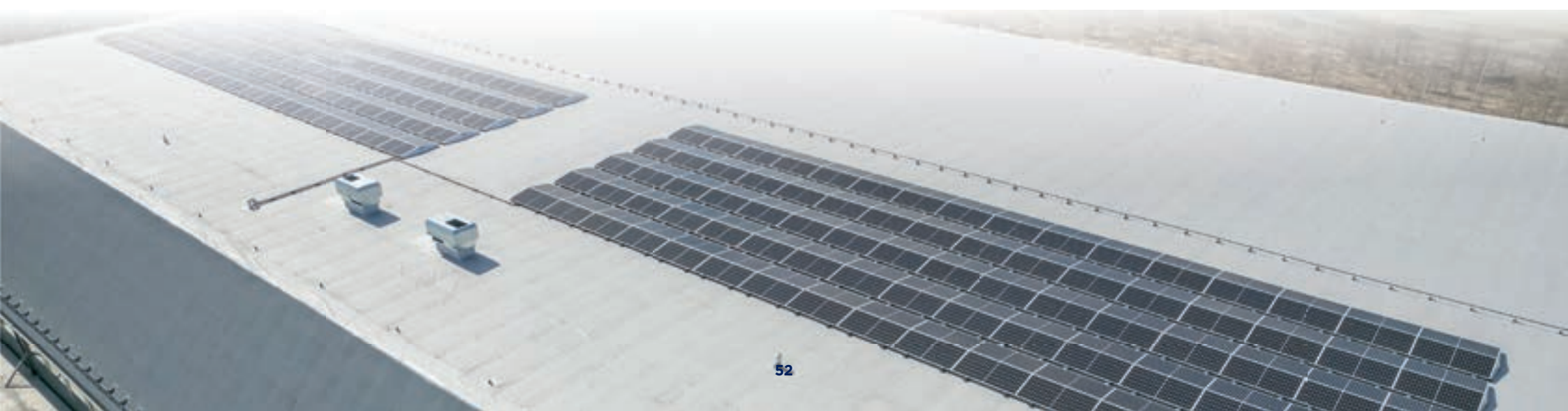
OM DENNA HÅLLBARHETSREDOVISNING

Stendörrens hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). Redovisningen är upprättad i enlighet med GRI Universal Standards 2021. Den obligatoriska GRI-informationen finns i årsredovisningen och i hållbarhetsnoterna. Var respektive information finns framgår av GRI-index på sidorna 70–72. Denna hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med bestämmelserna i 6 kap. 11§ årsredovisningslagen. Beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidan 13.

Hållbarhetsredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Stendörrens hållbarhetsredovisning omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer. Hela hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av BDO och deras uttalande återfinns på sidan 76.

En riskanalys relaterad till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor genomförs årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. För identifierade risker och hantering av dessa, se sidan 81. För process för internkontroll gällande risker, se sidan 96.

Rapporten syftar till att ge en helhetsbild av hur Stendörren bedriver sitt hållbarhetsarbete, resultatet av åtgärder och aktiviteter under året samt vilka prioriteringar som görs.



STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhet är en integrerad del av hela bolagets verksamhet och styrs genom bolagets interna ledningssystem och bolagets organisationsstruktur med tydlig delegationsordning och ansvar. Utöver det styrs verksamheten av svenska lagar, riktlinjer och regelverk samt vägleds av frivilliga ramverk.

Hållbarhetschefen sitter i bolagets ledningsgrupp där strategiska, ekonomiska, sociala och miljömässiga beslut fattas. Under 2023 har ledningsgruppen fokuserat på att ytterligare öka ambitionerna, förtydligt hållbarhetsmålen samt ökat mätbarheten. Hållbarhetsarbetet är integrerat i den övergripande årliga affärsplaneringen inom bolaget.

Ledningsgruppen ser årligen över samtliga risker inklusive hållbarhetsrisker för bolaget. Ledningsgruppen gör även en översyn gällande samtliga delmål inklusive hållbarhetsmål. Ett underlag lämnas till styrelsen som ytterst ansvarar för bolagets utveckling.

STENDÖRRENS POLICYS

Bolagets policys revideras löpande och minst årligen. De policys som ska antas av styrelsen godkänns på det konstituerande styrelsemötet som hålls i direkt anslutning till bolagets årsstämma. Även de policys

som antas av bolagets VD revideras och godkänns vanligtvis under våren. Alla som anställs på Stendörren får en introduktion till bolagets policys och handböcker. Alla medarbetare ska årligen bekräfta att de läst och förstått alla policys. Om policys och dokument ändras väsentligt genomför bolaget en utbildning för medarbetarna.

UPPFÖRANDEKOD

Stendörrens uppförandekod, både den för medarbetare och leverantörer, är ett av de primära dokumenten för att styra mot en mer hållbar verksamhet. Detta dokument utgår från internationella konventioner, koder och lagar. Den grundar sig i FN:s Global Compacts tio principer för hållbar utveckling och inkluderar hur Stendörren arbetar med frågor kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorrupcion.

STYRNINGSMODELL



STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

STENDÖRRENS INTERNA LEDNINGSSYSTEM FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Ledningssystemet vägleder medarbetares arbete på Stendörren och består av:

- **Färdplanen för nettonoll koldioxidutsläpp till 2040** – Färdplanen anger nödvändiga aktiviteter och åtgärder, med tidplaner, för att uppnå målet om nettonoll CO2 utsläpp.
- **Gröna Kartan** – Ett verktyg med checklista och åtgärder för att säkerställa att processer genomförs enligt färdplanen.
- **Klimatkalkyl** – Ett verktyg som används tidigt i projekten för att identifiera större koldioxidposter.
- **Energistrategi** – Rutiner, aktiviteter och åtgärder inklusive checklista för energieffektivisering.

REGELVERK & LAGAR

Regelverk som Stendörren måste följa enligt svensk lag.

- Svenska Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- EUs taxonomiförordning
- BBR-krav

STENDÖRREN RAPPORTERAR ENLIGT FÖLJANDE INTERNATIONELLA RAMVERK & STANDARDER

Ramverk och standarder vars syfte är att öka transparensen och skapa jämförbarhet bland hållbarhetsrapporter internationellt.

- **GHG Protocol** – En global standard för att mäta och rapportera växthusgasutsläpp. Det ger verksamheten en strukturerad och enhetlig metod för att identifiera och minska sina klimatpåverkande utsläpp.
- **GRI** – Global Reporting Initiative. Internationellt ramverk för hållbarhetsrapportering.
- **TCFD** – Task Force on Climate related Disclosure. Ett ramverk för rapportering av klimatrelaterade finansiella risker.
- **SFDR** – Sustainable Finance Disclosure Regulation. Den europeiska unionens förordningen för rapportering relaterad till hållbara investeringar och hållbarhetsrisker.

- **SBTi** – Science Based Target initiative. Internationellt ramverk som verifierar att respektive strategi för bolagets hållbarhetsmål ligger i linje med Parisavtalets mål om maximalt 1,5 graders uppvärmning.

FRIVILLIGA MEDLEMSORGANISATIONER

- **Klimatarena Stockholm** – Ett gemensamt initiativ av Region Stockholm och Länsstyrelsen i Stockholms län med syftet att effektivisera och strukturera samverkan mellan länets företag, kommuner och akademi för att öka takten på klimatomställningen i Stockholms län.
- **GRESB** – Global Real Estate Sustainability Benchmark. En internationell organisation som mäter och utvärderar hållbarhetsarbete inom fastighets- och infrastrukturbolag ur ett investerarperspektiv.

POLICYS INOM RESPEKTIVE FOKUSOMRÅDE

OPERATIONELL EXCELLENS	RESURS-EFFEKTIVITET	ATTRAKTIV ARBETSGIVARE	FRAMTIDSSÄKRING	SOCIALT ANSVAR
<ul style="list-style-type: none"> • Uppförandekod • Uppförandekod för leverantörer • Inköpspolicy 	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhetsstrategi • Färdplanen • Gröna kartan • Uppförandekod för leverantörer 	<ul style="list-style-type: none"> • Personalhandbok • Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling • Chefshandbok 	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhetsstrategi • Färdplanen 	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhetsstrategi • Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling

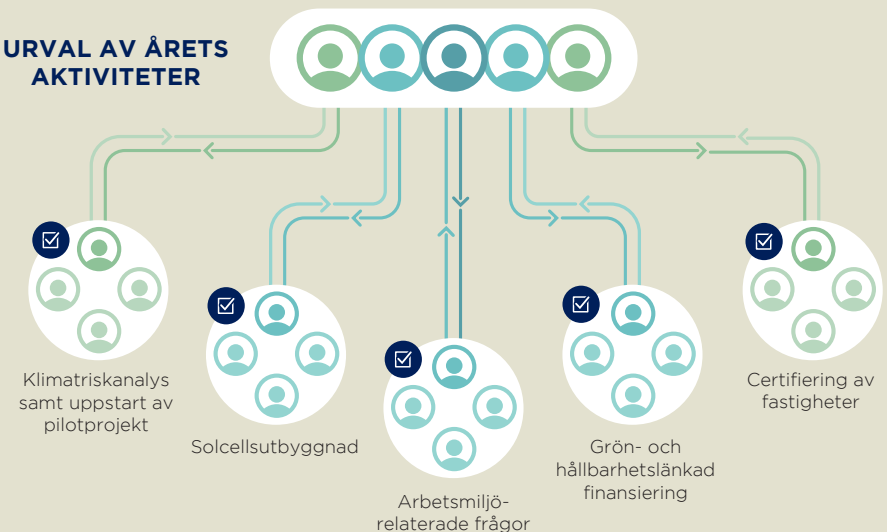
STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

ETT AKTIVT HÅLLBARHETSRAÅD

Stendörren har ett hållbarhetsråd bestående av representanter från bolagets olika delar. Hållbarhetsrådet leds av hållbarhetschefen och ansvarar för att koordinera Stendörrens hållbarhetsarbete utifrån den antagna strategin. Rådet har månatliga möten med fokus på hållbarhetsarbetets framdrift. Specifika hållbarhetsprojekt behandlas i mindre grupper och vid behov involveras ytterligare personer i organisationen. Under 2023 drev rådet bland annat följande projekt: kontinuerliga medarbetarundersökningar, lönekartläggning för rättvist löneutfall, gröna- och hållbarhetslänkade finansieringar, certifiering av fastigheter, energieffektivisering, solcellsutbyggnad, uppstart av cirkulära processer för om- och nybyggnadsprojekt, revidering av delmål och säkerställande att regler och riktlinjer på arbetsmiljö och säkerhetsrelaterade krav efterlevs.

HÅLLBARHETSRAÅDET

- Koordinerar hållbarhetsarbetet utifrån hållbarhetsstrategin.
- Representeras av medarbetare och chefer från olika funktioner i organisationen.
- Driver specifika hållbarhetsprojekt. I vissa fall behandlas frågor i mindre grupper och involverar ytterligare personer i organisationen.

URVAL AV ÅRETS
AKTIVITETER

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSSTRATEGI

Syftet med Stendörrens hållbarhetsstrategi är att bidra till en hållbar utveckling inom utvalda fokusområden. Genom de identifierade fokusområdena och delmålen är avsikten att nå det långsiktiga målet om nettonoll koldioxidutsläpp. Strategin har tagits fram genom analys, dialog och diskussion samt utifrån bransch, marknad, omvärld och diverse krav.

Hållbarhetsstrategin utgår ifrån FN:s globala hållbarhetsmål för 2030.

Stendörren stödjer Agenda 2030-målen och har identifierat nio globala mål där bolaget har en direkt påverkan.



Bolagets slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgäster och andra samarbetspartners utveckla framtidens lokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och hållbara logistiklösningar. Stendörrens största klimatpåverkan ligger i att utveckla och förvalta bolagets byggnader. Det är av största vikt för Stendörren att fokusera på resurseffektivitet genom hela värdekedjan avseende förvaltning, renovering, materialval, nyproduktion och val av energilag för att minska sin klimatpåverkan.



Inom hälsa och välbefinnande arbetar Stendörren med att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för medarbetarna samt för hyresgäster och leverantörer.

KONTROLLERADE RISKER

Stendörrens hållbarhetsstrategi innefattar även kontroll, eliminering och begränsning av risker för bolagets fastigheter och projekt. Det är ett prioriterat område för Stendörren att agera ansvarsfullt, kontrollera risker och i linje med förväntningar och krav.

Under 2023 har arbetet med att utveckla hållbarhetsstrategin fortlöpt. Bland annat har bolaget konkretiserat övergripande och långsiktiga mål samt reviderat delmål. Under året har merparten anställda involverats i framtagande av bolagets Färdplan.

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2023 har Stendörren gjort en genomlysning och uppdatering av den omfattande väsentlighetsanalysen som genomfördes 2022. Stendörrens ledning har analyserat och grupperat viktiga aspekter, frågeställningar och indikatorer som bedöms som mest väsentliga samt skattat dem utifrån påverkan, omfattning, sannolikhet och möjlighet att åtgärda. Resultatet (se figur nedan) skiljer sig endast marginellt från föregående väsentlighetsanalys och kategoriseras i denna rapport i samma fem fokusområden som tidigare.

MEDELHÖG VÄSENTLIGHET

- Företagskultur
- Granssamverkan
- Trygghet
- Leverantörsgranskning
- Klimatavtryck i befintliga fastigheter
- Kommunikation
- Digitalisering
- Bolagsstyrning
- Miljöcertifiering av fastigheter
- Arbetsmiljö

MEDEL

HÖG VÄSENTLIGHET

- Hyresgästers krav
- Klimatrisk
- Jämställdhet
- Klimatavtryck från nyproduktion
- Energieffektivitet i fastigheter
- Grön finansiering
- Anti-korruption
- Välmående och hälsa
- Jämlikhet
- Mänskliga rättigheter
- Attraktiv affärspartner
- Föreningar i fastigheterna
- Avfallshantering

HÖG

FALLSTUDIE: HÅLLBARHET

Klimatanpassning är avgörande för en hållbar framtid men också för framtida lönsamhet och tillväxt. För Stendörren betyder det bland annat att utveckling av fastigheter behöver ske inom ramen för vad planeten klarar av. I Almnäs utanför Södertälje utvecklar Stendörren moderna lättindustri- och logistikfastigheter med fokus på funktion, flexibilitet och hållbarhet i en av Stockholmsregionens största logistik- och industrisatsningar.

I början av januari 2024 stod två lättindustribyggnader färdiga på området. Projektteamet har arbetat hårt för att uppföra hållbara byggnader genom att bygga moderna och anpassningsbara lokaler, välja material med lågt klimatavtryck samt tekniska installationer för att effektivisera elförbrukning och möjliggöra ett flexibelt nyttjande av lokalerna. Båda industribyggnaderna kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use nivå Very Good.

Linda Schuur,
Hållbarhetschef på
Stendörren



LINDA SCHUUR SVARAR PÅ TRE FRÅGOR

VILKA FAKTORER ÄR VIKTIGA NÄR MAN BYGGER HÅLLBART?

Att tidigt i processen fokusera på att skapa och bygga fastigheter som är adaptiva för framtida bruk är viktigt för att hushålla med resurser och skapa långsiktigt hållbara byggnader. Det resulterar i färre ombyggnationer och en byggnad med förlängd livstid. Därutöver lägger vi stor vikt vid fastighetens tekniska installationer. I Almnäs handlar det om solceller, fjärrvärme, behovsstyrd ventilation och laddplatser. Här har vi skapat en energieffektiv fastighet där energiprestandan landar på 49kWh/kvm/år.

HUR SÄKERSTÄLLER NI ATT BYGGNATIONEN SKER PÅ MEST HÅLLBARA SÄTT?

Vi genomför klimatkalkyler där olika material vägs mot varandra och där CO₂-utsläpp per kvm BTA (klimatavtrycket för uppförande) utvärderas. I Almnäs föll valet på en limträstomme, träbjälklag och väggar av sandwichelement. Portar, dörrar och icke-bärande byggelement valdes utifrån klassning i Byggvarubedömningen.

HUR JOBBAR STENDÖRREN MED ARBETSMILJÖN UNDER SJÄLVA BYGGNATIONEN?

Krav på en säker arbetsmiljö och trygg arbetsplats har varit högt prioriterade. Vid respektive byggmöte har frågor rörande säkerhet och ordning adresserats. Regelbundna skyddsronder genomförs, där vi bland annat säkerställer god ordning på arbetsplatsen och att säkerhetsutrustning nyttjas av samtliga på byggarbetsplatsen. Det sker också regelbunden uppföljning på plats för att säkerställa att den avtalade uppförandekoden efterlevs.

1) BBR-krav 70 kWh/kvm/år



STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

INTRESSENTENGAGEMANG

INTRESSENTGRUPP

KONTAKTYTOR

FOKUS FÖR STENDÖRREN 2023

ÄGARE, FINANSIÄRER, RÅDGIVARE, STYRELSE

- Styrelsemöten 6-8 gånger/år
- Investerarpresentationer
- Kvartalsrapportering
- Kontakt med VD, CFO, Hållbarhetschef

- Knutit hållbarhetsstrategin tydligare till Stendörrens affärsstrategi och uppföljning
- Förtydligat klimatrisker och omställningsrisker
- Uppföljning av gröna - och hållbarhetslänkade lån och finansieringar
- Förberedelse inför CSRD

MEDARBETARE INKL. LEDNINGSGRUPP

- Avdelningsmöten veckovis
- Informationsmöten månadsvis
- Konferenser med olika teman
- Frukostar och informella möten med kollegor

- Uppföljning av hållbarhetsmålen
- Rapportering i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och förbättring av GRESB-resultat
- Uppstart av bolagets Färdplan för nettonoll koldioxidutsläpp till 2040
- Regelbunden eNPS mätning har fortsatt med förbättrat resultat

HYRESGÄSTER/ HYRESGÄSTOMBUD

- Kundmöten
- Förhandlingar
- Dialog via upparbetade personliga kontakter

- Gröna bilagor vid nya hyresavtal
- Nöjd-kund-undersökning till bolagets största hyresgäster (totala >50 procent av bolagets hyresvärde)
- Fortsatt aktiv förvaltning med kunddialog i centrum
- Resurseffektivisering inom fastighetsförvaltningen

KOMMUN

- Planprocesser
- Bygglövsprocesser
- Dialog via upparbetade kontakter

- Nära dialog med kommuner för kommandeprocesser rörande detaljplaner och bygglov

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

FEM FOKUSOMRÅDEN

OPERATIONELL EXCELLENS



MÅL:

Leverantörer till bolagets fastighetsförvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna och följa bolagets uppförandekod

100 procent av alla fordon ska vara fossilbränsleoberoende till 2025

Flygresor ska undvikas när det är möjligt

RESURSEFFEKTIVITET



MÅL:

Minska energiintensiteten (kwh/kvm) med minst 30 procent till 2030 med 2020 som basår

70 procent av fastighetsbeståndet i kvm ska miljöcertifieras till 2025

100 procent av nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras

Underlätta för hyresgästerna att minska sitt avfall

Minimera byggavfall i samband ny-, till- och ombyggnationer. Avfall på deponi max 1 procent till 2030

Minska koldioxidavtrycket genom 100 procent fossilfri energi till 2030 (energi inköpt av Stendörren)

Minska koldioxidutsläppen (kgCO₂/kvm) i utvecklingsprojekt med 40 procent till 2030 med 2022 som basår

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



MÅL:

Uppnå en Net-Promoter-Score (eNPS) på minst 40 i den halvårsvisa medarbetarundersökningen

Sträva efter jämställdhet och mångfald bland alla yrkeskategorier och mål om en könsförändring inom gränserna 40/60 på chefsbefattningar

Aktivt arbete för lika-behandling och jämställdhet

Årlig uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och icke-diskriminering

Samtliga anställda ska genomgå utbildning i Stendörrens uppförandekod

FRAMTIDS-SÄKRING



MÅL:

TCFD-rapportering - Rapportera enligt fler av TCFDs rekommendationer

SBTi - Validera Stendörrens nettooll mål enligt Science Based Target initiative

SOCIALT ANSVAR



MÅL:

Skapa jobbopportuniteter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden



FOKUSOMRÅDEN

1. OPERATIONELL EXCELLENS



Operationell excellens identifierar de riktlinjer som medarbetarna inom Stendörren skall jobba med för att bidra till en hållbar verksamhet. Till viss del handlar det om att bevaka risker och marknaden men framförallt bygga en organisation med välfungerande stödprocesser, metoder, rutiner och policys.

Under vinter 2022/2023 har både Stendörrens fysiska risker samt omställningsrisker analyserats. Ett stort arbete har lagts ner på att genomföra en klimatriskanalys av hela bolagets fastighetsbestånd i Sverige för att kunna identifiera vilka fastigheter som löper störst risk att påverkas av klimatförändringar. Analysen visade att 17,4 procent av beståndets värde är mer utsatt. I nästa steg kommer bolaget

att genomföra utförligare analyser av de berörda fastigheterna och starta upp två pilotprojekt som kommer att ligga till grund för hur bolaget ska vidta åtgärder för att klimatsäkra de riskutsatta fastigheterna. Detta arbete är även utgångspunkten för bolagets klimatriskstrategi.

STYRNING AV LEVERANTÖRSKEDJAN

Under slutet av 2023 uppdaterades uppförandekoden för leverantörer och affärspartners till bolagets fastighetsförvaltning samt projektutvecklingsverksamhet för att kvalitetssäkra och öka hållbarhetskraven vid upphandling av leverantörer.

TJÄNSTERESOR

Antalet fordon i bolaget som är fossilbränsleoberoende (hybrid eller elfordon) uppgår idag till 80 (50) procent av bolagets totala bilflotta. Övriga fordon fasas ut löpande enligt bolagets fordonspolicy. Anställda på Stendörren ska undvika flygresor och har som rekommendation att samtliga resor inom Sverige ska ske med tåg.

ANTIKORRUPTION OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Stendörren har tagit fram rutiner för att minimera risken för korruption, mutor och oegentligheter, både i egen verksamhet och i hela värdekedjan. Bolagets leverantörer ska signera en uppförandekod i samband med utförandet av entreprenad eller tjänst av ett högre värde än 1 miljon kronor. För att säkerställa korrekt hantering av transaktioner inom bolaget har processerna för uppstart av projekt stärkts (dualitet vid upphandling). Idag godkänns projekt i flera atteststeg. Processen för interna utbetalningar följer likaså motsvarande dualitetsprinciper. Bolaget har ett visselblåsarsystem på bolagets hemsida och för 2023 har ett fall inkommit och sedan hanterats inom bolagets rutiner.

ANTAL INRAPPORTERADE INCIDENTER	2023	2022	2021
Visselblåsarsystem	1	0	0
Övriga kanaler	0	0	0

MÅL

- Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna bolagets uppförandekod
- 100 procent av alla fordon ska vara fossilbränsleoberoende till 2025
- Flygresor ska undvikas när det är möjligt

FOKUSOMRÅDEN

2. RESURSEFFEKTIVITET



Resurseffektivitet är ett av de fokusområden där Stendörren har störst påverkansmöjlighet genom att minimera klimatavtrycket inom nybyggnation och till- och ombyggnation av befintliga byggnader samt minimera energianvändning i befintligt bestånd.

MÅL

- Minska energiintensiteten (kwh/kvm) med minst 30 procent till 2030 från basåret 2020
- 70 procent av fastighetsbeståndet i kvm ska miljöcertifieras till 2025
- 100 procent av nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras
- Underlätta för hyresgästerna att minska sitt avfall
- Minimera byggavfall i samband ny-, till- och ombyggnationer. Avfall på deponi max 1 procent till 2030
- Minska koldioxidavtrycket genom 100 procent fossilfri energi till 2030 (energi inköpt av Stendörren)
- Minska koldioxidutsläppen (kgCO₂/kvm) i utvecklingsprojekt med 40 procent till 2030 med 2022 som basår

ENERGI

Stendörren har som målsättning att minska energiintensiteten med 30 procent till år 2030, basår 2020. Under 2023 minskade energiintensiteten till 84,8 kWh/kvm (88), en minskning med cirka 22 procent (basår 2020). Till Stendörrens fastigheter köps endast ursprungsmärkt förnybar, fossilfri el.

Under det gångna året har Stendörren fortsatt sitt energieffektiviseringsarbete utifrån den energistrategi som årligen uppdateras. Bolaget har framförallt minskat elförbrukningen genom att byta till effektivare fläktar och ventilationsaggregat med en hög grad av värmeåtervinning. Även arbetet med att byta ut fjärrvärme till bergvärme och att anpassa och optimera drifttider har fortsatt under 2023. Syftet är att tillgodose behoven men samtidigt inte slösa med energi. Förvaltningen har månadsvisa uppföljningar på de aktiviteter som genomförs i respektive fastighet för att minska energiförbrukningen.

CERTIFIERING AV BEFINTLIGA FASTIGHETER

Stendörren har valt att certifiera sina befintliga fastigheter enligt BREEAM In-Use. Under 2023 fortsatte certifieringsarbetet och bolaget har till årets slut uppnått 58 procent (42) certifiering av totala uthyrbare area. Stendörrens mål är att certifiera minst 70 procent av arean till och med 2025.

PROJEKTUTVECKLING

Inom projektutveckling har implementering av klimatkalkyler inom om- och nybyggnadsprojekt påbörjats. Dessa bidrar med väsentlig information tidigt i projekt då det finns en större möjlighet att påverka, gällande till exempel materialval och konstruktionsval för att minska och minimera koldioxidutsläpp i respektive projekt och byggnation. I byggprojekt har Stendörren i större omfattning omhändertagit mark och stenmassa lokalt, för att minska transporter samt effektivisera hantering av resurser på plats, allt i syfte

FOKUSOMRÅDEN

att minska koldioxidutsläpp. Där det har varit möjligt har bolaget aktivt arbetat för att skydda berörda ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

CERTIFIERING I NYBYGGNATION

Stendörren miljöcertifierar sin nybyggnation genom miljöcertifieringssystemet BREEAM SE. Bolagets ambition är att som lägst nå certifieringsnivån "Very Good", men i flera av projekten är ambitionen att nå nivån "Excellent". Vid dessa certifieringsprocesser kompletteras bolagets ledningssystem för hållbarhetsarbetet med krav för certifieringar av till- och ombyggnation.

AVFALL

Målet att finna lösningar för att minska hyresgästernas avfall och minimera byggavfall kvarstår för 2024. Under 2023 har flera aktiviteter genomförts för att förbättra insamlingen av avfall hos hyresgästerna. Eftersom stora delar av avfallshanteringen sköts av respektive hyresgäst är insamling av data och mätning ofta komplicerad. Stendörren arbetar med implementering av gröna hyresavtal och ämnar därigenom kunna få tillgång till avfallsdata.

KOLDIOXIDAVTRYCK

Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är marginell då bolaget inte längre har några egna värmepannor i fastigheterna och majoriteten servicefordon är fossilbränsleoberoende (hybrid eller elfordon). Indirekta utsläpp, scope 2, är sådana utsläpp som Stendörren kan påverka. Genom kontroll av energianvändningen i fastigheterna och med vilken typ av energi, respektive byggnad försörjs, kan bolaget påverka utsläppen i scope 2.

Den största mängden utsläpp är relaterad till verksamhet som sker utanför organisationen, i scope 3. Dessa utsläpp går att påverka genom antal och typ av byggprojekt samt val av byggmaterial, och strikta avfallsmål. Bolaget kan också ställa krav på vilken typ av bränsle som används i fordon och maskiner som används i byggprojekten. Utsläpp kopplade till hyresgästernas användning av lokalerna går att påverka till viss del genom att uppmana till att köpa fossilfri eller förnyelsebar el, hur de sorterar sitt avfall samt genom att underlätta för klimatsmarta pendlingsresor. Totala utsläpp av växthusgaser 2020–2023 framgår av tabellen på sidorna 73–74.

Under året har utsläppen i scope 1 minskat till 110 ton (251) till följd av att demontering av oljepanna skett.

I scope 2 ökade utsläppen (marknadsbaserad) till 1 189 ton (1 081) trots att bolagets energiförbrukning har minskat med 21,4 procent (från basår 2020). Ökningen i scope 2 förklaras av framförallt höjda emissionsfaktorer från fjärrvärmebolagen.

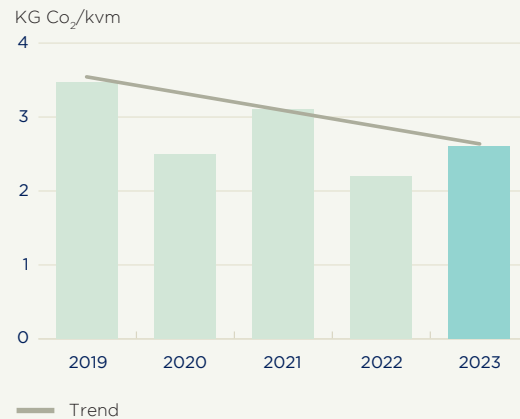
Under 2023 minskade utsläppen i scope 3 till totalt 4 522 ton (9 895). Minskningen är en följd av att färre pendlingsresor skett med fossilbränsleberoende bilar, en avsevärd andel har övergått till elbilar. Under året har även färre tjänsteresor med flyg genomförts. Den största andelen i scope 3 utgörs av utsläpp från materialanvändning i ny- och ombyggnadsprojekt. I jämförelse med föregående år har dock utsläppen från byggnation minskat. Detta kan förklaras med att den produktionsintensiva fasen av uppförande av byggnader varit färre trots att fler projekt avslutats under 2023.

FOKUSOMRÅDEN

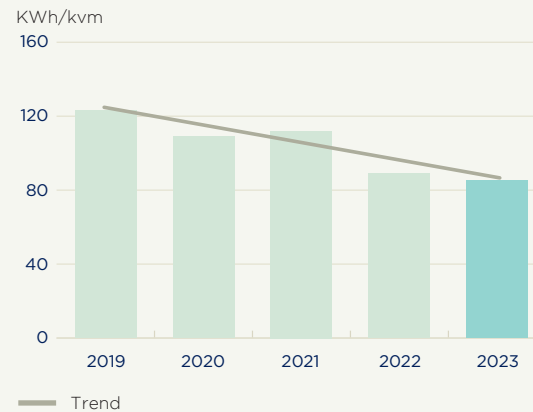
RESURSEFFEKTIVITET - UTFALL

KPI	2023	2022	KPI	2023	2022
Energi			Intensiteter¹⁾		
Andel inköpt fossilfri energi, %	98	96	Absoluta tal kWh/kvm	85	89
Total energianvändning, absoluta tal MWh	40 858	44 970	Absoluta tal kg CO ₂ /kvm	2,6	2,2
- varav från förnyelsebara källor, absoluta tal MWh	39 903	42 964	Certifiering		
- varav från icke förnyelsebara källor, absoluta tal MWh	955	2 006	Antal miljöcertifierade fastigheter	68	45
Uppvärmning från fjärrvärme, absoluta tal MWh	28 703	30 165	Andel miljöcertifierad uthyrningsbar yta, %	58	42
Uppvärmning från el: värmepumpar, direktverkande el etc., absoluta tal MWh	1 021	759	Antal certifierade ny- och ombyggnationer ²⁾	1	0
Uppvärmning från eldningsolja, absoluta tal MWh	0	58	1) Intensitet baserat på scope 1 och 2 och kvadratmeter beräknas utifrån LOA. Kommer justeras i framtida rapportering då datainsamling för scope 3 påbörjats.		
Energiintensitet, kWh/kvm	85	89	2) Erhållet certifikat. Resterande (totalt 100 %) av nybyggnationsom avslutas under 2023, inväntar godkänt certifikat.		
Fastighetsel (exkl. el till uppvärmning), MWh	11 078	13 988			
Kyla från fjärrkyla, MWh	56	-			

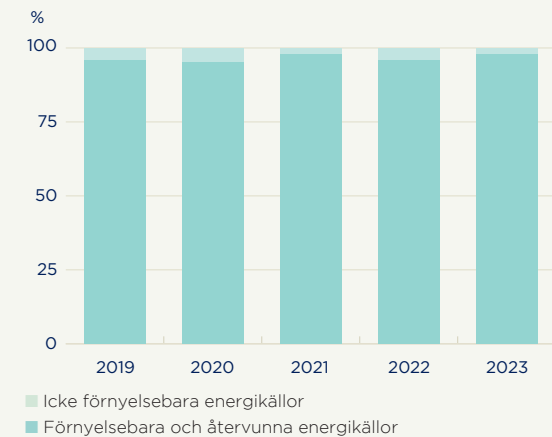
KLIMATPÅVERKAN



ENERGIINTENSITET



ANDEL FÖRNYELSEBARA OCH ÅTERVUNNA ENERGIKÄLLOR I VERKSAMHETEN



FOKUSOMRÅDEN

3. ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



Verksamheten byggs och utvecklas av motiverade och kompetenta medarbetare tillsammans med leverantörer och samarbetspartners. Tack vare korta beslutsvägar inom organisationen kan nödvändiga beslut som leder till önskvärda förändringar ske snabbt.

VÄLMÅENDE OCH HÄLSA

Stendörrens ledning och övriga medarbetare jobbar kontinuerligt för att stärka företagskulturen och bygga vidare på den nya organisation som Stendörren implementerat de senaste åren. Välmående och hälsa bland medarbetare är en viktig målsättning för

bolaget. Det senaste året har bolaget lagt väsentlig tid på medarbetarfrämjande åtgärder som anordnats för att skapa god sammanhållning, öka trivselen och välmåendet i organisationen. Stendörren organiserar veckovis (två gånger per vecka) gemensam träning såsom löpning, promenad, cirkelträning och

innebandy under arbetstid som är tillgängliga för samtliga medarbetare att medverka vid. Bolaget serverar frukost på kontoret varje måndag, ger generöst friskvårdstillägg, årlig hälsoundersökning samt flexibel arbetsplats. Under året har även en gemensam konferens genomförts med teamstärkande aktiviteter.

Under de senaste åren har arbetet resulterat i avsevärt förbättrade siffror i den halvårsvisa eNPS-mätningen (Employee Net Promoter Score) som bolaget genomfört. Vid halvårsmätningen 2023 förbättrades värdet till 26 och vid årets andra mätning låg Stendörrens eNPS mätningen på 58. En avsevärd förbättring som förklaras av aktivt arbete med välmående frågor för bolagets medarbetare.

MÅL

- Uppnå en Net-Promoter-Score (eNPS) på minst 40 i den halvårsvisa medarbetarundersökningen
- Sträva efter jämställdhet och mångfald bland alla yrkeskategorier och mål om att ha en könsfördelning inom gränserna 40/60 på chefsbefattningar
- Aktivt arbete för likabehandling och jämställdhet
- Årlig uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och icke-diskriminering
- Samtliga anställda ska genomgå utbildning i Stendörrens uppförandekod

FOKUSOMRÅDEN

Sjukfrånvaron (korttids- och långtidssjukfrånvaro) för 2023 var i snitt 0,8 (2,4) dagar¹⁾ fördelat på 2,1 (2,9) för kvinnor och 0 dagar (2,2) för män. Två mindre allvarliga arbetsrelaterade olyckor och färdolycksfall rapporterades under 2023.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Stendörrens könsfördelning uppgick under 2023 till 54 procent kvinnor i chefsbefattningar, att jämföra med 38 procent under 2022. Stendörren jobbar aktivt för likabehandling och respekt mellan kollegor. Detta görs genom medarbetarsamtal och workshop på tema jämställdhet och mångfald. Till närmsta chef eller till HR-chef rapporteras i förekommande fall särskilda händelser för särbehandling som tas på största allvar och som följs upp med berörda parter. Bolaget tillhandahåller även en anonym visselblåsningstjänst för samtliga medarbetare. Genom att årligen göra en lönekartläggning säkerställer ledningen att lön baseras på roll och erfarenhet samt att man värderar roller i förhållande till varandra utifrån ansvar och specialistkunskap. På detta sätt sker en transparent diskussion och löner sätts rättvist.

KPI	2023	2022	2021
Könsfördelning chefsbefattningar kvinnor/män ²⁾	7/6	5/8	4/11
Nyanställda under året			
- Kvinnor, antal	4	5	6
- Män, antal	8	8	10
Totalt	12	13	16
Personalomsättning, %	33	34	33
eNPS-värde (employee Net Promoter Score)	+58	+11	-8
Arbetsrelaterade skador och sjukdomar, antal frånvarodagar¹⁾			
- Kvinnor	2,1	2,9	1,0
- Män	0	2,2	5,0
Totalt	0,8	2,4	3,4

KPI	2023	2022	2021
Antal utbildningstimmar per år ³⁾	263	166	376
Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling, %	100	100	100
Mångfald anställda, antal			
- Kvinnor <30 år	5	5	5
- Kvinnor 31-50 år	8	8	10
- Kvinnor >50 år	7	6	4
Totalt kvinnor	20	19	19
- Män <30 år	3	4	2
- Män 31-50	20	19	23
- Män >50	7	6	11
Totalt män	30	29	36
Totalt antal anställda	50	48	55

1) Snittantal frånvarodagar baserat på totalt antal anställda per december 2023.

2) Baserat på chefer med personalansvar eller chef som är del av ledningsgruppen.

3) Antalet timmar är baserade på utbildning i BAM, HLR samt uppförandekod. Övrig utbildningstid har inte loggats.

FOKUSOMRÅDEN

4. FRAMTIDSSÄKRING



För att kunna fatta väl underbyggda beslut avseende fastighetsbeståndet rapporterar Stendörren i valda delar enligt TCFD (Task Force on Climate related Financial Disclosure). I enlighet med TCFD rekommendationer har bolaget delat in de klimatrelaterade finansiella riskerna i två huvudkategorier, omställningsrisker och fysiska risker.

MÅL

- TCFD-rapportering – Rapportera enligt fler av TCFDs rekommendationer
- SBTi – Validera Stendörrens nettonoll mål enligt Science Based Target initiative

TVÅ HUVUDKATEGORIER AV RISKER

Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska, marknadsmässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. Med fysiska risker menas de risker som uppstår som en konsekvens av att klimatet förändras, till exempel ökad nederbörd, ökade temperaturer eller höjda havsnivåer. Stendörren har genomfört analyser av det svenska beståndet och kommer dokumentera bolagets omställningsrisker och fysiska risker samt ta fram en strategi för att begränsa de identifierade riskerna under 2024.

FYSISKA RISKER

Klimatförändringar kan ha både en direkt och en indirekt påverkan på fastigheterna och därmed även på fastighetsägarens ekonomiska risker. Hur stora riskerna blir beror på framtida nivåer av växthusgaser i atmosfären samt relaterade klimatförändringar. I den analys som Stendörren gjorde under åren 2022 och 2023, utgick bolaget från FN:s klimatpanel IPCC fyra olika möjliga framtida utvecklingsvägar för vår planet, som beskrivs genom framtagna utsläppsscenarioer; RCP8,5 (värsta tänkbara, fortsatt ökade utsläpp), RCP6 (fortsatt ökade utsläpp fram till 2060), RCP4,5

(fortsatt ökade utsläpp fram till 2040) och RCP2,6 (kulminerade utsläpp 2020 och därefter en minskning). Resultatet av den genomförda kartläggningen visar att fram till år 2040 har 24 fastigheter en möjlig fysisk klimatrisk. Av dessa behöver flera fastigheter en djupare genomgång för att säkerställa om en risk de facto föreligger eller ej. Riskerna är framförallt kopplade till hydrologi och kylgraddagar. Analysen av bolagets svenska fastigheter utgår från underlag sammanställt av SMHI samt byggnadernas energiprestanda, geografiska läge och byggår.

Verktyg och strategier kommer att tas fram under 2024 för att förstå vilka fastigheter som har störst klimatrisk, identifiera när risken uppstår och hur risken bör hanteras. Fastigheter i Norge, Danmark och i Finland har ännu inte inkluderats i det rapporterade underlaget. De fastigheter som idag finns utanför Sverige kommer att utredas när en lämplig modell för detta tagits fram.

OMSTÄLLNINGSRISKER

Stendörren har även gjort en analys av den energidata som bolaget har tillgång till. Granskningen har identifierat 16 fastigheter som genom åtgärder

successivt minskar utsläppen och därmed ligger inom gränsen att nå målet om nettonoll koldioxidutsläpp till 2040. Stendörren arbetar efter ett scenario om 1,5 graders temperaturökning avseende omställningsrisk. För att hantera omställningsriskerna har analyser visat att genom åtgärder såsom att byta uppvärmningskälla till bergvärme och fjärrvärme med större andel förnyelsebar energi minskar utsläppen. Arbetet med att anpassa sig till omställningen och minska riskernas konsekvenser har påbörjats. För de fastigheter som ligger i övriga Norden sker en löpande kartläggning och de inkluderas successivt i Stendörrens miljöarbete.



FOKUSOMRÅDEN

5. SOCIALT ANSVAR



Bolaget arbetar tillsammans med kunder, kommuner och lokala företagare för att utveckla trivsamma, trygga, säkra och gröna miljöer. Stendörren ser stora fördelar med att ha en nära dialog med hyresgästerna, då det ger en god förståelse för deras behov och förväntningar på bolaget som hyresvärd.

SAMHÄLLENGAGEMANG

Stendörrens mål inom detta fokusområde är att skapa jobbmöjligheter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden. Stendörren har de senaste åren tillhandahållit praktikplatser och praktiskt lärande för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Under 2023 uppgick antalet praktikanter till 5 (10 personer, 2 (2) på ekonomiavdelningen och 3 (6) personer inom förvaltningen. Minskningen beror framförallt på ett minskad aktivitet inom projektutveckling. Bolaget har för avsikt att identifiera fler nyckeltal för att mäta sitt arbete inom social hållbarhet och har löpande kontakt med intressenter, däribland finansierare, för att säkerställa att deras kravställningar inom området uppfylls.

MÅL

- Skapa jobbmöjligheter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden



HÅLLBARHET

GRI-INDEX

GRI-STANDARD/ ANNAN KÄLLA	GRI-REFERENS	PLATS	AVSTEG		
			KRAV UTELÄMNAT	SKÄL	FÖRKLARING
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR					
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1	Uppgifter om organisationen			3, 23-25, 117
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering			117, 136
	2-3	Redovisningsperiod, regelbundenhet och kontaktperson			78-89, 117
	2-4	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar			63, 117
	2-5	Externt bestyrkande			76, 144-148
	2-6	Verksamheten, värdekedja och övriga affärsrelationer			14
	2-7	Anställda			79, 122-123
	2-8	Medarbetare som inte är anställda			122
	2-9	Översikt över styrning och sammansättning			90-91, 100-103
	2-10	Nominering och val av det högsta styrande organet			90-91
	2-11	Ordförande för det högst styrande organet			92, 100
	2-12	Roll för det högsta styrande organet i att bevaka hanteringen av påverkan			54
	2-13	Delegering av ansvaret hanteringen av påverkan			54
	2-14	Funktion för det högsta styrandeorganet i hållbarhetsrapporteringen			54
	2-15	Intressekonflikter			90-91
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter			93
	2-17	Kollektivt kunnande inom det högsta styrande organet			93
	2-18	Utvärdering av resultat för det högsta styrande organet			93, 98-99
	2-19	Ersättningspolicyer			98-99, 123-124
	2-20	Process för att fastställa ersättningar			98-99
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande			122-123
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling			53, 79-80
	2-23	Policyförpliktelser			53, 83
	2-24	Integrera policyförpliktelser			53
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan			61
	2-26	Mekanismer för att söka rådgivning och väcka frågor			61

AVSTEG

GRI-STANDARD/ ANNAN KÄLLA	GRI-REFERENS	PLATS	KRAV UTELÄMNAT	SKÄL	FÖRKLARING
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR, FORTS.					
	2-27	Efterlevnad av lagar och regler			61
	2-28	Medlemskap i organisationer			54
	2-29	Metoder för samarbeten med intressenter			59
	2-30	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal			79
VÄSENTLIGA FRÅGOR					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor			57
	3-2	Lista på väsentliga frågor			57
	3-3	Hantering av väsentliga frågor			57
EKONOMISKA STANDARDER					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor			57
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde			75
	201-3	Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner	98-99		119-120
ANTIKORRUPTION					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor			57, 61
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicyer och rutiner			66
	205-3	Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder			61
ENERGI					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor			57, 62-64
GRI 302: Energi	302-1	Energianvändning inom organisationen			62, 64
	302-3	Energiintensitet			62, 64
	302-4	Minskad energianvändning			62, 64

AVSTEG

GRI-STANDARD/ ANNAN KÄLLA	GRI-REFERENS	PLATS	KRAV UTELÄMNAT	SKÄL	FÖRKLARING
UTSLÄPP TILL LUFT					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor			
					57, 64, 73-74
GRI 305: Utsläpp till luft 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)			73
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser energi (Scope 2)			73
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)			73-74
	305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser			64
AVFALLSHANTERING					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor			
					57, 64, 75
GRI 306: Avfall 2022	306-3	Genererat avfall			63, 75
	306-4	Avfall till återanvändning och återvinning			63, 75
	306-5	Avfall till förbränning och deponering			63, 75
MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor			
					57, 65-66
GRI 405: Mångfald och lika- behandling 2016	405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda			66, 122
	405-2	Kvinnors grundlön och ersättning i förhållande till mäns	a,b	Information ej tillgänglig	Data finns men ej sammanställd i relevant format

HÅLLBARHETSNOTER

STENDÖRRENS VÄXTHUSGASUTSLÄPP

Stendörren följer årligen upp bolagets utsläpp i enlighet med ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protocol). Utsläppen är redovisade inom scope 1, 2 och 3. Under 2022 har beräkningarna för scope 3 justerats och inkluderar nu fler klimatposter än tidigare år.

TON CO ₂ E	2020	2021	2022	2023	EMISSIONSFAKTOR	KÄLLA EMISSIONSFAKTOR
SCOPE 1						
Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets)	192	29	16	0,1	Olja: 0,268 kgCO ₂ e/kWh	Energiföretagen
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	386	110	84	60	Bensin: 2,114 kgCO ₂ e/l Diesel: 1,958 kgCO ₂ e/l Biodiesel (HVO 100%): 0,00 kgCO ₂ e/l E85: 0,463 kgCO ₂ e/l Fordonsgas: 0,358 kgCO ₂ e/l Biogas: 0,00 kgCO ₂ e/l	Naturvårdsverket
Köldmedialäckage		71	151	50		
Summa Scope 1	578	210	251	110		
SCOPE 2						
Fjärrvärme	941	1 268	1 080	1 188	Emissionsfaktor från varje leverantör (1 års eftersläpning)	Energiföretagen
Köpt el (platsbaserad) ¹		1 222	1 060	972	Nordisk elmix: 0,072 kgCO ₂ e/kWh	IVL
Köpt el (marknadsbaserad)		1	1	1	El vattenkraft: 0,0000383 kgCO ₂ e/kWh	EPD Vattenfall Vattenkraft
Summa Scope 2 (platsbaserad)	941	2 490	2 140	2 160	Nordisk elmix, emissionsfaktor är den samma för alla tre år	
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	941	1 269	1 081	1 189		
SCOPE 3						
Stora inköp och underhåll (3.1)	-	-	0	0		
Nybyggnation (Avser A1-A5 i klimatdeklarationen) (3.2)	-	-	5 529	982	Generiska representativa värden enligt Boverkets klimatdatabas EPD:er på specifika material där det finns	Byggsektorn klimatberäkningsverktyg (BM) EPD International

TON CO ₂ E	2020	2021	2022	2023	EMISSIONSFAKTOR	KÄLLA EMISSIONSFAKTOR
SCOPE 3, FORTS.						
Nybyggnation (utöver klimatdeklaration) (3.2)	-	-	2 088	702	Schablon byggdel 7 och 8 beroende på byggnadstyp Markarbete under byggnad: 30 kgCO ₂ e/kvm Asfalterad yta: 0,049 kgCO ₂ e/kg	Schabloner byggdel 7, 8 och markarbete: IVL Asfalt: Trafikverket BM (från BM)
ROT (värdehöjande) (3.2)	-	-	2 058	2 633	Schablon Small: 29 kgCO ₂ e/kvm Schablon Medium: 55 kgCO ₂ e/kvm Schablon Large: 80 kgCO ₂ e/kvm	Schablon framtagen tillsammans med IVL
Uppströms: Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets) (3.3.)	-	2	1	0,11	Eldningsolja till uppvärmning: 0,022 kgCO ₂ e/kWh	Värmeforsk
Uppströms: Fjärrvärme (3.3)	-	159	132	140	Emissionsfaktor från varje leverantör (1 års eftersläpning)	Energiföretagen
Uppströms: Köpt el (platsbaserad) (3.3)	-	361	314	297	Nordisk elmix: 0,0213 kgCO ₂ e/kWh	IVL
Uppströms: Köpt el (marknadsbaserad) (3.3)	-	45	40	36	El vattenkraft: 0,00295 kgCO ₂ e/kWh	EPD Vattenfall Vattenkraft
Uppströms påverkan drivmedel (3.3)	-	16	20	14	Bensin: 0,49 kgCO ₂ e/l Diesel: 0,46 kgCO ₂ e/l Biodiesel (HVO 100%): 0,46 kgCO ₂ e/l E85: 0,563 kgCO ₂ e/l Fordonsgas: 0,784 kgCO ₂ e/l Biogas: 0,563 kgCO ₂ e/l	Naturvårdsverket
Upphandlade transporter (3.4)						
Avfallshantering i den egna verksamheten (3.5)						
Tjänsteresor (3.6)	-	5	10	6	Flyg: cirka 0,315 kgCO ₂ e/km Inga resor med privat bil Övriga färdmedel: 0 kgCO ₂ e	Zeroemissions
Pendlingsresor (3.7)	-	-	17	9	Bensin: 0,154 kgCO ₂ e/km Diesel: 0,131 kgCO ₂ e/km Diesel (100%bio): 0,00 kgCO ₂ e/km Elbil: 0,00 kgCO ₂ e/km Laddhybrid: 0,066 kgCO ₂ e/km Övriga färdmedel: 0 kgCO ₂ e/km	Naturvårdsverket
Hyrda tillgångar (3.8)	-	0	0	0	Nordisk elmix: 0,072 kgCO ₂ e/kWh Emissionsfaktor från fjv leverantör	
Summa Scope 3 (platsbaserad)	0	543	10 169	4 783		
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	0	227	9 895	4 522		
Summa klimatpåverkan (platsbaserad energi)	1 519	3 243	12 560	7 053		
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad energi)	1 519	1 706	11 227	5 821		

HYRESGÄSTAVFALL

ÅR	ÅTERVINNING TON	ENERGI- ÅTERVINNING TON	DESTRUKTION* TON	DEPONI TON	FARLIGT AVFALL TON
2023	81	328	0	10	26
2022	75	328	0	10	31

* Datan har inte kunnat bryta ut de mängder som går på destruktion men inte energiåtervinning.

DIREKT SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE PER 2023-12-31

ÅR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Totala intäkter	452,30	537,40	591,58	631,03	652,87	732,82	853,98
Drift	124,30	167,20	171,45	149,77	150,41	158,95	158,09
Löner och ersättning till anställda	42,33	67,49	62,35	59,42	63,80	67,80	70,67
Betalning till finansiärer	105,20	131,30	166,35	133,58	135,43	207,86	308,76
Betalningar till den offentliga sektorn	23,10	23,80	30,01	31,68	28,99	58,51	41,19
Behållet ekonomiskt värde	157,38	147,61	161,41	256,58	274,25	239,71	275,27
Utdelning	49,70	59,20	31,53	-	-	-	-

REVISORNS YTTRANDE GÄLLANDE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

REVISORNS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV STENDÖRREN FASTIGHETER AB:S (PUBL) KONCERNHÅLLBARHETSREDOVISNING

Till styrelsen i Stendörren Fastigheter AB (publ) Org.nr. 556825-4741

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Stendörren Fastigheter AB (publ) att översiktligt granska Stendörren Fastigheter AB:s (publ) koncernhållbarhetsredovisning för år 2023.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår på sidorna 53 samt 64-65 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet

med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättande av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM1 (International Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll, vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) och deras dotterbolag enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna

om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalande slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalande slutsats grundad på en revision har.

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

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

UTTALANDEN

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

Stockholm den 29 april 2024

BDO Mälardalen AB

Markus Håkansson
Auktoriserad revisor