

STENDÖRRENS HÅLLBARHETS- ARBETE

”Att driva ett hållbart och jämlikt företagande är strategiskt helt avgörande för Stendörren och en naturlig del av vårt dagliga arbete och beslutsfattande. Samtidigt är det viktigt att vi successivt höjer våra ambitioner och under 2022 har vi tagit betydande steg framåt. Arbetet inom bolagets hållbarhetsråd har intensifierats och vi har nu metoder för att följa upp bolagets samtliga hållbarhetsmål.”

Erik Ranje, VD Stendörren



STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

ETT HÅLLBART FÖRETAGANDE

Under 2022 har Stendörren arbetat enligt den hållbarhetsstrategi som lanserades i årsredovisningen 2021. 2022 är det första året då alla uppsatta mål mäts. Stendörrens aktiviteter i linje med bolagets strategi presenteras i årets rapport.

96 %

ANDEL FOSSILFRI ENERGI

29 %

MINSKAT UTSLÄPP PER KVM

61/39 %

FÖRDELNING MÄN/KVINNOR

42 %

ANDEL MILJÖCERTIFIERAD
UTHYRNINGSBAR YTA

21 %

MINSKAD ENERGI-
FÖRBRUKNING PER KVM



Bild: Almnäs, Södertälje

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

HÅLLBARHETSKONTEXT OCH STYRNING

Stendörren har en hållbarhetsstrategi som bygger på ett långsiktigt arbete med successivt höjda ambitioner fram till år 2030. Arbetet leds och koordineras av bolagets hållbarhetsråd, vars arbete styrs av de riktlinjer och policys som antagits av bolagets styrelse och VD.

Stendörrens affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver bolaget ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen. För mer beskrivning av bolagets affärsidé och mål, läs på sida 13.

Stendörren har sedan starten 2014 bedrivit ett aktivt hållbarhetsarbete och under 2021 antogs en omarbetad hållbarhetsstrategi, som sträcker sig fram till år 2030. Väsentlighetsanalysen ligger som grund för bolagets hållbarhetsstrategi och utgår ifrån Stendörrens potentiella och faktiska påverkan på sin omgivning och dess intressenter. Utfallet av arbetet följs på olika sätt upp kvartals- och årsvis.

STYRNINGSMODELL



POLICYS OCH STYRNING

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 intyga att de läst och förstått alla policys. Om policys och dokument ändras väsentligt genomför bolaget en utbildning för medarbetarna.

UPPFÖRANDEKOD

Stendörrens uppförandekod utgår ifrån 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 antikorrupktion.

ORGANISATIONER OCH MEDLEMSKAP

Stendörren är delaktiga i en rad organisationer med syfte att bidra till att stärka branschens hållbarhetsarbete och det lokalsamhälle som bolaget verkar i. Under 2022 var Stendörren engagerade i följande organisationer:

- Sweden Green Building Council
- Hållbart Stockholm 2030
- Svenskt Näringsliv AB
- Spånga företagarförening AB

FOKUSOMRÅDE OCH POLICYS

OPERATIONELL EXCELLENS	RESURS-EFFEKTIVITET	ATTRAKTIV ARBETSGIVARE	FRAMTIDSSÄKRING	SOCIALT ANSVAR
• Uppförandekod • Uppförandekod för leverantörer • Inköpspolicy	• Hållbarhetsstrategi	• Personalhandbok • Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling • Chefshandbok	• Hållbarhetsstrategi	• Hållbarhetsstrategi

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

ETT AKTIVT HÅLLBARHETSÅRÅD

Stendörren har ett hållbarhetsråd bestående av representanter från bolagets olika delar. Hållbarhetsrådet har som ansvar 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

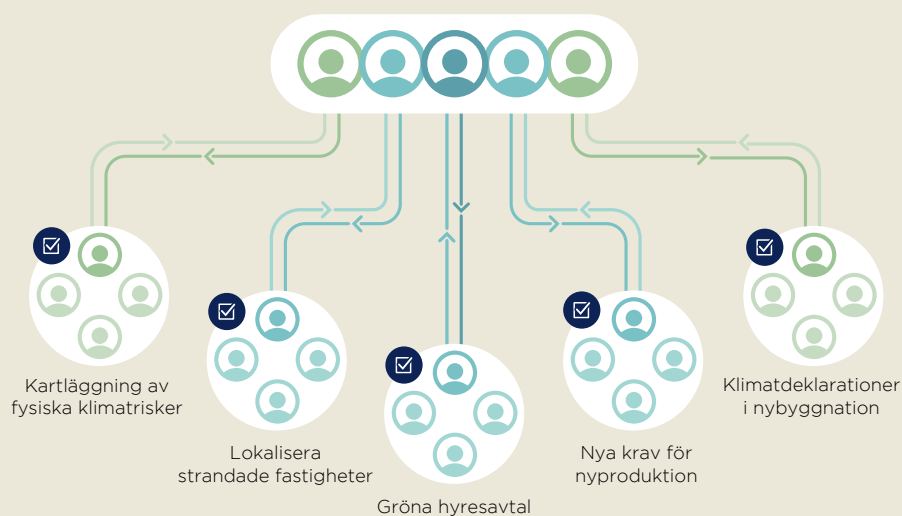
behov involveras ytterligare personer i organisationen. Under 2022 var rådet drivande i bland annat följande projekt: kontinuerliga medarbetarundersökningar, hållbara finansieringar, certifiering av fastigheter, energieffektivisering, solcellsutbyggnad och miljömarkörer i nyproduktion. Se nedan modell för exempel på projekt som genomförts under året.

HÅLLBARHETSÅRÅDET

- Koordinerar hållbarhetsarbetet utifrån den lagda strategin.
- Representeras av medarbetare och chefer från olika funktioner i organisationen.

Specifika hållbarhetsprojekt

- Behandlas i mindre grupper och involverar ytterligare personer i organisationen. Se nedan modell för exempel på projekt som genomförts under året.

HÅLLBARHETSÅRÅDET

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

STENDÖRREN OCH FN:S
GLOBALA MÅL

Världens nationer skrev 2015 under Agenda 2030, vilken inkluderar FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). För att uppnå dessa mål krävs en gemensam insats på internationell, nationell och lokal nivå. Därför uppmanas alla företag att inkludera de globala målen i både strategi och rapportering.

Stendörren stödjer Agenda 2030-målen och har identifierat sju globala mål som direkt eller indirekt har koppling till bolagets hållbarhetsstrategi och där verksamheten kommer att ha en grundläggande inverkan:



Bolagets slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna 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 sina fastigheter. Det är av största vikt för Stendörren att fokusera på resurseffektivitet genom hela värdekedjan avseende förvaltning, renovering, materialval, nyproduktion och val av energislag för att minska sin klimatpåverkan.

Hälsa och välbefinnande är ett prioriterat område för Stendörren. Det handlar inte bara om att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för medarbetarna utan även för hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnittet Attraktiv arbetsgivare.



Bild: GreenHub Bro, Upplands-Bro



Fredrik Holmström,
Hållbarhetschef på Stendörren

FREDRIK HOLMSTRÖM SVARAR PÅ TRE FRÅGOR

VAD HAR VARIT STENDÖRRENS FRÄMSTA FRAMSTEG UNDER 2022 INOM HÅLLBARHETSOMRÅDET?

Vi har tagit viktiga kliv i vår klimatrapportering under 2022 vilket bland annat innebär att vi har kartlagt väsentliga delar av våra koldioxidutsläpp i värdekedjan, så kallat scope 3. Fastighetsbranschen har ett omfattande klimatavtryck och det är därför viktigt att vi som förvaltare tar en proaktiv roll i att minska våra utsläpp och fortsätter ställa krav i värdekedjan.

BESKRIV HUR ARBETET MED LEVERANTÖRER OCH SAMARBETSPARTNERS HAR SETT UT UNDER ÅRET?

Vi har haft en fortsatt god dialog med våra leverantörer och under 2022 undertecknades ytterligare tolv avtal där Stendörrens uppförandekod varit en del. Vi ser ett stort värde i att ha ett nära samarbete med våra leverantörer, det skapar stärkt tillit i relationen och ökad stabilitet i affären.

VAD TROR DU KOMMER FORMA STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE FRAMÅT?

Utifrån de ökade krav som kommer från EU gällande hållbarhetsrapportering ser vi hur hållbarhetsfrågorna får stärkt fokus även ur ett finansiellt perspektiv. Utöver det kommer klimatfrågan fortsatt vara prioriterad, allt för att vi globalt ska ha möjlighet att nå målet om att begränsa den globala uppvärmningen till under 2 grader.

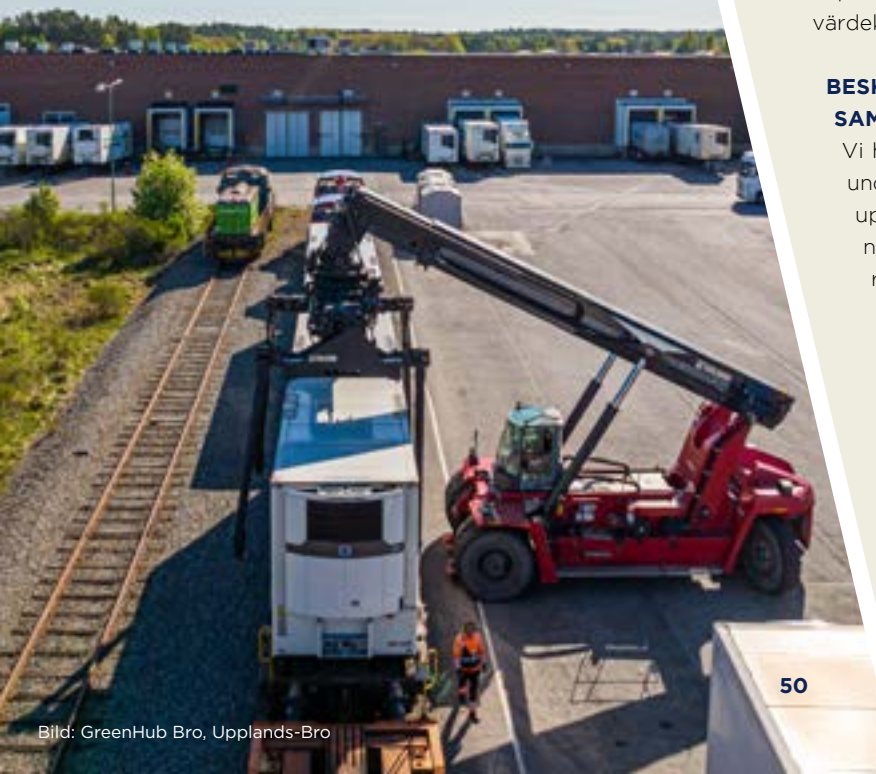


Bild: GreenHub Bro, Upplands-Bro

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

ANALYS AV INTRESSENTER OCH VÄSENTLIGHET

INTRESSENTDIALOG

Stendörren fortsatte under året ha en aktiv dialog med sina intressenter. På så sätt skapas goda förutsättningar för bolaget att bedriva ett relevant och verksamhetsnära hållbarhetsarbete. Intressentgrupperna ger värdefulla infallsvinklar och perspektiv som är viktiga för Stendörren att beakta.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2022 har Stendörren uppdaterat sin väsentlighetsanalys till standarden GRI 2021. Uppdateringen baseras på den väsentlighetsanalys som gjordes under 2020. Intressenterna bedöms vara de samma. Modellen för uppdateringen av väsentlighetsanalysen grundar sig i en diskussion med externa specialister. Därefter har Stendörrens ledning analyserat och rangordnat viktiga frågeställningar och indikatorer, som bedöms som 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. Nytt för 2022 är att de fem indikationerna nedan bedömts som väsentliga utöver redan befintliga indikatorer. Dessa kommer att integreras med befintliga fokusområden under kommande år.

- Hyresgästers välmående och hälsa
- Materialval i fastigheter
- Återbruk
- Föreningar i fastigheterna
- Avfallshantering

MEDELHÖG VÄSENTLIGHET

- God företagskultur
- Grannsamverkan
- Trygga fastigheter och områden
- Leverantörsgranskning
- Ensamhet i bostaden
- Klimatavtryck i befintliga fastigheter
- Lokalsamhället
- Transparent kommunikation
- Digitalisering
- Närmiljö runt fastigheter
- Bolagsstyrning
- Miljöcertifiering av fastigheter
- Innovation
- Engagemang i föreningsliv och skola
- Arbetsmiljö

MEDEL

HÖG VÄSENTLIGHET

- Kravställning hyresgäster
- Klimatrisk
- Jämställdhet
- Klimatavtryck från nyproduktion
- Energieffektivitet i fastigheter
- Grön finansiering
- Anti-korruption
- Hyresgästers välmående och hälsa
- Materialval i fastigheter
- Återbruk
- Mångfald
- Jämlikhet
- Mänskliga rättigheter
- Attraktiv affärspartner
- Föreningar i fastigheterna
- Avfallshantering
- Arbetslöshet i närområdet

HÖG

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

INTRESSENTENGAGEMANG

INTRESSENTGRUPP	KONTAKTYTOR	FOKUS FÖR STENDÖRREN 2022
ÄGARE, FINANSIÄRER, RÅDGIVARE, STYRELSE	• Seminarium • Investerarpresentationer • Kvartalsrapportering • Kontinuerliga dialoger/möten • Kontakt med VD, CFO • Email, telefon • Styrelsemöten 6-8 gånger/år	• Knutit hållbarhetsstrategin tydligare till Stendörrens affärsstrategi och uppföljning • Förtydligat klimatrisker och omställningsrisker samt arbetat in dessa i affärsplanerna för respektive fastighet • Uppföljning av grön och hållbarhetslänkade lån och finansiering
MEDARBETARE INKLUSIVE LEDNINGSGRUPP	• Avdelningsmöten veckovis • Informationsmöten månadsvis • Konferenser med olika teman • Frukostar och informella möten med kollegor	• Uppföljning av de nya hållbarhetsmålen • Rapportering i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och förbättring av GRESB-resultatet • Utbildning i uppförandekod • Analys- och budgetverktyg har implementerats • eNPS mätning har fortsatt med förbättrat resultat
HYRESGÄSTER/ HYRESGÄST- OMBUD	• Kundmöten • Förhandlingar • Dialog via upparbetade personliga kontakter	• Gröna kontrakt har lanserats fullt ut avseende alla kontrakt på över 100 000 kr i hyra på årsbasis. • Förnyad nöjd-kund-undersökning har distribuerats till största hyresgäster upp till topp 50 procent av hyresvärdet • Fortsatt aktiv förvaltning med kunddialog i centrum • Resurseffektivisering inom fastighetsförvaltningen
KOMMUN	• Planprocesser • Dialog via upparbetade kontakter	• Förnyad och kompletterad Grön karta • Flera bygglov inskickade och erhållna

HÅLLBARHETSSTRATEGI

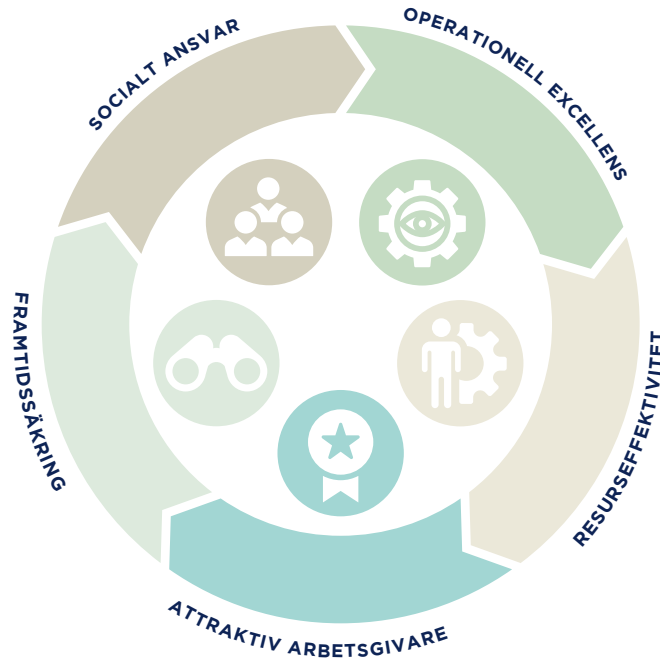
KONTROLLERAD RISK OCH HÅLLBAR UTVECKLING

Stendörrens hållbarhetsstrategi genomsyras av två kompletterande perspektiv. Den ena utgångspunkten handlar om att säkerställa att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningar och krav. Den andra utgångspunkten handlar om att Stendörren ska bedriva ett hållbarhetsarbete som bidrar till hållbar utveckling på ett sätt som engagerar såväl internt som externt och samtidigt stärker Stendörrens verksamhet.

Under 2022 har arbetet med att utveckla hållbarhetsstrategin fortlöpt, vilket även inkluderat utökad rapportering på bolagets hållbarhetsmål. I årets rapport presenteras resultatet från de mätningar som gjorts inom respektive fokusområde. Rapporten syftar till att ge en helhetsbild av hur Stendörren bedriver sitt hållbarhetsarbete samt vilka prioriteringar som görs.

Rapporteringen av bolagets hållbarhetsarbete sker i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) standards 2021, ett ramverk som vägleder företag och organisationer i vad som ska ingå i rapporteringen. Här inkluderas även hur Stendörrens hållbarhetsarbete förhåller sig till FN:s 17 mål för hållbar utveckling (SDG). Se sida 49. Bolagets hållbarhetsrisker utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen. Bolagets hantering av dess hållbarhetsrisker beskrivs på sida 62 samt i Förvaltningsberättelsen, sidorna 74 – 76.

FEM FOKUSOMRÅDEN



OPERATIONELL EXCELLENS



MÅL:

Stora leverantörer ska underteckna bolagets uppförandekod

100 procent av alla fordon ska vara fossilbränsleoberoende år 2025

Undvika flygresor när det är praktiskt möjligt

RESURS- EFFEKTIVITET



MÅL:

Minska energiintensiteten (kwh/kvm) med minst 20 procent till 2030 från basåret 2020

70 procent av fastighetsbeståndet i kvm ska miljöcertifieras till 2025

Nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras

Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästernas avfall och minimera byggavfall i samband med större ny-, till- och ombyggnationer

Minska koldioxidavtrycket genom 100 procent fossilfri energi till 2030 (gäller energi som köps av Stendörren)

Minska koldioxidavtrycket i nyproduktionsprojekt i syfte att nå nettonollutsläpp till 2030

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



MÅL:

Sträva efter jämställdhet och mångfald bland alla yrkeskategorier och sikta på att ha en könsfördelning inom gränserna 40/60 på chefsbefattningar senast 2025

Årlig uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och icke-diskriminering

Uppnå en Net-Promoter-Score (eNPS) på minst 20 i den halvårsvisa medarbetarundersökningen

Samtliga anställda ska genomgå utbildning i uppförandekoden

FRAMTIDS- SÅKRING



MÅL:

TCFD-rapportering (task force on climate related financial disclosure) från 2023

SOCIALT ANSVAR



MÅL:

Skapa jobbmöjligheter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden

FOKUSOMRÅDEN

1. OPERATIONELL EXCELLENS



Operationell excellens för Stendörren handlar om att förstå marknaden och samhällsutvecklingen för att kunna vara strategiskt framsynta och positionera Stendörren för framtiden. Dessutom handlar det om att bevaka risker och osäkerhetsfaktorer på marknaden samt om att bygga en organisation med väl fungerande stödprocesser, rutiner och policys. En riskanalys relaterad till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. För identifierade risker och hantering av dessa, se sida 74–77.

MÅL

- Stora leverantörer ska underteckna bolagets uppförandekod
- 100 procent av alla fordon ska vara fossilbränsleoberoende till 2025
- Undvika flygresor när det är möjligt

STYRNING I LEVERANTÖRSKEDJAN

Under 2022 undertecknades ytterligare tolv leverantörsavtal där Stendörrens uppförandekod varit en del. Uppförandekoden har införts som en bilaga till avtalen i upphandlingsförfarandet av större entreprenader för att säkerställa att det finns en ömsesidig syn på hur ansvarsfullt företagande bedrivs.

TJÄNSTERESOR

Antalet fordon i bolaget som är fossilbränsleoberoende uppgår idag till 50 procent av bolagets totala bilflotta. Under kommande år planeras det för en ytterligare uppdatering av fordonsflottan, då helt elektriska bilar kommer användas i driften. Övriga bilar i bilflottan kommer att fasas ut löpande i linje med de högre krav som finns i bolagets fordonspolicy. Stendörren har som ambition att undvika flygresor och har som rekommendation att resor inom Sverige ska ske med tåg. Under 2022 skedde totalt två resor med tåg och 29 resor med flyg. Av flygresorna var endast elva resor inom Sverige,

medan resterande var till städer där Stendörren har fastigheter. Stendörren kommer löpande att se över antalet resor och arbeta med att minimera bolagets klimatavtryck.

ANTIKORRUPTION OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Stendörren arbetar aktivt för att minimera all form av korruption, mutor och oegentligheter, både i den egna verksamheten och i värdekedjan. Bolaget har rutiner för att leverantörer ska signera uppförandekoden 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. Idag godkänns projekt i flera atteststeg innan ett projektnummer genereras, likt hur processen för interna utbetalningar ser ut idag.

Stendörren respekterar de universella mänskliga rättigheterna och ställer motsvarande krav mot alla samarbetspartners. Genom att leverantörer och medarbetare tar del av uppförandekoden minskar risken av att kränkningar uppstår, både i den egna verksamheten och värdekedjan. Det finns ett visseblåarsystem på bolagets hemsida och för 2022 har inga rapporter i visseblåarsystemet eller i övriga kanaler inkommit.

ANTAL INRAPPORTERADE INCIDENTER

	2022	2021	2020
Visseblåarsystem	0	0	0
Övriga kanaler	0	0	0

FOKUSOMRÅDEN

2. RESURSEFFEKTIVITET



Resurseffektivitet är ett av de fokusområden där Stendörren har störst möjlighet att minska sin klimatpåverkan, främst genom att minimera energianvändning i befintligt bestånd men framförallt genom att minska miljöpåverkan inom bolagets fastighetsutveckling, både avseende nybyggnation och till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. Under 2022 resulterade Stendörrens proaktiva arbete i att fastigheternas energiförbrukning fortsatte reduceras och andelen fossilfri energi ökade ytterligare. Även minskad avfallshantering var i fokus.

MÅL

- Minska energiintensiteten (kWh/kvm) med minst 20 procent till 2030 från basåret 2020
- 70 procent av fastighetsbeståndet i kvm ska miljöcertifieras till 2025
- Nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras
- Möjliggöra minskning av hyresgästernas avfall och minimera byggavfall i samband med större ny-, till- och ombyggnationer
- Minska koldioxidavtrycket genom 100 procent fossilfri energi till 2030 (avser energi inköpt av Stendörren)
- Minska koldioxidavtrycket i nyproduktionsprojekt i syfte att bidra till målet om nettonollutsläpp till 2030

ENERGI

Ett av Stendörrens viktigaste hållbarhetsmål är inom energiförbrukning, uttryckt som fastigheternas energiintensitet (energiförbrukning per kvm/år). Målsättningen är att minska energiintensiteten med 20 procent eller mer till år 2030. Energiförbrukning är också ett nyckeltal som följs upp i den hållbarhetslänkade finansieringen som bolaget tecknade under 2021 och 2022. Under 2022 minskade energiintensiteten till 88 kWh/kvm (112), en minskning med cirka 21 procent. Stendörrens strukturerade arbete med att minska sin energiförbrukning har därmed visat sig ge god utväxling och det långsiktiga målet bedöms redan vara inom räckhåll.

Förvaltningen har månadsvisa uppföljningar på de aktiviteter som genomförs i respektive fastighet för att minska energiförbrukningen. Uppföljningarna involverar både den tekniska och den kommersiella förvaltningen. Stendörrens egna tekniker gör löpande kontroller att alla system är injusterade så att onödigt drift minimeras och det genomförs nattliga ronder för att kontrollera belysning för att minska energiförbrukningen. De två fastigheter som fortfarande har olje- och flispannor är under fortsatt utvärdering men planen är att utveckla denna typ av uppvärmning. Till Stendörrens fastigheter köps ursprungsmärkt förnybar el och de ingångna avtalen för fjärrvärme ses över löpande. Stendörren har som mål att köpa 100 procent fossilfri energi

till 2030. Det målet har blivit enklare att följa upp och mäta då bolaget nyttjar CREEM (Carbon Risk Real Estate Monitor) som stöd sedan 2021. De fastigheter som nämns i kapitlet framtidssäkring kommer att bearbetas under 2023 och framåt med syftet att hitta lösningar för fossilfri energileverans till respektive fastighet. Utsikterna är goda då fjärrvärmeleverantörer arbetar alltmer aktivt med att möta fastighetsägares behov. Exempelvis får Stendörren direkt förbättrade värden i sina fastigheter när fjärrvärmeleverantören väljer att byta bränslemix till mer fossilfria energikällor.

CERTIFIERING AV BEFINTLIGA FASTIGHETER

Stendörrens aktiviteter för att miljöcertifiera beståndet följs bland annat upp i de hållbarhetslänkade finansieringarna som bolaget ingick under 2021 och 2022. Stendörren har valt att certifiera sina befintliga fastigheter enligt BREEAM In-Use. Under 2022 fortsatte certifieringsarbetet och bolaget har därmed certifierat totalt cirka 42 procent av ytan i portföljen och hållit en takt om cirka 20 procent yta (kvm) per år. Stendörrens långsiktiga mål är att certifiera minst 70 procent av ytan till och med 2025.

CERTIFIERING I NYBYGGNATION

Stendörren arbetar aktivt med att miljöcertifiera sin nybyggnation. För de kommersiella fastigheterna har bolaget beslutat att använda sig av miljöcertifieringssystemet BREEAM SE. Bolagets ambition är att som lägst nå certifieringsnivån "Very Good", men

i flera av projekten är ambitionen att nå nivån "Excellent". I samband med bolagets relativt nya verksamhet, att uppföra bostäder, beslutade Stendörren att använda sig av miljömärkningen Svanen för dessa fastigheter då bolaget bedömt att det är det bäst lämpade systemet gentemot bostadshyresgäster. I bolagets mest framskridna bostadsprojekt har Svanen implementerats. Bolagets miljöanvisningar har kompletterats med krav för certifieringar av till- och ombyggnation. Anvisningarna benämns som Gröna kartan. Gröna kartan har krav inarbetade från EU:s taxonomi, materialkrav, energikrav, ekosystemtjänster m.m.

AVFALL

Under året 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. Idag har Stendörren endast en del av den information som krävs för att få en helhetsbild av de mängder avfall som hanteras av hyresgästerna. Behovet av att hitta lämpliga lösningar för att minska hyresgästernas avfall och minimera byggavfall kvarstår som ett mål för 2023. Den data som Stendörren delger i årets rapport (se sida 68) är baserad på en kombination av verkliga avfallsdata och en beräkning avseende hushållsavfall av fastighetsbeståndet.

RESURSEFFEKTIVITET - UTFALL

KPI	2022	2021
Energi		
Andel inköpt fossilfri energi, %	96	98
Total energianvändning, absoluta tal MWh	44 970	54 960
- varav från förnyelsebara källor, absoluta tal MWh	42 964	54 021
- varav från icke förnyelsebara källor, absoluta tal MWh	2 006	936
Uppvärmning från fjärrvärme	30 165	35 429
Uppvärmning från el: värmepumpar och direktverkande el etc.	759	832
Uppvärmning från eldningsolja	58	99
Energiintensitet, kWh/kvm	89	112
Intensiteter¹⁾		
Absoluta tal kWh/kvm	89	112
Absoluta tal kg CO ₂ /kvm	2,2	3,1
Certifiering		
Antal miljöcertifierade fastigheter	45	10
Andel miljöcertifierad uthyrningsbar yta, %	42	22
Antal certifierade ny- och ombyggnationer	0	0

1) Intensitet baserat på scope 1 och 2. Kommer justeras i framtida rapportering då datainsamling för scope 3 påbörjats.

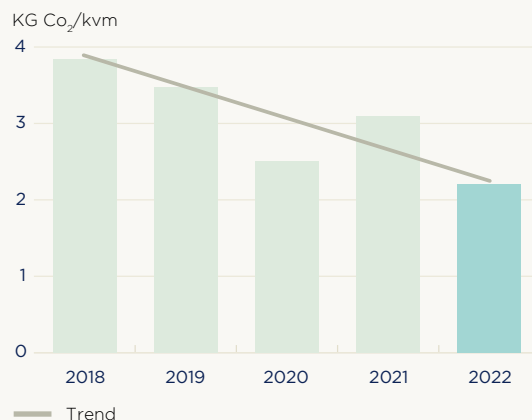
KOLDIOXIDAVTRYCK

Under 2022 trädde nya lagar i kraft med krav på att redovisa byggnaders klimatavtryck i klimatkommunikationer. Dessa deklarerationer var under 2021 en del av Stendörrens Gröna Karta. Under 2022 har Stendörren arbetat fram en rapportering som visar koldioxidutsläppen inom scope 1, 2 och 3 inom väsentliga områden. Ambitionen med rapporteringen är att belysa alla utsläpp som uppstår i bolagets värdekedja och inte enbart de som är direkt knutna till bolagets förvaltning. De största utsläppen har identifierats inom Stendörrens ny-, till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. Stendörrens långsiktiga mål är att minska utsläppen till nettonoll till 2030. Detta arbete kommer kräva stora insatser av bolaget som fastighetsutvecklare och ägare av ett fastighetsbestånd där en del fastigheter är av äldre karaktär.

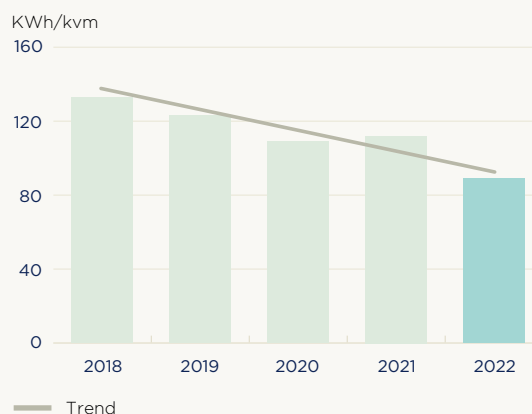
Stendörren har i sina interna projektkrav satt mål på koldioxidutsläpp per kvm i bolagets nybyggnationer. Genom löpande uppföljning kommer Stendörren över tid ha möjlighet att förbättra sin projektutveckling ur ett utsläppsperspektiv. I bolagets till- och ombyggnationer används återbruk som en åtgärd att försöka minska klimatavtrycket. I den fas som Stendörrens klimatarbete är i nu handlar det framför allt om att engagera och medvetandegöra de medarbetare som är direkt involverade i projektverksamheten avseende minskade utsläpp.

Under 2022 hade Stendörrens drift ett koldioxidavtryck motsvarande 1 425 (1 539) ton. Detta inkluderar scope 1 och 2. I 2021 års hållbarhetsredovisning inkluderades vissa scope 3-relaterade utsläpp, såsom bil- och flygresor i organisationen, i scope 2. De utsläppen utgjorde cirka 8 procent av den totala förbrukningen 2021 vilket korrigerades i 2022 års hållbarhetsrapport. Den nya rapporteringen av klimatavtryck på sida 66–67 visar fördelningen av bolagets totala utsläpp och vilka utsläpp som bolaget avser undersöka vidare.

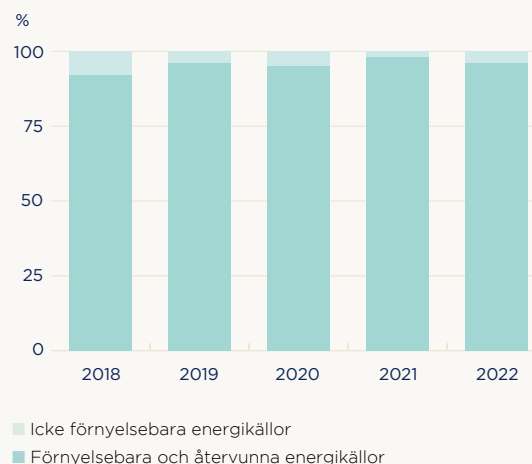
KLIMATPÅVERKAN



ENERGIINTENSITET



ANDEL FÖRNYELSEBARA OCH ÅTERVUNNA ENERGIKÄLLOR I VERKSAMHETEN



FOKUSOMRÅDEN

3. ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



Såväl interna som externa intressenter är avgörande för Stendörrens framgång och tillväxt. Verksamheten byggs och utvecklas av motiverade och kompetenta medarbetare, tillsammans med leverantörer och samarbetspartners.

MÅL

- Uppnå en Net-Promoter-Score (eNPS) på minst 20 i den halvårsvisa medarbetarundersökningen
- Sträva efter jämställdhet och mångfald bland alla yrkeskategorier och sikta på att ha en könsfördelning inom gränserna 40/60 på chefsbefattningar
- Årlig uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och icke-diskriminering
- Samtliga anställda ska genomgå utbildning i Stendörrens uppförandekod

VÄLMÅENDE OCH HÄLSA

Stendörren genomförde ett stort antal personalaktiviteter under 2022. Efter pandemin har behovet av fysiska möten ökat, vilket också gynnar Stendörrens interna samarbetsprocesser och kreativitet. Interna evenemang och möten har arrangerats för att ytterligare stärka företagskulturen och bygga vidare på den nyorganisation som Stendörren implementerat de senaste åren. Omorganisationen har bland annat inneburit att den löpande driften av de fastigheter som tidigare skötts av externa partners, nu åter sker internt. Rationaliseringar av arbetssätt och interna processer har genomförts samt omfördelningar av arbetsuppgifter. Omorganisationen, förändringar i den tekniska förvaltningen samt det faktum att bolagets medarbetare är attraktiva på rådande marknad bidrog till att personalomsättningen under

2022 uppgick till 34 procent, vilket är något högre än föregående år då omsättningen uppgick till 33 procent.

För att mäta utfallet av medarbetarfrämjande åtgärder arbetar bolaget vidare med så kallade pulsmätningar som genomförs minst två gånger om året. Pulsmätningarna görs i enkätform där bland annat stress, arbetsbelastning och trivsel skattats. Ett moment som lagts till är att mäta medarbetar-nöjdhet med hjälp av metoden Net Promotor Score (eNPS). Första mätningen genomfördes i slutet på 2021 och de mätningar som gjordes under 2022 visar en markant förbättring. Det är bland annat ett resultat av de medarbetarfrämjande åtgärder som anordnats för att skapa god sammanhållning och ökad trivsel och välmående i organisationen.

Målet att nå ett värde över 20 i eNPS-mätningarna kvarstår, att jämföra med värdet 11 som uppnåddes i den senaste mätningen. Bolagets arbete för ett förbättrat värde fortsätter under 2023. Sjukfrånvaron (korttids- och långtidssjukfrånvaro) för 2022 var i snitt 2,4 procent, fördelat på 2,9 procent för kvinnor respektive 2,2 procent för män.

Stendörren deltog under 2022 återigen i initiativet Spring för livet. Loppet genomfördes i samarbete med Företag för Malawi och totalt samlades det in cirka 782 000 kr till UNICEF:s verksamhet vid One Stop Center i Malawi. Från Stendörren deltog fem personer. Under hösten genomfördes också en hälsotävling för samtliga medarbetare. De 30-talet personer som valde att delta delades in i grupper och tävlade tillsammans med pepp och loggning av träningspass. Den vinnande gruppen fick möjligheten att välja vilken organisation prispengerna skulle doneras till och valet föll på Barncancerfonden.

Under året genomfördes en utbildning i Stendörrens uppförandekod för alla medarbetare. Därutöver genomfördes andra utbildningar, exempelvis inom hjärt- och lungräddning och andra mer branschspecifika utbildningar.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Stendörrens könsfördelning uppgick under 2022 till 38 procent kvinnor i chefsbefattningar, att jämföra med 26 procent under 2021. Bolaget har ett mål avseende såväl jämställdhet som mångfald, men i denna rapport redovisas enbart könsfördelning. Stendörrens sätt att följa upp mångfald sker internt genom att säkra upp att ingen särbehandling sker i organisationen. För detta inkluderas en fråga i bolagets pulsundersökningar som sker två gånger per år. Det finns också möjlighet att nyttja bolagets visuellblåsarfunktion. Inga rapporter inkom i visuellblåsarssystemet för 2022, inte heller annan rapportering såsom direkta kontakter till ansvarig chef eller till HR. Inga anmälda arbetsskador eller arbetsolyckor rapporterades under 2022.

KPI	2022	2021	2020
Könsfördelning chefsbefattningar kvinnor/män	5/8 ¹⁾	4/11	5/9
Nyanställda under året			
– Kvinnor, antal	5	6	6
– Män, antal	8	10	7
Totalt	13	16	13
Personalomsättning, %	34	33	35
eNPS-värde (employee Net Promoter Score)	+11	-8	n.a.
Arbetsrelaterade skador och sjukdomar, antal frånvarodagar²⁾			
– Kvinnor	2,9	1,0	3,8
– Män	2,2	5,0	4,4
Totalt	2,4	3,4	4,3

KPI	2022	2021	2020
Antal utbildningstimmar per år	166 ³⁾	376	119
Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling, %	100	100	100
Mångfald anställda, antal			
– Kvinnor <30 år	5	5	3
– Kvinnor 31–50 år	8	10	12
– Kvinnor >50 år	6	4	6
Totalt kvinnor	19	19	21
– Män <30 år	4	2	4
– Män 31–50	19	23	15
– Män >50	6	11	9
Totalt män	29	36	28
Totalt antal anställda	48	55	49

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

2) Snittantal frånvarodagar baserat på totalt antal anställda per december 2022

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

FOKUSOMRÅDEN

4. FRAMTIDSSÄKRING



För att kunna ta väl underbyggda beslut avseende fastighetsbeståndet förbereder Stendörren rapportering enligt Task Force on Climate related Financial Disclosure (TCFD). Stendörren har genomfört analyser av det svenska beståndet och kommer fortsätta dokumentera bolagets klimat- och omställningsrisker under 2023. Stendörrens riskhantering av fastighetsportföljen kommer bli lättare att mäta och följa upp när detta grundarbete och rapporteringssätt finns etablerat i bolaget.

MÅL

- TCFD-rapportering (Task force on Climate related Financial Disclosure) från 2023

KLIMATRISKANALYS

Bolaget har under 2022 arbetat med att sammanställa klimatrisker för den svenska portföljen genom att, med hjälp av SMHI, utföra en kartläggning av klimatrisker. Därigenom får bolaget en översikt av riskernas storlek samt hur de kan komma att förändras över tid.

Klimatförändringar kan ha både en direkt och indirekt påverkan på fastigheterna och därmed även på fastighetsägarens ekonomiska risker. Hur stora riskerna blir beror på framtida nivåer av växthusgaser i atmosfären.

I analyserna används resultat från två olika möjliga framtida utvecklingsvägar för vår planet, som beskrivs med utsläppsscenarier framtagna av FN:s klimatpanel IPCC. I analysen av förändring i indikatorer jämförs perioderna 2011–2040, 2041–2070 samt

2071–2100 med referensperioden 1971–2000. Den svenska portföljens energiprestanda har använts för att förstå hur fastigheterna förhåller sig till den svenska klimatfärdplanen. Färdplanen består av de löften som Sverige gett för att minska sitt avtryck till och med 2045. Verktaget som nyttjats, visar om en fastighet strandar på den tänkta minskningskurvan och vilket år detta sker. Verktaget har hjälpt Stendörren att förstå vilka fastigheter som eventuellt har en klimatrisk och när denna kommer att infalla.

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.

TCFD

Arbetet med TCFD-rapporteringen fortsatte under 2022 men vissa delar kvarstår att färdigställa för att kunna göra en fullständig rapportering för bolaget. Arbetet fortsätter under 2023 med ambitionen att presentera en komplett rapport under året. En stor del av grundarbetet är på plats och scenarioanalyser är påbörjade men inte slutförda. Styrning och strategier kommer förtydligas ur ett hållbarhetsperspektiv.

STYRNING

Varje år görs en översyn av riskerna i bolaget. Ledningsgruppen skattar de olika riskerna utifrån påverkan och sannolikhet. Bolaget har delat upp riskerna i följande fem kategorier: strategiska, operationella, regelefterlevnad, finansiella samt hållbarhet. Ur arbetet sorteras de risker som klassas som höga risker och så kallade svarta svanar¹⁾. Alla risker har en ansvarig från ledningsgruppen. Respektive ansvarig sätter en aktivitetsplan för att identifiera hur Stendörren ska arbeta för att minimera påverkan och arbeta bort risken helt. VD kontrollerar riskhanteringen två gånger per år. Arbetet rapporteras till styrelsen årsvis.

STRATEGI

Stendörren har som en del i sin hållbarhetsstrategi, att sammanställa alla klimatrisker, fysiska och omställningsrisker och sätta dem i både ett kort och ett långt perspektiv. De initiala kartläggningarna som gjorts visar att det svenska beståndet har både fysiska klimatrisker och omställningsrisker, om än i begränsad omfattning. Klimatriskernas påverkan på Stendörrens affärsmodell och finansiella styrka bedöms i det korta perspektivet som begränsad men kan komma att förändras över tid. Framförallt kommer ett varmare klimat medföra att ett flertal ytterligare faktorer kommer påverka bolagets fastigheter. Stendörren kommer arbeta vidare med dessa riskanalyser under 2023.

KLIMATRISK

Resultatet av den genomförda kartläggningen visar att fram till år 2040 har 24 fastigheter en möjlig klimatrisk. Av dessa behöver flera en djupare genomgång för att säkerställa om en risk de facto föreligger eller ej. Riskerna är kopplade till hydrologi och till kylgraddagar. Kylgraddagarna kommer att öka efter 2040 medan de hydrologiska riskerna inte ökar i samma utsträckning. Kylgraddagar är starkt knutet till den stigande temperaturen och med ett scenario för ökande klimatförändringar (RCP8,5²⁾) kan antalet fastigheter som har en påtaglig risk öka från 3 till 59 stycken till 2040.

OMSTÄLLNINGSRISK

Stendörren har även gjort en genomlysning av de energidata som bolaget har tillgång till avseende den svenska portföljen. Genomlysningen har identifierat 16 fastigheter som tangerat eller kommer att tangera kurvan avseende Sveriges ambitioner om minskade utsläpp till 2045. Stendörren arbetar efter ett scenario om 1,5 graders temperaturökning avseende omställningsrisk. Fram till 2050 har antalet ökat till 39 fastigheter baserat på ovanstående scenario. Av de 16 fastigheter som Stendörren titat på i det första skedet kommer fler att åtgärdas genom att leveransen av fjärrvärme byts till en mix med större andel förnyelsebar energi.

För de fastigheter i Stendörrens bestånd som inte får en ändrad fjärrvärmeleverans kommer planer tas fram för omställning av respektive fastighet. För de fastigheter som ligger i övriga Norden sker en löpande kartläggning och de inkluderas succesivt i Stendörrens miljöarbete. Energidata har hämtats in under 2022 och uppdateringar kommer kunna genomföras under 2023.

1) En svart svan är en osannolik och oförutsägbar händelse som potentiellt kan få allvariga konsekvenser.

2) RCP8,5 avser ett klimatscenario med fortsatt höga utsläpp av koldioxid. Karaktäriseras bl.a. utav koldioxidutsläpp som är tre gånger högre än dagens, ökade metangasutsläpp och ett fortsatt stort beroende av fossila bränslen.

FOKUSOMRÅDEN

5. SOCIALT ANSVAR



Stendörren ska vara en engagerad och ansvarstagande aktör i stadsutvecklingen som tillsammans med kommuner och kunder skapar lokaler som gör skillnad. Bolaget engagerar sig i lokalt företagande med syfte att skapa rätt typ av trivsamma lokaler samt kravställer projekt för att skapa trygga och gröna miljöer för bostadshyresgäster. 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.

MÅL

- Skapa jobbmöjligheter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden

SAMHÄLLENGAGEMANG

Inom Stendörrens verksamhet för utveckling av bostäder finns en nära koppling till hur bolaget kan bidra inom social hållbarhet. På grund av rådande ekonomiska och finansiella förutsättningar för bostadsutveckling har någon byggnation ännu inte påbörjats utan endast arbete med detaljplaner med inriktning mot att tillskapa byggrätter för bostadsändamål. Bolaget arbetar dock långsiktigt med olika nyckeltal för att mäta effekten av social hållbarhet för kommande projekt. Stendörren har fortsatt aktivt deltagit i branschinitiativet Hållbart Stockholm 2030 (HS30) för att få en bättre grund att stå på när det gäller social hållbarhet, framför allt när det gäller bostäder men även inom andra fastighetssegment.

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

året har tre så kallade LIA-praktikanter (lärande i arbete) samt två sommaranställda arbetat inom förvaltningen. På bolagets ekonomiavdelning har en student varit anställd. I Stendörrens verksamhet för fastighetsutveckling finns krav på leverantören att de ska bistå med att skapa praktikplatser och under 2022 anställdes två praktikanter. Stendörren arbetar aktivt med att ställa detta krav på sina leverantörer i samband med upphandlingar och följer upp det på årsbasis. Då målet om att skapa jobbmöjligheter lanserades under 2021 finns ingen jämförelsedata för åren dessförinnan. Under 2022 uppgick antalet praktikanter till tio personer, varav två arbetat i Stendörrens nyproduktionsprojekt, två på ekonomiavdelningen och sex personer inom förvaltningen.

Bolaget har för avsikt att identifiera fler nyckeltal för att mäta sitt arbete inom social hållbarhet och har löpande kontakt med intressenter, däribland finansiärer, för att säkerställa att deras kravställningar inom området uppfylls.

HÅLLBARHET

GRI-INDEX

				AVSTEG		
GRI-STANDARD/ ANNAN KÄLLA	GRI-REFERENS		PLATS	KRAV UTELÄMNAT	SKÅL	FÖRKLARING
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR						
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1	Uppgifter om organisationen	3, 22-26, 108			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	108, 127			
	2-3	Redovisningsperiod, regelbundenhet och kontaktperson	71-73, 108			
	2-4	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	58, 108			
	2-5	Externt bestyrkande	69, 135-138			
	2-6	Verksamheten, värdekedja och övriga affärsrelationer	13			
	2-7	Anställda	72, 114-115			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	114			
	2-9	Översikt över styrning och sammansättning	83-84, 91-94			
	2-10	Nominering och val av det högsta styrande organet	83			
	2-11	Ordförande för det högsta styrande organet	84, 91			
	2-12	Roll för det högsta styrande organet i att bevaka hanteringen av påverkan	47			
	2-13	Delegering av ansvaret hanteringen av påverkan	47			
	2-14	Funktion för det högsta styrande organet i hållbarhetsrapporteringen	47			
	2-15	Intressekonflikter	83-84			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	86			
	2-17	Kollektivt kunnande inom det högsta styrande organet	86			
	2-18	Utvärdering av resultat för det högsta styrande organet	86, 89-90			
	2-19	Ersättningspolicyer	87-88, 114-116			
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	87-88			
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	114-115			
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	47, 72			
	2-23	Policyförpliktelser	47, 76			
	2-24	Integrera policyförpliktelser	47			
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan	55			
	2-26	Mekanismer för att söka rådgivning och väcka frågor	55			
	2-27	Efterlevnad av lagar och regler	55			
	2-28	Medlemskap i organisationer	47			
	2-29	Metoder för samarbeten med intressenter	51-52			
	2-30	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	72			

				AVSTEG		
GRI-STANDARD/ ANNAN KÄLLA	GRI-REFERENS		PLATS	KRAV UTELÄMNAT	SKÅL	FÖRKLARING
VÄSENTLIGA FRÅGOR						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	51			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	51			
	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51			
EKONOMISKA STANDARDER						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	68			
	201-3	Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner	87,111			
ANTI KORRUPTION						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51,55			
GRI 205: Antikorrup- tion 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicyer och rutiner	60			
	205-3	Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder	55			
ENERGI						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51, 56-57			
GRI 302: Energi	302-1	Energianvändning inom organisationen	56-57			
	302-3	Energiintensitet	57-58			
	302-4	Minskad energianvändning	56-57			
UTSLÄPP TILL LUFT						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51, 58, 66-67			
GRI 305: Utsläpp till luft 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	66			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	66			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	66-67			
	305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	57-58			
AVFALLSHANTERING						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51, 57, 68			
GRI 306: Avfall 2022	306-3	Genererat avfall	57, 68			
	306-4	Avfall till återanvändning och återvinning	57, 68			
	306-5	Avfall till förbränning och deponering	57,68			
MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51, 59-60			
GRI 405: Mångfald och lika- behandling 2016	405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda	60			
	405-2	Kvinnors grundlön och ersättning i förhållande till män	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	EMISSIONSFAKTOR	KÄLLA EMISSIONSFAKTOR
SCOPE 1					
Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets)	192	29	16	Olja: 0,268 kgCO ₂ e/kWh	Energiföretagen
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	386	110	84	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		
Summa Scope 1	578	210	251		
SCOPE 2					
Fjärrvärme	941	1 268	1 080	Emissionsfaktor från varje leverantör (1 års eftersläpning)	Energiföretagen
Köpt el (platsbaserad) ¹		1 222	1 060	Nordisk elmix: 0,072 kgCO ₂ e/kWh	IVL
Köpt el (marknadsbaserad)		1	1	El vattenkraft: 0,0000383 kgCO ₂ e/kWh	EPD Vattenfall Vattenkraft
Summa Scope 2 (platsbaserad)	941	2 490	2 140		
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	941	1 269	1 081		
SCOPE 3					
Stora inköp och underhåll (3.1) ²	-	-	0		
Nybyggnation (Avser A1-A5 i klimatdeklarationen) (3.2) ³	-	-	5 529	Generiska representativa värden enligt Boverkets klimatdatabas	Byggsektorn klimatberäkningsverktyg (BM)
				EPD:er på specifika material där det finns	EPD International
Nybyggnation (utöver klimatdeklaration) (3.2) ⁴	-	-	2 088	Schablon byggdel 7 och 8 beroende på byggnadstyp ⁷ 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	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 ⁸
Uppströms: Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets) (3.3)	-	2	1	Eldningsolja till uppvärmning: 0,022 kgCO ₂ e/kWh	Värmeforsk
Uppströms: Fjärrvärme (3.3)	-	159	132	Emissionsfaktor från varje leverantör (1 års eftersläpning)	Energiföretagen
Uppströms: Köpt el (platsbaserad) (3.3)	-	361	314	Nordisk elmix: 0,0213 kgCO ₂ e/kWh	IVL
Uppströms: Köpt el (marknadsbaserad) (3.3) ¹	-	45	40	El vattenkraft: 0,00295 kgCO ₂ e/kWh	EPD Vattenfall Vattenkraft

TON CO ₂ E	2020	2021	2022	EMISSIONSAKTOR	KÄLLA EMISSIONSAKTOR
SCOPE 3, FORTS.					
Uppströms påverkan drivmedel (3.3)	-	16	20	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 Biogas: 0,563 kgCO ₂ e/l	Naturvårdsverket
Upphandlade transporter (3.4) ⁵					
Avfallshantering i den egna verksamheten (3.5) ⁶					
Tjänsteresor (3.6)	-	5	10	Flyg: cirka 0,315 kgCO ₂ e/km Inga resor med privat bil Övriga färdmedel: 0 kgCO ₂ e	Zeroemissions
Pendlingsresor (3.7)	-	-	17	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	Nordisk elmix: 0,072 kgCO ₂ e/kWh Emissionsfaktor från fjv leverantör	
Nedströms transport och distribution (3.9)					Ej tillämplig
Bearbetning av produkter (3.10)					Ej tillämplig
Användning av sålda produkter (3.11)			Data saknas		
Avfallshantering av såld produkt (3.12)			Data saknas		
Uthyrda tillgångar (3.13)			Data saknas		
Franchise (3.14)					Ej tillämplig
Investeringar (3.15)					Ej tillämplig
Summa Scope 3 (platsbaserad)	0	543	10 169		
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	0	227	9 895		
Summa klimatpåverkan (platsbaserad energi)	1 519	3 243	12 560		
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad energi)	1 519	1 706	11 227		

1) Saknar relevanta data för Norge, Danmark och Finland

2) Data saknas

3) Baserat på 4 projekt och den årliga förbrukningen av material i projekten. Beräkningen visar skede A1-A5 som avser koldioxidavtrycket i byggskedet

4) Asfalterad yta uppgår till 2 2611 kvm. Resterande avser genomförda projekt

5) Transporter i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror

6) Avfall i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror

7) Byggsedel 7 avser invändiga ytskikt och inredning, byggsedel 8 avser tekniska installationer exkl. solceller

8) Schablonerna baseras på projektkostnad per yta som sedan multiplicerats med motsvarande schablon för koldioxid. Schablonerna avser tre olika kostnadsintervall

HYRESGÄSTAVFALL

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

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

DIREKT SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE PER 2022-12-31

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

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 revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (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 revisorssed 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 uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad 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 24 april 2023

BDO Mälardalen AB

Markus Håkansson
Auktoriserad revisor