KLIMAT-FÄRDPLAN 2026

STENDÖRREN

INNEHÅLL

Sammanfattning	2
Klimatmål	3
Stendörrens klimatfärdplan	4
Förvaltning	5
Projektutveckling	6
Samverkan och samarbete	7

SAMMANFATTNING

Långsiktigt bolag
Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett börsnoterat (Mid Cap) fastighetsbolag som fokuserar på logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget strävar efter att öka substansvärdet genom förvaltning, utveckling och förvärv av fastigheter och byggrätter. En del av strategin är att skapa bostadsbyggrätter via ändringar i detaljplaner, särskilt i Storstockholm och Mälardalen. Hållbarhet är en central del av verksamheten och den övergripande strategin, hållbarhetsarbetet är integrerat i hela organisationen.

Stendörrens hållbarhetsmål
Stendörrens övergripande och långsiktiga mål är att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp genom hela värdekedjan till 2040.

Detta innebär:

MINSKNING AV UTSLÄPPEN INOM BOLAGETS EGEN VÄRDEKEDJA
(Scope 1 och Scope 2)

95%

MINSKNING AV BOLAGETS UTSLÄPP INOM HELA VÄRDEKEDJAN
(Scope 3)

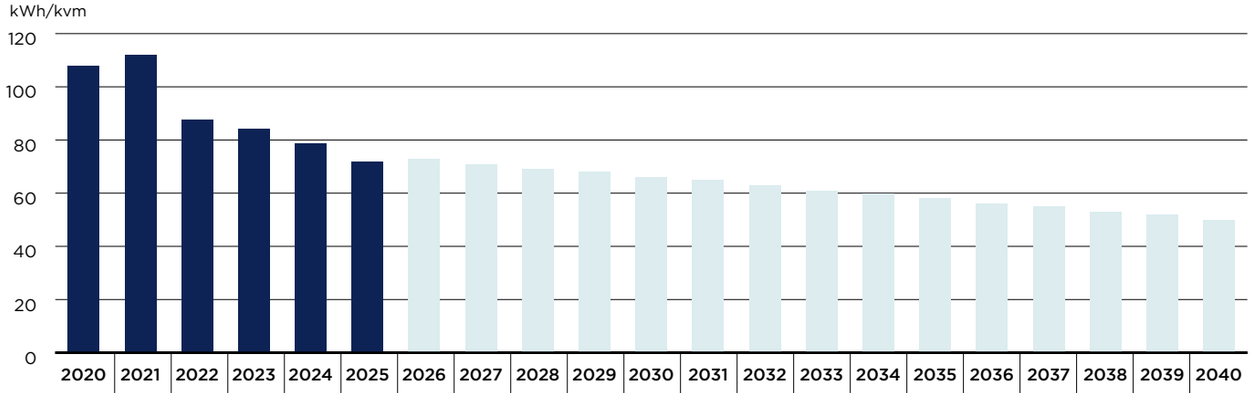
85%

Denna färdplan stakar ut vägen mot delmålet satt till 2030, då bolaget ska ha minskat sina utsläpp med 40 procent, och färdplanen beskriver hur detta ska uppnås.

Nuläge och väg framåt
Stendörren arbetar aktivt med att minska utsläppen i hela värdekedjan. Redan 2022 uppnåddes klimatneutralitet i det egna beståndet, det vill säga tillräckligt låga utsläpp i Scope 1 och 2 för att dessa inte ska bidra till en ökning av mängden växthusgaser i atmosfären. Utsläppen inom Scope 3 har minskat med 10 procent sedan basåret 2022, vilket innebär att vi ligger i linje med den årliga utsläppsminskning om 5 procent som krävs för att uppnå målet om en total minskning på minst 40 procent till 2030. För att nå detta mål krävs fortsatt nära samarbete med våra hyresgäster, leverantörer, långivare och de kommuner där vi är verksamma.

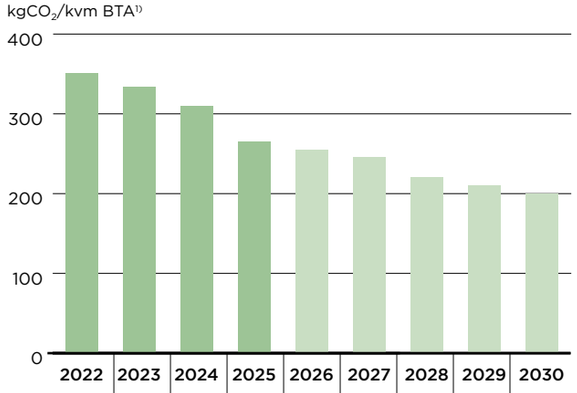
För mer information om våra hållbarhetsmål och vårt arbete med dessa, se vår Års- och hållbarhetsredovisning.

Scope 2 – successiv kWh-minskning



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
kWh/kvm	108	112	88	84	79	72	73	71	69	68	66	65	63	61	60	58	56	55	53	52	50
Förändring, %	–	4	–19	–22	–27	–33	–32	–34	–36	–37	–39	–40	–42	–44	–44	–46	–48	–49	–51	–52	–54

Scope 3 – successiv CO_2/utsläppsminskning



	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
$kgCO_2$/BTA	351	333	310	265	255	245	220	210	200
Förändring, %	–	–5	–10	–25	–28	–32	–35	–38	–43

[1)] Bolaget utgår från Boverkets standard för klimatdeklaration. Stendörren inkluderar även byggdel 7 och 8 i redovisad utsläppsintensitet.

KLIMATMÅL

BAKGRUND

Enligt Boverket står bygg- och fastighetssektorn för drygt 20 procent av Sveriges totala växthusgasutsläpp. Det innebär att sektorn har en central roll i den gröna omställningen. Som ett led i detta har Stendörren satt ett långsiktigt mål om att uppnå nettonoll utsläpp i hela värdekedjan senast år 2040. Målet baseras på Science Based Targets initiative (SBTi) Net-Zero Standard. Även om de branschspecifika riktlinjerna för fastighetssektorn ännu inte är färdigställda, utgår standarden från att utsläppen i den egna värdekedjan ska minska till mycket låga nivåer (i storleksordningen 95 procent) innan kvarstående utsläpp kan neutraliseras.

Majoriteten av Stendörrens klimatpåverkan återfinns i Scope 3. Här redovisas de utsläpp som uppstår i projektverksamheten samt hos hyresgäster i samband med användning av lokalerna. Även om bolaget inte har direkt kontroll över dessa utsläpp, finns det goda möjligheter att påverka dem – exempelvis genom val av leverantörer, byggmaterial och tekniska lösningar i nyproduktion.

Klimatanpassning är avgörande – inte bara för att bidra till en hållbar framtid, utan också för att säkra långsiktig lönsamhet och tillväxt. För Stendörren innebär det att nybyggnation måste ske inom de planetära gränserna, och att det befintliga beståndet successivt anpassas till ett förändrat klimat. Genom att klimatsäkra våra fastigheter minskar risken för klimatrelaterade skador, vilket bidrar till att bevara eller öka deras marknadsvärde. Det är ett tydligt exempel på när hållbarhet och affärsnytta samverkar.

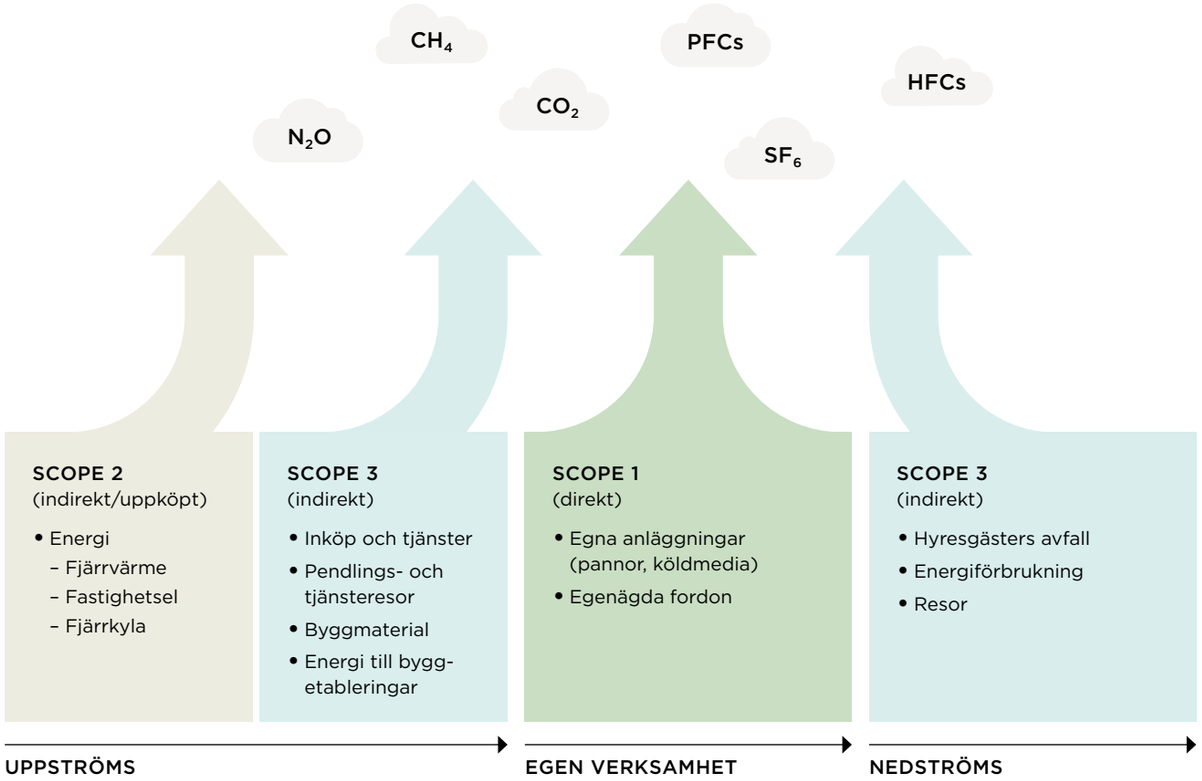
Mot denna bakgrund arbetar Stendörren, förutom denna färdplan, med en omställningsstrategi som inkluderar både en energistrategi och en klimatriskstrategi, i syfte att anpassa fastighetsbeståndet till klimatförändringar och framtidssäkra verksamheten.

SYFTE OCH MÅL

Syftet med denna färdplan mot nettonoll koldioxidutsläpp till år 2040 är att säkerställa att alla medarbetare och externa aktörer arbetar systematiskt och utifrån gemensamma förutsättningar. Detta för att möjliggöra måluppfyllnad och samtidigt minimera faktiska ekonomiska konsekvenser kopplade till de klimatrisker som identifierats för Stendörrens fastighetsbestånd.

OMFATTNING

Denna färdplan omfattar hur bolaget arbetar med att identifiera och minska klimatavtryck i egen förvaltning samt i utveckling av nya fastigheter. Främst berör detta regionchefer, tekniska förvaltare, kommersiella förvaltare, fastighetstekniker, driftchef, driftingenjörer och drifttekniker i den förvaltande organisationen. Inom projektutveckling berörs projektansvariga, fastighetsutvecklingsansvarig. På ledningsnivå både förvaltningschef, utvecklingschef och hållbarhetschef.



Vi arbetar enligt GHG Protocols definitioner där Scopen definieras enligt följande:

Scope 1 Direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.
Scope 2 Indirekta utsläpp från nätburen energianvändning.
Scope 3 Övriga indirekta utsläpp som organisationen inte har direkt kontroll över men som sker på grund av dess verksamhet.

VÄGEN MOT MÅLEN

STENDÖRRENS KLIMATFÄRDPLAN

BASÅR

- 108 kWh/kvm basår 2020 (Scope 2).
- 350 CO_2/kvm basår 2022 (Scope 3).

NULÄGE

- Klimatneutralt bestånd (Scope 1 och 2).
- Energiintensitet 74 kWh/kvm (Scope 2).
- –27% kgCO_2/kvm mot basår 2022 (Scope 3).
- 1% byggavfall på deponi.
- 100% fossilfri (inköpt) energi.

2030

- –40% kgCO_2/kvm mot basår 2022 (Scope 3).
- Max 1% av byggavfall på deponi.
- 100% fossilfri (inköpt) energi.
- Samtliga fastigheter max 90 kWh/kvm senast 2030.

2040

- Uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan.
- Minska energiintensiteten till max 50 kWh/kvm senast 2040 (Scope 2).

BASÅR — 2025 — 2030 — 2040

ÅTGÄRDER OCH AKTIVITETER (2025–2030)

Fastighetsförvärv

- Energimätning ska tas med i teknisk due diligence. ●●
- Värdering av investering för att energieffektivisering (uppnå EPC A eller B) ska inkluderas i teknisk due diligence. ●●
- Utvärdera köldmedia och energileverantörer. ●●
- Följa Stendörrens klimatriskstrategi.

Projektutveckling

- Kravställa minst energiklass B. ●●
- Krav på effektiva tekniska installationer (enligt gröna kartan). ●●
- Utreda möjliga energikällor, till exempel sol och geotermisk. ●●●
- Följa gröna kartan. ●
- Följa successiva gränsvärden i nyproduktion enligt klimatkrav: minska CO_2-utsläpp. ●
- Följa Stendörrens strategi för cirkulära processer. ●
- Följa Stendörrens ekosystemtjänststrategi.

Förvaltning (ROT[1])

- Alltid se över möjligheterna till energieffektivisering vid ROT-projekt som genomförs av andra skäl. ●●
- Utvärdera energileverantörer. ●●
- Investera i förnybara energikällor (sol och geotermisk). ●●
- Följa gröna kartan (vid ROT >10 Mkr). ●
- Följa Stendörrens strategi för cirkulära processer vid ombyggnation, ROT och hyresgästanpassning. ●
- Följa Stendörrens ekosystemtjänststrategi.

[1] Renovering, ombyggnad och tillbyggnad

Förvaltning (drift)

- Energieffektivisering av alla energislag, löpande avstämningar och optimering enligt Stendörrens energistrategi. ●●
- Utvärdera energileverantörer. Investera i förnybara energikällor (sol, geotermisk). ●●
- Förbättra återvinningsmöjligheter. ●
- Insamling av hyresgästdata (avfall, energi etc.). ●
- Utföra Klimatriskinventering samt följa klimatriskrutin enligt Stendörrens klimatriskstrategi.

● Scope 1
● Scope 2
● Scope 3

ÅTGÄRDER OCH AKTIVITETER (2030–2040)

- Använda alternativa byggmaterial.
- Ytterligare optimering och styrning av fastigheter, delvis genom AI.
- Teknisk utveckling.
- Samverkan i och mellan branscher som står i beroendeställning till varandra.
- Kommersialisering av återbruk.

FÖRVALTNING

FOKUSOMRÅDEN

Inom Stendörrens förvaltning (befintligt fastighetsbestånd) har bolaget, i dialog med nyckelpersoner inom förvaltningen, identifierat de aktiviteter och åtgärder som är mest avgörande för att minska klimatpåverkan och driva utvecklingen mot nettonoll. Dessa är följande:

ENERGI

- Öka insamling av data, främst från hyresgästers verksamhet bolaget inte har direkt mandat eller kontroll över.
- Genom optimering och dagligt driftarbete minska förbrukningen av energi i samtliga fastigheter.
- Successivt övergå till egenproducerade energikällor.

AVFALL

- Förbättra och öka insamling av avfallsdata främst från hyresgästers verksamhet bolaget inte har direkt mandat eller kontroll över.
- Förbättra och öka hyresgästers möjlighet till sortering och avfallsåtervinning.

ÅTERBRUK VID OMBYGGNATIONER OCH HYRESGÄSTANPASSNINGAR

- Öka andelen återbruk vid samtliga hyresgästanpassningar samt förtidsanpassningar av lokaler och ombyggnationer av lokaler.

SAMVERKAN HYRESGÄSTER

- Förbättra och implementera hållbarhetsperspektiv hos bolagets hyresgäster.
- Bolaget har gröna avtal som standard. Nästa steg är att ta fram Klimatneutrala hyresavtal, i möjligaste mån och med respektive hyresgäst.

Nygård 2:17, Upplands-Bro

PROJEKTUTVECKLING

FOKUSOMRÅDEN

Inom bolagets projektutveckling (nybyggnation) har bolaget, i dialog med nyckelpersoner inom projektutvecklingsorganisationen, identifierat de aktiviteter och åtgärder som är mest avgörande för att minska klimatpåverkan och driva utvecklingen mot nettonoll. Dessa är följande:

TIDIGA SKEDEN

- Bevaka, analysera och hitta bästa alternativ för masshantering, hantering av markhöjder och dagvatten.
- Klimatkalkyler för utvärdering av klimatprestanda tidigt i processen.

MATERIALVAL OCH PRODUKTVAL

- Materialoptimering vid respektive och varje enskilt konstruktionsmaterial.
- Använda/föreskriva material med låg klimatpåverkan.
- Välja material baserat på större andel återvunna material samt framställda med förnyelsebara energikällor.
- Öka användningen av återbrukade material.

BYGGETABLERINGAR

- Kravställa energieffektiva byggetableringar.
- Välja samt kravställa om hållbara transporter till, från och inom byggetablering.

BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEMTJÄNSTER

- Systematiskt arbete för att implementera ekosystemtjänster.
- Påbörja arbete för att öka andelen lösningar som bidrar till ökad biologisk mångfald.

Fotocellen 5, Stockholm

SAMVERKAN OCH SAMARBETEN

Även om mycket kan göras inom den egna organisationen är samverkan avgörande för att uppnå hög verkningsgrad i vårt miljöarbete. Stendörren samarbetar därför nära med hyresgäster, leverantörer, långivare och de kommuner där vi är verksamma.

Genom branschsamverkan och kollektiv påverkan skapas förutsättningar att minska utsläppen i större skala än vad enskilda aktörer kan åstadkomma. En av de mest avgörande faktorerna i detta arbete är ett nära samarbete med våra avtalspartners. Vid nybyggnation tillämpar vi exempelvis samverkansavtal, som ger stort genomslag både vad gäller kvalitet, kostnadseffektivitet och klimatpåverkan. Det möjliggör betydande utsläppsminskningar och bidrar samtidigt positivt till miljö och biologisk mångfald.

Denna strategi följs upp och revideras årligen.

KONTAKT

Har du frågor? Kontakta Stendörrens hållbarhetschef.

Linda Schuur
linda.schuur@stendorren.se
072-145 79 16

Stenvreten 8:37, Enköping

STENDÖRREN

STENDÖRREN.SE