



Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort genom att vara den största nordiska aktören för social infrastruktur. SBB:s lokalt förankrade förvaltning ger en nära och direkt kundkontakt, och SBB:s storlek ger möjlighet att göra nödvändiga investeringar i fastigheterna.

SBB:s affärsmodell är att äga och förvalta hyresrätter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden långsiktigt och utvecklas i samarbete med kommuner runt om i Norden. Det långsiktiga utdelningsmålet är att generera en stabilt ökande årlig utdelning. Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent. SBB styr bolagets verksamhet i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. SBB har valt att fokusera på mål (1), (3), (4), (5), (7), (8), (9), (10), (11), (13), (15) och (16). Genom bolagets hållbara finansiella ramverk säkerställer SBB finansiering, fokus och uppföljning av framstegen i arbetet med att bidra till dessa mål. SBB ställer sig bakom Parisavtalets klimatmål och är medlem

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

Hållbarhetsstrategi och mål 2030

Hållbarhet är en naturlig del av SBB:s affärsmodell och SBB strävar efter att vara världens mest hållbara fastighetsbolag. Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål.

Världens länder har åtagit sig att fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Agendan täcker in de tre dimensionerna i hållbarhet; social, miljömässig och ekonomisk. SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision för år 2030 och en hållbarhetspolicy för det konkreta genomförandet av målen och visionen som beskriver arbetet på kort och medellång sikt. Handlingsplanen för att nå dit, med konkreta mål och riskbedömningar inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs i detalj under "Mål, resultat och uppföljning". SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med hållbarhetsansvarig. SBB:s klimatmål är klassat som ett Science Based Target av den oberoende organisationen SBTi, det innebär att klimatmålet ligger i linje med vad som krävs för att uppnå Parisavtalet. Visionens övergripande mål sammanfattas nedan:

- Styra bolagets verksamhet i linje med FN:s globala hållbarhetsmål; (1), (3), (4), (5), (7), (8), (9), (10), (11), (13), (15), (16) och (17).
- 100 procent klimatpositiva 2030 (avser hela värdekedjan).
- Minst 90 procent sociala tillgångar i fastighetsportföljen.

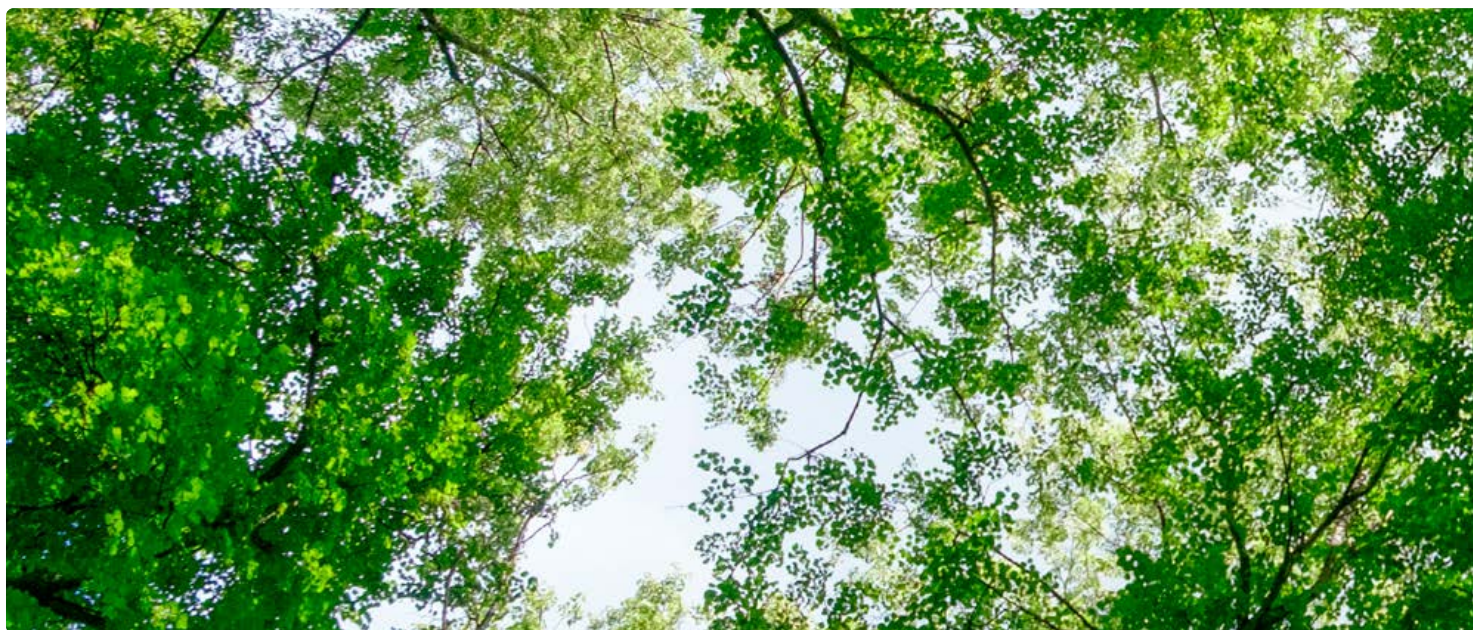
- Klimatanpassad fastighetsportfölj som klarar av att bemöta klimatrisker (såsom regulatoriska och fysiska risker).
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete.
- Bolagets uppförandekod, ska förstås, antas och följas av alla medarbetare och samarbetspartners.

Fokusområden 2023

- Öka andelen hållbar finansiering.
- Utveckling av hållbara städer och samhällen.
- Omfattande certifiering av befintligt bestånd.
- Minskad miljöpåverkan: el, vatten och värmeanvändning, avfallshantering, miljöfarliga ämnen, energieffektivisering, klimatpåverkan och miljöförbättringar vid fastighetsrenoveringar.
- Minskad energianvändning.
- Öka produktionen av förnybar el.
- Attraktiv arbetsgivare: utvecklande arbetsmiljö för medarbetare.

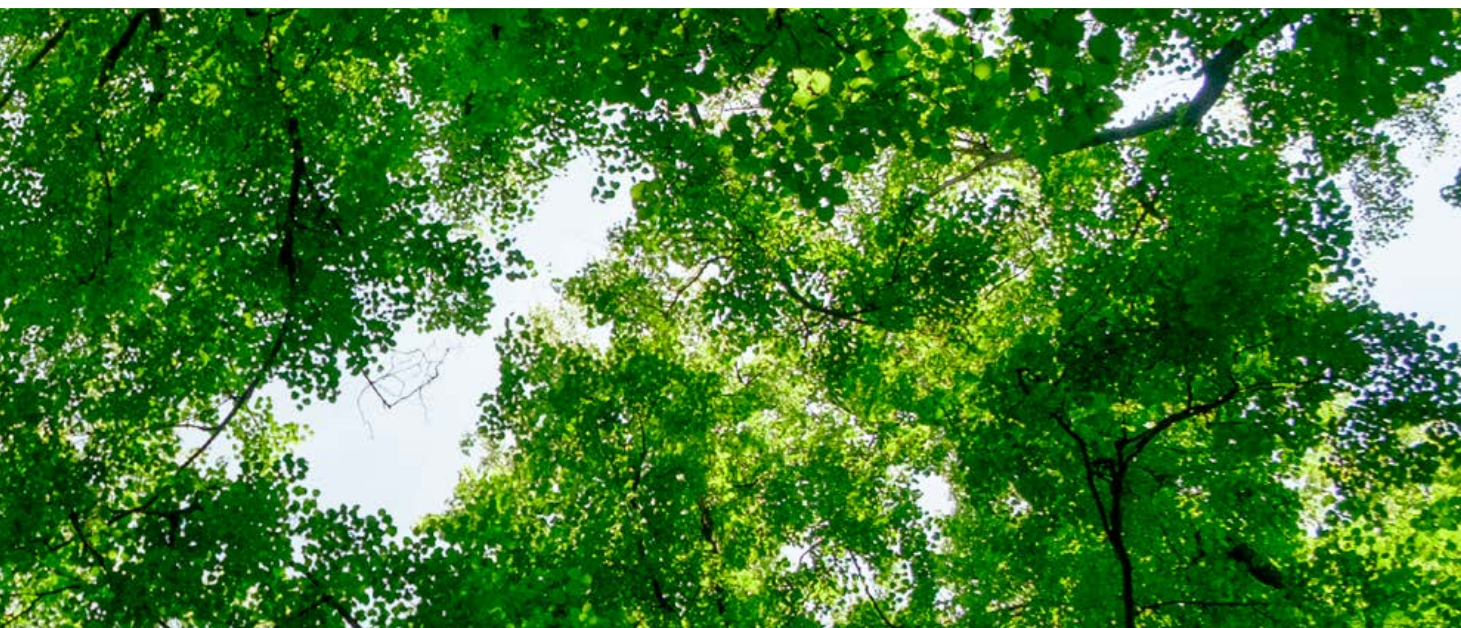
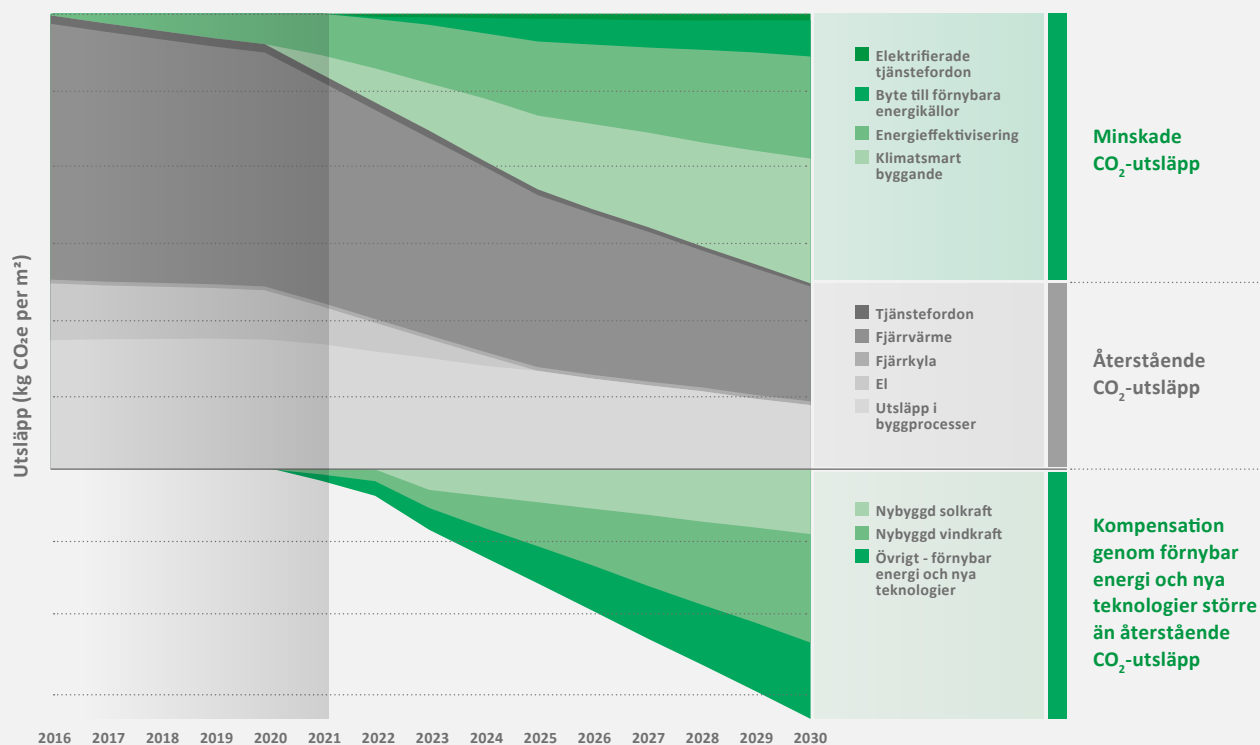
Om hållbarhetsredovisningen

Detta utgör SBB:s lagstadgade hållbarhetsrapport och omfattar koncernens samtliga bolag. SBB redovisar hållbarhet per räkenskapsår som löper från januari till december. Rapporten beskriver SBB:s hållbarhetsarbete och uppföljning under 2022. I hållbarhetsredovisningen ingår SBB:s fastighetsutveckling och förvaltning samt helägda dotterbolag. Joint ventures och intressebolag ansvarar för sina egna hållbarhetsredovisningar och ingår inte i koncernens hållbarhetsredovisning. Rapporten är översiktligt granskad av EY. Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 35-65, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Rapporten har utformats i enlighet med GRI:s standard, omfattningen definieras genom GRI-Index på sida 56-57. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Marika Dimming, IR & Hållbarhetschef, marika@sbbnorden.se. Kontaktperson för årsredovisningen är Ilija Batljan, VD, ilija@sbbnorden.se och Marika Dimming, IR & Hållbarhetschef, marika@sbbnorden.se.



Färdplan klimat

SBB:s Vision 2030 uppdaterades under 2021. Målet om klimatneutralitet uppgaderades till klimatpositivitet och en konkret färdplan togs fram. SBB:s klimatmål är klassat som ett Science Based Target av den oberoende organisationen SBTi, det innebär att klimatmålet ligger i linje med vad som, enligt de senaste vetenskapliga rönen, krävs för att uppnå Parisavtalet. SBB:s klimatmål omfattar hela värdekedjan, det vill säga allt från råvaruutvinning till drift och förvaltning av färdig byggnad. Konkreta mål har satts för att minska utsläppen i hela värdekedjan. Bilden nedan illustrerar schematiskt SBB:s väg till klimatpositivitet och uppdateras inte med utfall årligen.



Interna rutiner och regelverk

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

Styrning och ansvar

SBB:s styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. SBB:s ledningsgrupp ansvarar för att ta fram förslag på policyer, mål och strategier inom hållbarhet som styrelsen fastställer. De policydokument som antas ligger till grund för hållbarhetsarbetet och de övergripande målsättningar som antas.

Hållbarhetsutskott

Hållbarhetsutskottet har till uppgift att bereda och följa upp bolagets hållbarhetsagenda. Hållbarhetsagendan omfattar vision, målsättningar, hantering av hållbarhetsrisker samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod. I uppföljningen ingår att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsagendan samt säkerställa transparens och tillförlitlighet i hållbarhetsrapporteringen. VD är ytterst ansvarig för att följa upp det löpande hållbarhetsarbetet inklusive uppfyllnad av hållbarhetsmål. Styrelsen ansvarar för att granska och godkänna de officiella rapporterna såsom årsredovisning och kvartalsrapporter.

Hållbarhetsråd

För det operativa arbetet med genomförandet av Vision 2030 har ledningsgruppen utsett ett internt hållbarhetsråd med nyckelpersoner från alla delar av bolaget inklusive representeranter från ledningsgruppen. Hållbarhetsrådet har protokollförda möten varannan månad och arbetar fokuserat med att ta fram och följa upp delmål och strategier för att uppnå dessa.

Miljö- och kvalitetsledningssystem

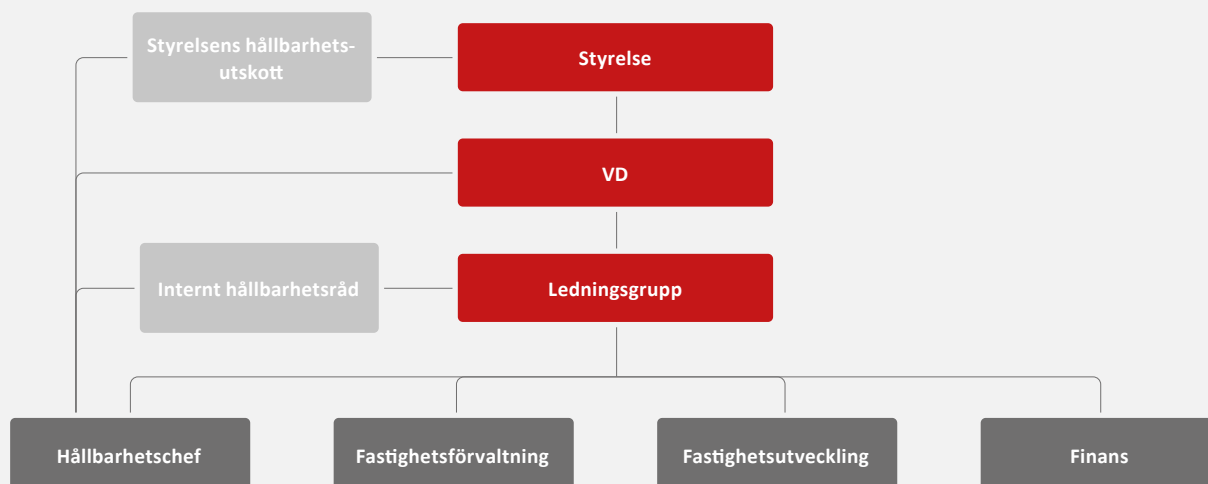
För att säkerställa att hållbarhetsarbetet genomförs på ett strukturerat och enhetligt sätt använder SBB ett miljö- och kvalitetsledningssystem. I ledningssystemet beskrivs bland annat roll- och ansvarsfördelning. SBB har en väl fungerande förvaltningsorganisation med tekniska förvaltningsexperten som har tilldelats en viktig roll i genomförandet av det högt ställda energimålet. Deras roller inkluderar att övervaka energiprestandan i hela fastighetsbeståndet och utreda de bäst lämpade åtgärderna för varje enskild fastighet, till exempel: värmepumpar, tilläggsisolering, LED-belysning och förbättringar i ventilationssystem. I SBB:s avtal med driftoperatörer regleras uppföljning

av en rad kvalitets- och hållbarhetsaspekter kontraktsmässigt, till exempel energianvändning, ventilation, inomhusklimat, förekomst av legionella mm. Bolagets tekniska förvaltningsexperten följer regelbundet upp att dessa avtal efterlevs.

Riskhantering

Hållbarhetsrelaterade risker är en central del i SBB:s hållbarhetsarbete och integrerat i den ordinarie riskhanteringen som sköts av ledningsgruppen där VD är ytterst ansvarig. Hållbarhetsrisker avser t ex miljörisker, hälsorisker, säkerhetsrisker, regulatoriska risker, etiska risker mm. Styrelsen ansvarar, genom hållbarhetsutskottet, för bolagets ledning och kontinuitet i hanteringen av dessa risker. Fastigheter innehåller stora värden som riskerar att gå förlorade om riskerna inte hanteras på ett strukturerat sätt. Till exempel på grund av fysiska risker eller övergångsrisker orsakade av klimatförändringar. Under 2021 färdigställdes en grundlig riskanalys avseende klimatrelaterade risker på fastighetsnivå, riskanalysen uppdaterades under 2022 för att omfatta ny tillträdde fastigheter och ny kunskap om

Organisering av SBB:s hållbarhetsarbete



riskerna. Både fysiska och regulatoriska risker har bedömts. Riskanalysen beskrivs i detalj i avsnittet klimat och miljö. SBB har även tagit fram en fristående rapport som redovisar klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Rapporten revideras årligen och den mest aktuella versionen finns tillgänglig på SBB:s hemsida.

Hållbarhetsbilagan

I nyproduktion tillämpas SBB:s hållbarhetsbilaga som säkerställer ett strukturerat arbete med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet i alla projekt. Hållbarhetsbilagan fungerar både som ett arbetssätt för projekten och ett kontraktsmässigt bindande dokument. Hållbarhetsbilagan innehåller ett underlag som ska diskuteras i tidiga projektutvecklingsskeden, innan projektering och kontrakt är klara. Där finns obligatoriska krav från SBB:s sida såsom efterlevnad av uppförandepolicy och hållbarhetspolicy, projektering för låg energianvändning, krav på inventering och bedömning

av byggmaterial och avfallshantering under byggtid. Där finns även frivilliga åtaganden för projekt som vill gå längre i sitt hållbarhetsarbete. En anpassad hållbarhetsbilaga för mindre projekt (<10 msek) har tagits fram under 2022 för att säkerställa ett strukturerat hållbarhetsarbete i alla projekt.

Hållbarhetsbedömning av befintligt bestånd

Stort fokus läggs på att minimera risker och maximera prestandan i befintligt bestånd. Klimatrelaterade risker bedöms årligen, rutiner finns för att säkerställa efterlevnad av lagar och regler, energiåtgärder följs upp och rapporteras kvartalsvis. SBB har avtalat med SGBC om certifiering av en större del av det befintliga beståndet, till en början kommer 500 byggnader att certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift med option på ytterligare 500. Åtta av dessa certifieringar var avslutade vid årsskiftet, sju avslutades strax efter årsskiftet, ytterligare nio var i slutske och cirka 100 var pågående.

Sociala obligationer

Social hållbarhet blir en allt viktigare fråga för finansiärer som vill säkerställa att deras pengar bidrar till samhällsnyttiga verksamheter. De stora sociala värden som SBB:s fastigheter bidrar med möjliggör hållbar finansiering. Samhällsnyttan av SBB:s tillgångar beskrivs i ett ramverk som är linjerat med Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines samt Green Loan Principles och har granskats av ett oberoende ratinginstitut med fokus på hållbarhet.

Intressentdialog

SBB engagerar kontinuerligt intressenter och lokalsamhällen i verksamheten. Intressentgrupper inkluderar hyresgäster, investerare, medarbetare, lokalsamhällen, leverantörer och finansiärer. SBB bemöter alla intressentgrupper med respekt och värdighet, ett särskilt fokus läggs på samverkan med de intressenter som delar SBB:s vision om en långsiktig och hållbar social infrastruktur i Norden. Dialog sker i

Intressentanalys

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



många olika forum, till exempel genom öppna samråd i detaljplaneprocessen, kontinuerlig kundkontakt i förvaltningsorganisationen, finansmarknadsdagar, medarbetarsamtal och frågeformulär. Under 2020 och 2021 genomfördes ett arbete för att identifiera väsentliga hållbarhetsområden för SBB:s intressenter. Intressentgrupper har engagerats genom bland annat frågeformulär och djupintervjuer som sedan har analyserats och relaterats till en intern analys av bolagets möjlighet att påverka inom respektive hållbarhetsområde. Resultaten sammanfattas nedan och pekar ut ett antal hållbarhetsområden som är särskilt viktiga att följa upp och rapportera: direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, hållbar stadsutveckling, förnybar energianvändning, energianvändning i fastigheter, vattenhushållning, forskning och innovation för hållbara fastigheter samt hållbara byggmaterial.

Policydokument

De principer och värderingar som är grundläggande för SBB:s verksamhet och hållbarhetsarbete beskrivs i policies som är antagna av styrelsen. Policydokument lägger grunden till allt hållbarhetsarbete och syftar till att fastställa principer som alla på bolaget måste följa. Dessa principer omfattar till exempel: respekt för mänskliga rättigheter, motverkande av korruption, identifiering av potentiella negativa konsekvenser på miljö, ekonomi och människor till följd av bolagets verksamhet samt implementering av åtgärder för att minimera dessa negativa konsekvenser. Samtliga policies nedan finns publikt tillgängliga på SBB:s hemsida.

- Rättvisa anställningsvillkor policy
- Mänskliga rättigheter policy
- Antikorrupsionspolicy
- Policy för förebyggande av skatteflykt
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetspolicy för leverantörer
- Whistleblower policy

SBB:s löfte är att alltid:

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

- Tillämpa försiktighetsprincipen där osäkerhet råder om verksamhetens etiska aspekter eller effekter på människor och miljö.

Affärsetik och antikorrupktion

Uppförandekoden, hållbarhetspolicy, antikorrupsionspolicy och policy för undvikande av skatteflykt ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteenden. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compacts tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och anti-korrupktion. Där finns också riktlinjer för gåvor, representation, tillbörliga samt otillbörliga förmåner samt exempel på vad som anses vara mutor samt vilka påföljder som är aktuella för brott mot dessa regelverk. Alla anställda och leverantörer är skyldiga att förstå, underteckna och efterleva dessa regelverk. Samtliga medarbetare utbildades inom uppförandekod, hållbarhetspolicy, antikorrupktion och visseblåsarspolicy under 2021. En förnyad utbildning kommer att genomföras vartannat år för samtlig personal. Samtliga centrala leverantörer deltog i en uppföljning av hållbarhet i leverantörsled under 2021, i denna uppföljning har även förståelsen för uppförandekod och hållbarhetskod testats. Även denna uppföljning kommer att genomföras vartannat år. En kontroll av signaturer av uppförandekod och hållbarhetskod för nya leverantörer har genomförts, 88 procent har signerat. Uppföljning sker med resterande 12 procent i de fall de kommer att kontrakteras igen.

Genomgång av SBB:s regelverk är obligatoriskt vid projektstart i alla projekt, det gäller både ny- och ombyggnadsprojekt. Sedan 2017 finns en extern visseblåstjänst dit avvikelser kan rapporteras anonymt. SBB:s sårbarhet avseende risker för avsteg från dessa löften och interna regelverk bedöms och hanteras av ledningsgruppen i det ordinarie arbetet med riskhantering under ledning av VD. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering. SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Arbetet inleddes under 2022 med en inventering och nulägesanalys. Bland annat genomfördes oannonserade platsbesök där samtliga närvarande på byggarbetsplatsen fick visa sitt ID06-kort och jämförelser gjordes med närvarologgen. Bakgrundskontroller har gjorts av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrundskontroll genomförs av de anlitade bolagen. Till exempel uppdagades det att ett bolag hade andra verkliga huvudmän än de som bolaget var registrerat på, denna upptäckt resulterade i att kontrakten med entreprenören hävdes och nya entreprenörer kontrakterades. Dessa åtgärder genomförs nu rutinmässigt som en del av bolagets anti-korrupsionsarbete.

SBB har en policy att alltid erbjuda lediga lägenheter via SBB:s digitala uthyrningsplattform, där befintliga hyresgäster har företräde till lediga lägenheter inom hela beståndet. Handel med svartkontrakt är vanligt förekommande i Sverige, speciellt i Stockholmsområdet med långa kötider. SBB har rutiner för att motverka

den typen av kontraktshandel. Vid uthyrning verifieras t. ex. den sökande via Bank-ID. SBB informerar alla sina hyresgäster om deras rättigheter och skyldigheter vid kontraktsskrivning. Under kontraktstiden har SBB en löpande dialog med hyresgäster där klagomål, synpunkter, förbättringsförslag mm hanteras för att bidra till en ökad trygghet och kundnöjdhet. Felanmälan och annan kommunikation sker enkelt genom den boendeapp som finns tillgänglig för samtliga bostadshyresgäster.

Externa partnerskap och ramverk

För att säkerställa en transparent, tillgänglig och enhetlig rapportering inom ESG har SBB beslutat att ansluta sig till ett flertal lokala och globala ramverk och tillämpa erkända standarder. Det ligger i SBB:s intresse att tillgodose sina intressenter med hållbarhetsdata som följer bästa möjliga standard. Några exempel på externa partnerskap och ramverk som SBB har anslutit sig till och/eller ställt sig bakom ges nedan:

- FN:s Global Compact
- OECD:s riktlinjer för grundläggande sociala skyddsåtgärder
- UN Guiding Principles on Business and Human Rights
- ILO:s kärnkonventioner gällande rättigheter i arbetslivet
- UNHCR
- Mentor, Lärhjälpen, Barncancerfonden, Stadsmissionen m.fl.
- Parisavtalet
- De Globala Målen
- GRI
- EPRA:s riktlinjer för hållbarhetsrapportering
- CDP
- TCFD:s rekommendationer
- Sweden Green Building Council
- Green Building Council Finland
- Byggsvarubedömningen
- LFM30 – Klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030
- HS30 - Hållbart Stockholm 2030
- Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines, Green Loan Principles

Biologisk mångfald i fastighetsutveckling

Biologisk mångfald är en av de planetära gränserna som är utsatt för mest stress. Det finns stora möjligheter att bidra med förbättrad biodiversitet i de områden som SBB utvecklar. Alla platser är unika och kräver olika typer av insatser. Gemensamt är att en bredd av olika växter med olika livslängd behövs för att attrahera insekter. Vid fastighetsutveckling tas alltid hänsyn till platsens lokala förutsättningar och behov samt lokalsamhällets prioritering av fokusområden. Ofta kan platsens trivsel öka, motståndskraft mot klimatrisker såsom extremregn och värmeböljor förbättras samtidigt som

biodiversiteten stärks. Några exempel på SBB:s arbete med biodiversitet ges nedan. SBB:s helägda dotterbolag Sveafastigheter har på fastigheten Focken i Västerås anlagt en damm och byggt insektsstockar för att fånga upp dag- och dräneringsvatten från tak och hårdgjorda ytor. Vatten pumpas upp till dammen där vattnet sakta får infiltreras ner i marken och på så sätt omhänderta eventuella föroreningar på plats. I nära anslutning till dammen har det byggts upp ett staket bestående av stockar som kan bli hem åt insekter. Även insekts hotell finns på staketet. Fastigheten angränsar till en brant slänt som

det under våren kommer sås ängsblommor på. Detta för att binda jorden och bidra till biologisk mångfald. Ett annat sätt att öka biologisk mångfald är med hjälp av permaodling. Permaodling handlar om att efterlikna naturliga ekosystem, t ex att ha växtoaser framför gräsmattor. När Sveafastigheter tog första spadtaget för 103 hyresrätter i Enköping gjordes det med ett löfte om att öka den biologiska mångfalden på platsen med hjälp av permaodling. Det manifesterades genom att ett äppelträd, ett valnötsträd och ett kastanjträd planterades.



Mål, resultat och uppföljning

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



Klimat och miljö

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



Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar för kommande generationer att bidra med lösningar och att minska sin klimatpåverkan. Fastigheter står för nära 40 procent av det totala energibehovet i Sverige. Att minska energianvändningen i fastigheterna är därför en högt prioriterad miljöfråga. SBB vill agera kraftfullt i klimatomställningen och därför har SBB antagit målet om klimatpositivitet 2030 i hela värdekedjan, det är en viktig del av SBB:s löfte om att bygga ett bättre samhälle. SBB vill göra det tillsammans med sina hyresgäster, kunder, leverantörer och andra intressenter. Handlingsplanen för att nå målen inom klimat- och miljö omfattar konkreta mål som ska uppnås i närtid. Däribland en minskad klimatpåverkan med fem procent per år vilket avser hela värdekedjan, från materialproduktion till förvaltning. I förvaltningsskedet finns ett mål om minskad energianvändning med fem procent per år med minskade

klimatutsläpp som följd. I produktionsskedet är träbyggnad en viktig del av strategin för minskade klimatutsläpp. Trä är ett byggmaterial med låg klimatpåverkan som dessutom binder kol i konstruktionen. Målsättningen om minst 50 procent träbyggnad följs upp årligen. Utöver SBB:s långsiktiga visioner och mål ställer SBB även krav inom flera olika områden relaterade till klimat och miljö vid all nybyggnation genom sin hållbarhetsbilaga. Målen finns beskrivna i detalj i tabellen "Framsteg och initiativ inom Klimat och Miljö 2022". SBB har ingått avtal med SGBG om certifiering av 500 byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift med option på ytterligare 500. Arbetet är påbörjat och en plan har tagits fram för certifiering av de första 230 fastigheterna. Dessa motsvarar cirka 15 procent av SBB:s bestånd mätt i fastighetsvärde. Under 2022 initierades cirka 130 certifieringsprojekt, av dessa har 38 gått till det utdelade bolaget Neobo. Åtta certifieringar var avslutade vid

årsskiftet, sju avslutades strax efter årsskiftet, ytterligare nio var i slutskede och cirka 100 var pågående. Klimatförändringarna och klimatomställningen innebär risker för samhällen och fastigheter. Fysiska risker inkluderar bland annat ökande havsnivåer, allvarligare extremväder och fler värmeböljor med risker för särskilt utsatta grupper. Omställningsrisker inkluderar bland annat förändrade regelverk, förändrad efterfrågan på lokaler, bostäder, trafikslag och ändrade resvanor. En försumbar del av fastighetsbeståndet är belägen i områden med högre riskprofil, utöver detta har inga väsentliga klimatrisker identifierats. Mer information om den riskinventering som genomförts under året ges i tabellen "framsteg och mål inom klimat och miljö" på sida 44 samt i tabellen "Klimatriskinventering (fysiska risker)" på sida 60. Andra miljörisker till exempel radon, asbest, PCB, legionella mm hanteras genom provtagning och utredningar vid fastighetsförvärv och i förvalt-

ningsprocessen genom regelbundna kontroller. Rivning och sanering görs alltid utifrån gällande lagkrav i samarbete med certifierade sanerings-entreprenörer. Vid renoveringar och nyproduktion strävar SBB efter att aldrig använda material med miljörisker. Material bedöms och dokumenteras enligt godkända bedömnings-system, till exempel Byggvarubedömningen. Som långsiktig fastighetsägare är det viktigt att planera fastighetsutvecklingen och portföljen för att minimera alla dessa risker. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. SBB genomför årligen en riksinventering där klimatrelaterade risker, både fysiska och övergångsrisker, analyseras och kartläggs på fastighetsnivå. Den omfattande dialog som sker med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering. Mer djupgående klimatrelaterad data enligt TCFD:s rekommendationer rapporteras i en separat rapport som finns tillgänglig på SBB:s hemsida samt årligen genom CDP.

Totalt pågick cirka 270 energirelaterade projekt under 2022. Dessa bidrar till energibesparingar och energiproduktion om cirka 45 GWh per år och detta motsvarar cirka 8,1 procent av SBB:s totala energianvändning. Projekten hade en genomsnittlig ROI om 6,5 procent. Energiprojekt följs upp kvartalsvis, en sammanställning av pågående och avslutade projekt under 2022 redovisas på sida 60. Några exempel på uppgraderingar som genomförts eller initierats under 2022:

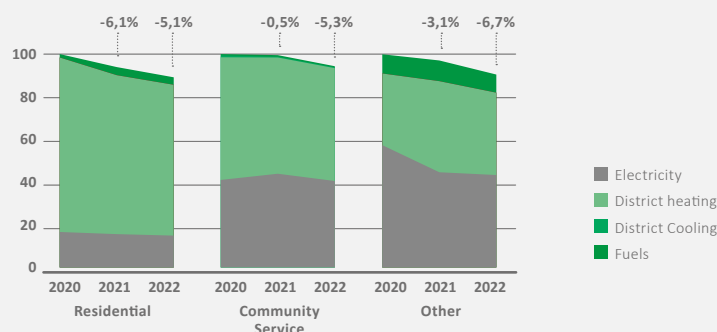
- En solpark med total årlig produktion om tio GWh har anlagts under 2022, parkens elproduktion täcker cirka fem procent av SBB:s totala elanvändning. Parken väntas tas i drift under första kvartalet 2023.
- Projekt med fönsterbyte, belysning, värmepump samt styr och reglerteknik i Avesta, total energibesparing cirka 1,4 GWh.
- Solcellsinstallationer på 37 fastigheter med en total installerad produktion om cirka 3,9 GWh
- Värmepumpinstallationer i 37 fastigheter med total årlig besparing om cirka 14,2 GWh.
- Fönsterbyten, LED-belysning, tilläggsisolering, uppgradering av ventilationssystem samt installation av styr- och reglerteknik i flertalet fastigheter, totalt cirka 170 projekt. Beräknad besparing cirka 14,6 GWh per år.

SBB:s största källa till växthusgasutsläpp är energianvändningen i fastigheterna. Därefter kommer utsläpp som uppstår i byggprocessen: från uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, transporter, energianvändning, avfall och spill på byggarbetsplatsen. Utöver detta tillkommer utsläpp från bland annat resor med tjänstebilar, utformning av utemiljöer och avfallshantering under drift. SBB bedriver ett strukturerat

arbete för att minska koldioxidutsläppen inom alla dessa områden. Energianvändningen och energianvändningens klimatpåverkan för samtliga fastigheter följs upp och analyseras centralt i ett energiuppföljningssystem som gör det lättare att upptäcka avvikelser och förbättringspotential i beståndet. Inventering av samtliga utsläpp från byggproduktionen görs genom livscykelanalyser. Från och med 2022 behöver alla nya nybyggnadsprojekt genomföra en livscykelanalys. Hållbarhetsmålen i Vision 2030 omfattar hela värdekedjan och tre centrala komponenter i strategin för att minska utsläppen från byggproduktion är 1: att investera i förbättringar i befintliga fastigheter hellre än att riva och bygga nytt, 2: arbeta med träbyggnad i nyproduktion. SBB:s mål är att 50 procent av nyproduktionen har trästomme. 3: Arbeta med klimatoptimering av stomkonstruktioner, till exempel genom slimmade konstruktioner och material med lägre klimatpåverkan, såsom grön betong. SBB använder även lokala leverantörer, samordnade transporter och återanvändning av byggmaterial inom den egna byggverksamheten för att minska koldioxidutsläpp och miljöpåverkan i ny- och ombyggnation. SBB:s direkta utsläpp från resor med service-, förmåns- och poolbilar utgör cirka en procent av utsläppen från driften av fastigheterna. Samtidigt är dessa utsläpp direkt påverkbara genom bolagets beteende och SBB arbetar med att minska dessa utsläpp bl a genom SBB:s bilpolicy. SBB

har som mål att minska utsläppen av koldioxid med fem procent per år mellan 2018 - 2023. Vattenanvändning mäts och följs upp i samma system som används för att följa upp energianvändning. På så sätt skapas en god förståelse för fastighetens miljöpåverkan ur flera perspektiv. Vattenanvändningen kommer väsentligen av SBB:s hyresgästers vattenanvändning. Uttaget sker genom de kommunala dricksvattensystemen, vattnet återförs genom de kommunala avloppssystemen där det sedan renas noggrant innan det återförs till det naturliga kretsloppet. Avloppsvattnet renas noggrant från partiklar, läkemedel, skadliga kemikalier och andra ämnen som bör hållas avskilda från det naturliga kretsloppet, till exempel fosfor. Olika kommuner tillämpar olika metoder för rening av avloppsvatten och hantering av avloppsslam men alla följer vattenmyndigheternas strikta krav. SBB förvaltar inga egna avloppsreningsanläggningar, allt spillvatten hanteras av kommunernas avloppssystem. Alla SBB:s fastigheter finns i länder med i genomsnitt låg belastning på vattenreserverna enligt WRI. Små delar av beståndet ligger i områden med högre vattenstress. Mer information om den inventering som gjorts finns i tabellen "Vattenstress (WRI)" på sida 62. Snålspolande toaletter, duschar och blandare installeras i samband med renovering. SBB:s mål är att minska vattenanvändningen med en procent per år.

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



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

Sammanfattning av SBB:s arbete inom Klimat och Miljö 2022

Netto noll klimatutsläpp och minskad miljöpåverkan	
Energianvändning	SBB följer upp energianvändning för hela fastighetsbeståndet. Energianvändning för nyttillrädda fastigheter är schablonberäknade. SBB har som mål att minska energianvändningen med fem procent per år i hela fastighetsbeståndet. Målet avser såväl kWh per kvadratmeter som absoluta tal i jämförbart bestånd. Åtgärder i fastigheter med hög energianvändning per kvadratmeter och i absoluta tal prioriteras. SBB:s gröna obligationer finansierar många initiativ för energieffektivisering i SBB:s fastigheter bland annat: tilläggsisolering, energieffektiva värmare, bergvärmepumpar, energisnål belysning. Utfall 2022: -5,3 (-3,3) procent energianvändning (Like-for-Like och graddagskorrigerat).
Förnybar energi	SBB följer upp och rapporterar kvartalsvis pågående och avslutade projekt som bidrar med nyutbyggd förnybar energi, både antal projekt och antal kWh per år redovisas. SBB har under 2022 färdigställt en solespark som väntas bidra med 10 GWh förnybar el per år. Utfall 2022: Pågående och avslutade energiprojekt (besparing + nyproduktion) motsvarande 45 GWh, motsvarar cirka 8,1 procent av total energianvändning. Utfall 2022: 78 (78) procent förnybar energi (andel av total energianvändning).
Koldioxidutsläpp	SBB har som mål att minska koldioxidutsläppen med fem procent per år. Klimatpåverkan för nyttillrädda fastigheter som ännu inte har integrerats i uppföljningssystemet är schablonberäknade. SBB betraktar sina fastigheters klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Samtliga nybyggnadsprojekt som startas 2022 och framåt kommer att beräkna och deklarera sin klimatpåverkan med hjälp av en livscykelanalys. SBB:s klimatområde är klassat som ett Science Based Target av den oberoende organisationen SBTi, det innebär att klimatmålet ligger i linje med vad som, enligt de senaste vetenskapliga rönen, krävs för att uppnå Parisavtalet.
Hållbar förvaltning	SBB satsar på vidareutveckling av befintliga fastigheter, den mest hållbara byggnaden är den som redan finns. Fullgoda utrymmen för avfallshantering och källsortering ska finnas i eller intill fastigheterna. De drift- och underhållsavtal som tecknas är anpassade för att leva upp till de krav som ställs enligt certifieringssystem, till exempel Miljöbyggnad, även för de fastigheter som inte är certifierade. SBB har avtalat om certifiering av 500 befintliga byggnader enligt certifieringen Miljöbyggnad iDrift, i avtalet finns en option om certifiering av ytterligare 500.
Certifierade byggnader [Cert-Tot]	SBB initierade Sveriges största certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift under 2021. Totalt ska 500 certifieringar genomföras i ett första skede, därefter finns en option om ytterligare 500. Åtta av dessa certifieringar var avslutade vid årsskiftet, sju avslutades strax efter årsskiftet, ytterligare nio var i slutskede och cirka 100 var pågående. Pågående och avslutade certifieringar motsvarar cirka 20 procent av den totala portföljen mätt som andel av marknadsvärde (en ökning från 12 % 2021). En mer detaljerad redovisning av alla certifieringar finns på sida 63 i hållbarhetsrapporten.
Miljö- och klimatrisker	SBB har under 2022 gjort en grundlig genomgång av fastighetsbeståndet i Sverige för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och övergångsrisker såsom omställningsrisker på fastighetsnivå. Omställningsrisker avser bland annat risker för kostnader som uppstår i samband med nya regelverk. Analysen ligger till grund för ledningens riskhanteringsarbete. Analysen visar att cirka en procent av fastighetsbeståndet har en hög eller mycket hög fysisk risk samt att mindre än en procent har en hög eller mycket hög omställningsrisk, mätt som andel av värde. Totalt fem fastigheter ligger i riskzon (risknivå medium eller högre) för coastal flooding. Cirka 97 procent av beståndet klassas som väldigt låg risk eller bättre avseende fysiska risker, 98 procent av beståndet klassas som låg risk eller bättre avseende omställningsrisker. Analysen är utförd av MSCI och bygger på etablerade och vetenskapligt förankrade scenarier såsom IAM, GCAM4, SSP:s och ECMWF. Risker för verksamheten hanteras huvudsakligen av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Samtliga SBB:s fastigheter är fullt försäkrade. En mer detaljerad redovisning finns på sida 62.
Miljöinventering och sanering	Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla nyttillrädda fastigheter miljöinventeras och dessa inventeringar uppdateras med max tio års mellanrum. Bland annat inventeras förekomst av asbest, radon, PCB samt energianvändning, saneringar av hälso- och miljöfarliga ämnen (bland annat asbest). I nybyggnadsprojekt inventeras och registreras alla byggvaror i byggvarubedomningen där byggvaror bedöms bland annat baserat på miljö- och hälsorisker. Det leder till minskade risker genom bra materialval samt god kännedom om riskmaterials användning och placering i händelse av att de i framtiden behöver bytas ut. Vid den omfattande certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift som pågår kommer befintliga byggnader inventeras av sakkunnig för att upptäcka förekomst av farliga ämnen såsom kvicksilver, bly, kadmium, PCB, asbest och radioaktiva ämnen.
Biologisk mångfald	SBB:s fastighetsutveckling sker genom vidareutveckling och förädling av redan exploaterad mark i tätbebyggda områden (så kallade "Brownfields"), endast en försumbar del av den utvecklade ytan tar värdefull mark såsom parkmiljöer eller odlingsmark i anspråk. All fastighetsutveckling inkluderar en dialogprocess där platsens specifika förutsättningar och behov beaktas och integreras i utvecklingen. I processen genomförs alltid en miljöprövning, där det föreligger osäkerheter i effekterna på t.ex. biologisk mångfald och närmiljö genomförs en omfattande miljökonsekvensanalys som ligger till grund för förebyggande eller kompensatoriska åtgärder såsom sanering av farliga ämnen i mark eller anläggning av parkmiljöer. Skademinimeringshierarki (undvika, minimera, återskapa och kompensera) och försiktighetsprincipen tillämpas vid verksamhet som ligger nära särskilt skyddsvärda områden såsom kulturhistoriska platser (till exempel världsarv och IUCN I-IV platser), nyckelbiotoper, naturreservat, grönområden, odlingsmark mm. Alla SBB:s egenutvecklade träbyggnadsprojekt använder trä från certifierat skogsbruk (FSC och PEFC) vilket säkerställer en hög artrikedom och biologisk mångfald. Genom att använda internationellt erkända certifieringssystem i marknader med väl utvecklade kontrollsystem är det enkelt att kontrollera och följa upp användandet av certifierad skog i egna projekt: Utfall 2022: 100 procent av alla egenutvecklade projekt använder trä från certifierad skog.
Vattenanvändning [Water-Abs] [Water-Int]	SBB har under 2022 påbörjat implementeringen av ett system för automatisk mätning och uppföljning av vattenanvändning. Systemet larmar också vid läckage eller onormal vattenanvändning, t.ex. läckande kranar och rinnande toaletter. Systemet har medfört en mer uppdaterad, omfattande och precis uppföljning av vattenanvändningen. Mål: minska vattenanvändningen med en procent per år. Utfall, vattenanvändning 2022: 3 610 tusen kubikmeter eller cirka 0,65 m3/m2 uthyrbar yta. Mer detaljerad statistik redovisas på sida 63.
Hållbara byggmaterial	21 procent av SBB:s pågående projekt under 2022, mätt som andel av färdigställd bruttoarea, har trästomme. Målet är 50 procent. SBB är pionjärer inom området och har byggt ett av världens högsta trähus i Skellefteå. SBB utvärderar och registrerar byggmaterial avseende miljö- och klimatrisker för att uppnå en hållbar leverantörskedja. Som ett led i det arbetet har SBB gått in som medlem i Byggvarubedomningen, en icke-vinstdrivande ekonomisk förening bestående av aktörer i samhällsbyggnadssektorn som syftar till att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.
Avfall	SBB strävar efter att minimera avfall, både i förvaltning och i byggprocessen. I förvaltningen samarbetar SBB med hyresgäster och tillgängliggör ytor för källsortering. I byggprocessen ställer SBB krav på avfallsminimering och sortering genom bolagets hållbarhetsbilaga. SBB genomför även miljöronder där efterlevnad följs upp och dokumenteras av tredje part. Allt material som blir över efter våra lägenhetsrenoveringar tas tillbaka och används i nästa renovering, det gäller även mindre artiklar t.ex. öppnade färgburkar. SBB har under 2022 gjort en inventering av avfallsmängder på fastighetsnivå, denna presenteras på sida 61.

Engagera hyresgäster i hållbarhetsarbetet	En hyresgästguide har tagits fram för att underlätta för hyresgästerna att bidra till hållbarhetsarbetet. Bland annat ges tips på vad hyresgästerna kan göra för att minska energianvändningen. Där finns även information om möjliga samverkansområden, där hyresgästen kan göra stor skillnad i samverkan med SBB. I de gröna hyresavtal som tecknas finns avtalsmässiga hållbarhetskrav på både SBB som hyresvärd och hyresgästen. SBB har förhandlat fram ett förmånligt elhandelsavtal med 100 procent förnybar el som erbjuds alla SBB:s bostadshyresgäster enkelt genom SBB:s boendeapp.
Kollektivnära lägen	SBB vill skapa möjligheter för en hållbar livsstil och investerar därför i fastigheter med kollektivnära lägen, andelen fastigheter i kollektivnära lägen följs löpande upp. Mer än 98 procent av SBB:s fastigheter bedöms ligga närmare än tio minuters promenad från kollektivtrafik.
Innovationer inom miljöteknik	SBB är delägare i flera innovativa startup-bolag som verkar för en mer hållbar bygg- och fastighetssektor. Dessa bolag utvecklar teknik inom bland annat solceller med integrerad batterilagring (Watts2U), återvinning och lagring av termisk energi (Ecoclimate) samt automatiserad uppföljning av ESG-data på fastighetsnivå (Mestro).
Smart vattenmätning	SBB har implementerat en lösning för smart mätning och uppföljning av vattenanvändning. Flera gånger per minut läses vattenanvändningen av och registreras i en portal. Vattenanvändningen analyseras automatiskt för att identifiera användningsmönster och upptäcka avvikelser som kan tyda på läckage, t ex på grund av droppande kranar eller rinnande toaletter. När avvikelser upptäcks går det ut larm till förvaltaren som snabbt kan åtgärda eventuella problem. Förvaltaren kan även enkelt ta del av statistiken genom portalen. Hittills har ca 1100 mätare installerats.

17 hektar solpark

SBB har anlagt en tio megawatt stor solpark i Hallstahammar. Parken, som spänner över ett 17 hektar stort område är en viktig del i att som första fastighetsbolag bli klimatpositiva enligt vision 2030. Parken kommer att leverera el motsvarande fem procent av SBB:s totala elanvändning. För att öka bidraget till

de globala hållbarhetsmålen och de lokala ekosystemen ytterligare ska parken bidra med biologisk mångfald. Detta görs genom att anlägga en äng med ängsblommor mellan och runt panelerna. Ängen blir en oas för småkryp och pollinerare. Här trivs humlor, bin, fjärilar, maskar och skalbaggar, alla de

här småkrypen och organismerna är viktiga för hela vårt ekosystem. SBB tittar också på ett samarbete med biodlare för att placera ut bikupor intill området.





Social hållbarhet

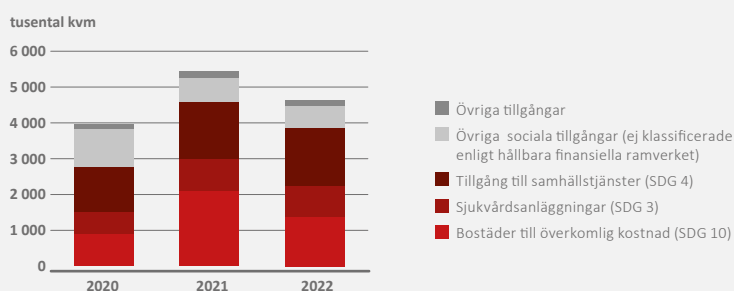


Social hållbarhet är en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. De ökande skillnaderna i hälsa och livsvillkor mellan olika samhällsgrupper och bostadsområden är en av de stora utmaningarna i Sverige idag. Fastighetsbranschen har en stor påverkan och stor potential att bidra med lösningar för ökad sammanhållning, framtidstro, hälsa och

tillit. SBB förvaltar, förvärvar och utvecklar fastigheter för viktiga samhällsfunktioner i områden med en långsiktig utvecklingspotential. Stora investeringar görs för att rusta upp och utveckla beståndet genom renoveringar av lägenheter, lokaler, gemensamma utrymmen och fasader. Även utemiljöer såsom lekparkar och grönytor rustas upp och ny utebelysning

tillförs för att få bort mörka och otrygga platser samt bidra till ökad biologisk mångfald. Miljön och bostaden blir mer trivsamt för den enskilde och området som helhet blir tryggare. I en del områden där SBB har sitt fastighetsbestånd är trygghetsfrågan ett prioriterat fokusområde. Därför är en viktig del av affärsmodellen att göra investeringar i att förbättra områdenas sociala förutsättningar och på så sätt bidra till en positiv och socialt hållbar utveckling. Detta görs bland annat genom att skapa meningsfulla aktiviteter, till exempel sommarjobb för ungdomar boende i områdena samt genom samarbetsprojekt med lokala organisationer som på olika sätt arbetar med att förbättra den sociala miljön. Grundläggande för verksamheten är att löpande utveckla fastigheterna och boendemiljön, vilket leder till trivsel och trygghet samt positiv platsidentitet. Som långsiktig fastighetsförvaltare är det självklart att arbeta med social hållbarhet och motverka marginalisering i de områden SBB är verksamma. Risker och möjligheter relaterade till social hållbarhet, till exempel arbetsförhållanden i leverantörskedjan, trygghet i lokalsamhället mm, hanteras av ledningsgruppen. VD ansvarar ytterst för identifiering och hantering av dessa risker som ingår i ledningsgruppens ordinarie riskhantering. Den omfattande dialog med intressentgrupper ger värdefulla perspektiv till ledningens arbete med riskhantering.

Sammanställning social infrastruktur, tusental kvm



Sammanfattning av SBB:s arbete inom Social Hållbarhet 2022

Ledande inom social infrastruktur	
Sociala värden i kärnan av vår affär	Sociala värden är kärnan av SBB:s affär. Inventering av sociala värden i SBB:s produktportfölj är fullt integrerad i SBB:s finansiella rapportering och rapporteringen sker kvartalsvis. 98 procent av SBB:s hyresintäkter kommer från social infrastruktur. SBB:s affär bygger på förstärkt för- och utveckling i linje med den långsiktiga demografiska utvecklingen. SBB:s VD och grundare Ilja Batljan är en expert inom området med en doktorsexamen inom demografi och planering för äldreomsorg.
Sociala obligationer	Samhällsnyttan i SBB:s affärsmodell har demonstrerats genom en ständigt ökande social finansiering. Målet är 100 procent hållbar finansiering 2030. Grön och social finansiering rapporteras på kvartalsbasis. Vid årsskiftet stod social finansiering för 29 procent av SBB:s totala lånefinansiering.
Ansvarsfullt företagande	
Hälsa och säkerhet i SBB:s tillgångar [H&S-Asset] [H&S-Comp]	SBB:s ansvar för hälsa och säkerhet sträcker sig över alla SBB:s tillgångar och arbetsplatser inklusive byggarbetsplatser. Skyddsronder organiseras regelbundet av arbetsgivaren på egna och entreprenörers arbetsplatser där risker inventeras, bedöms och åtgärdas. Medarbetare, entreprenörer och skyddsombud utsedda av facket bjuds in att delta på dessa skyddsronder. SBB vill skapa de bästa förutsättningarna för sina hyresgäster och har som mål att alla hyresgäster ska ha en god fysisk, social och mental hälsa. För att undersöka hur SBB på bästa sätt kan bidra till hyresgästernas hälsa genomförs årligen hyresgästundersökningar. Resultatet ligger till grund för det arbete som SBB gör för hyresgästernas hälsa. Bland annat görs regelbundna kontroller av ventilationen för att uppnå en god luftkvalitet, kontroller av hissar, dörrar och larm görs också regelbundet för att säkerställa en god arbetsmiljö. I SBB:s bostadsområden anställs sommarjobbare, i första hand från SBB:s hyresbostäder. Det har en positiv effekt på boendemiljön och en större delaktighet och trygghet för hyresgästerna.
Utveckling av lokalsamhällen och dialog [Comty-Eng]	SBB utvecklar lokalsamhällen med ett helhetsperspektiv på social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. SBB har en lokalt förankrad förvaltningsorganisation som har en nära kontakt med sina kunder. Analyser av risker och möjlighet görs. Dialog med kommun och invånare är en obligatorisk del av SBB:s detaljplaneprocesser. Projektspecifika förutsättningar och krav t. ex. lokala målsättningar, ekosystem, ljudmiljö mm tas om hand och integreras i den fortsatta projektutvecklingen.
Inomhusmiljö och tillgänglighet	Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Alla nytilträdda fastigheter miljöinventeras och dessa inventeringar uppdateras med max tio års mellanrum. Bland annat inventeras förekomst av asbest, radon, PCB samt energianvändning, saneringar av hälso- och miljöfarliga ämnen (bland annat asbest) genomförs i samband med lägenhetsrenoveringar. SBB ställer höga krav på tillgänglighet i alla sina befintliga och nybyggda fastigheter och genomför insatser för ökad tillgänglighet i sina ombyggnationer. SBB äger och förvaltar lägenheter som även personer med mindre ekonomiska resurser kan hyra. Kundnöjdheten undersöks årligen genom en hyresgästundersökning.
Antal sommarjobbare i SBB:s bostadsområden	SBB skapar arbetstillfällen för ungdomar varje sommar. Genom att skapa arbetstillfällen för ungdomar får ungdomarna en första erfarenhet av arbetsmarknaden samtidigt som deras engagemang för bostadsområdet höjs när dom själva är med och tar hand om det. På så sätt bygger SBB över tid upp mer attraktiva och inkluderande bostadsområden där ungdomarna får en bra start på vuxenlivet. Mål 2022: 200 sommarjobbare Utfall 2022: 173 (175) sommarjobbare.
Stöd till människor på flykt	Enligt UNHCR befinner sig nästan 80 miljoner människor på flykt i världen. SBB:s kärnverksamhet är att tillhandahålla social infrastruktur och boende med hög kvalitet. SBB bidrar därför varje år till UNHCR för att förbättra boendesituationen för människor på flykt. Mål 2022: Bidra med minst 110 boenden för människor på flykt Utfall 2022: SBB har bidragit till UNHCR med 10 Better Shelter flyktinghem och 130 familjetält. Totalt har detta bidragit med tak över huvudet, trygghet, integritet och komfort åt 980 människor. Utöver det återkommande stödet har SBB donerat 50 mkr till UNHCR för att stödja UNHCR:s arbete med katastrofhjälp till Ukraina.
Stöd Läxhjälp och Mentor Sverige	SBB sponsrar Läxhjälp med 30 platser för elever i socioekonomiskt utsatta områden i årskurs 7–9. SBB är även medlem i Mentor Sverige. SBB sponsrar Noll Tolerans mot Mobbning i deras arbete för att motverka mobbning och grooming i Sveriges grund- och gymnasieskolor.

Trygghetsboende Soluppgången

SBB har som mål att aktivt bedriva projekt- och fastighetsutveckling för att utveckla ny social infrastruktur – ett av dessa projekt är trygghetsboendet Soluppgången.

Soluppgången består av 127 lägenheter att hyra i Växjö. Lägenheterna är tillgängliga för alla som fyllt 65 år och som vill ha en egen bostad men samtidigt vill vara en del av en gemenskap.

Här har hyresgästerna egna fullt utrustade lägenheter men har även tillgång till gemensamma ytor intill, där de kan umgås, läsa, titta på tv och dricka kaffe med sina grannar. De kan också delta i veckoaktiviteter såsom yoga, matlagning, bakning, boule, trädgårdsarbete och filmkvällar till självkostnadspris. Aktiviteterna arrangeras av Ingela, Soluppgångens trygghetsvärd, som tillsammans med hyresgästerna ser till att aktiviteterna varierar efter deras intressen och förmågor.



Mamma United

SBB stöttar verksamheten Mamma United som bedrivs i Södertälje. Mamma United syftar till att stötta mammor i socioekonomiskt utsatta områden att påverka sitt eget och sina barns liv så att de mår bättre, blir integrerade i samhället och känner sig som en del av ett större sammanhang. I de grupper där verksamhet bedrivs syns långsiktiga effekter genom att mammorna erhåller

grundkunskap om samhället som många saknar. Det gör stor skillnad för mammornas egna möjligheter att påverka sin egen livssituation. Det sociala nätverk som Mamma United skapar är centralt för upprätthållandet av verksamhetens effekter. Många mammor fortsätter att umgås.

Röster från några av deltagarna:

”Jag litat på socialen nu efter 12 år i Sverige, tack vare Mamma United vet jag allt nu.”

”Jag har berättat hemma till min son om budget, om rörelse, om barnens rättigheter. Vi har bättre koll nu.”





Medarbetare



Under flera år har SBB vuxit genom förvärv. Med en växande organisation ökar behoven av samordning och högre krav ställs på kommunikation och ledarskap. Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare. SBB garanterar all personal en arbetsplats som präglas av lika möjligheter, värdighet, respekt och rättvisa, fri från diskriminering och trakasserier. De principer som ligger till grund för arbetsvillkor på SBB finns beskrivna i en HR-policy som är antagen av styrelsen. Alla anställda får möjlighet att delta i ett långsiktigt incitamentsprogram i form av teckningsoptioner där den anställde får möjlighet att ta del av det värde de skapar på långsikt. SBB gör sitt yttersta för att behålla kompetens och låta medarbetare utvecklas i sina roller eller vidareutvecklas på andra sätt inom bolaget. SBB har identifierat utvecklingsvägar för medarbetare inom bostad- respektive samhällsfastigheter där HR kan bidra med stöd och utbildningsinsatser för vidareutveckling. Samtidigt är varje medarbetares situation unik, därför skapas varje år en individuell utvecklingsplan för varje medarbetare i samråd med närmaste chef. Anställningsbeslut ska alltid fattas baserat på tydligt definierade kriterier och alla sökande ska behandlas och bedömas på dessa grunder utan diskriminering. Varje medarbetare ska få möjligheter att utifrån sin

förmåga utvecklas på bästa sätt i sitt arbete och i sin personlighet för organisationens och individens framgång. Detta är utgångspunkten även när SBB ser på begreppen jämställdhet, mångfald och likabehandling, som för SBB innebär att alla människor har samma värde och ska bemötas med respekt och värdighet. SBB tolererar inte någon form av mobbing, trakasserier eller diskriminering. Begreppet diskriminering innefattar, men är inte begränsat till de grunder som skyddas av svensk lag: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Detta regleras genom SBB:s hållbarhetspolicy och uppförandekod som alla medarbetare ska läsa, förstå, underteckna och följa. SBB bidrar även till arbete mot diskriminering och för likabehandling genom sitt undertecknande av att verka för de tio principerna i FN:s Global Compact. Alla nya anställda ska ta del av SBB:s introduktionsprogram där bland annat policies som uppförandekod och hållbarhetspolicy ingår. Samtliga medarbetare utbildas och testas inom uppförandekod, hållbarhetspolicy, antikorrupktion och visuellblåsarpolicy minst vartannat år. Uppföljning av samtliga centralt upphandlade leverantörers hållbarhetsarbete och förståelse för uppförandekod och hållbarhetskod genom-

förs minst vartannat år. SBB har en organisation som är strukturerad för att klara av att förvalta, utveckla och underhålla bolagets fastigheter. Bolagets heltäckande förvaltningsorganisation bedöms vara strategiskt viktig för att garantera en bra boende- samt arbetsmiljö. Även lokal förankring hos de anställda är viktigt. Därför anställer bolaget ungdomar som under loven arbetar i de bostadsområden där de själva bor. Ett personligt engagemang leder till kontinuerlig utveckling av boendemiljön samtidigt som det ger goda sociala sideeffekter. I SBB:s marknader finns en lång och väletablerad tradition av respekt för avtal mellan arbetsmarknadens parter: fackföreningar och arbetsgivarorganisationer. SBB värdesätter den modellen och garanterar även respekt för mänskliga rättigheter, föreningsfrihet och ILO:s deklaration för grundläggande principer och rättigheter i arbetet. SBB är även anslutna till FN:s Global Compact.

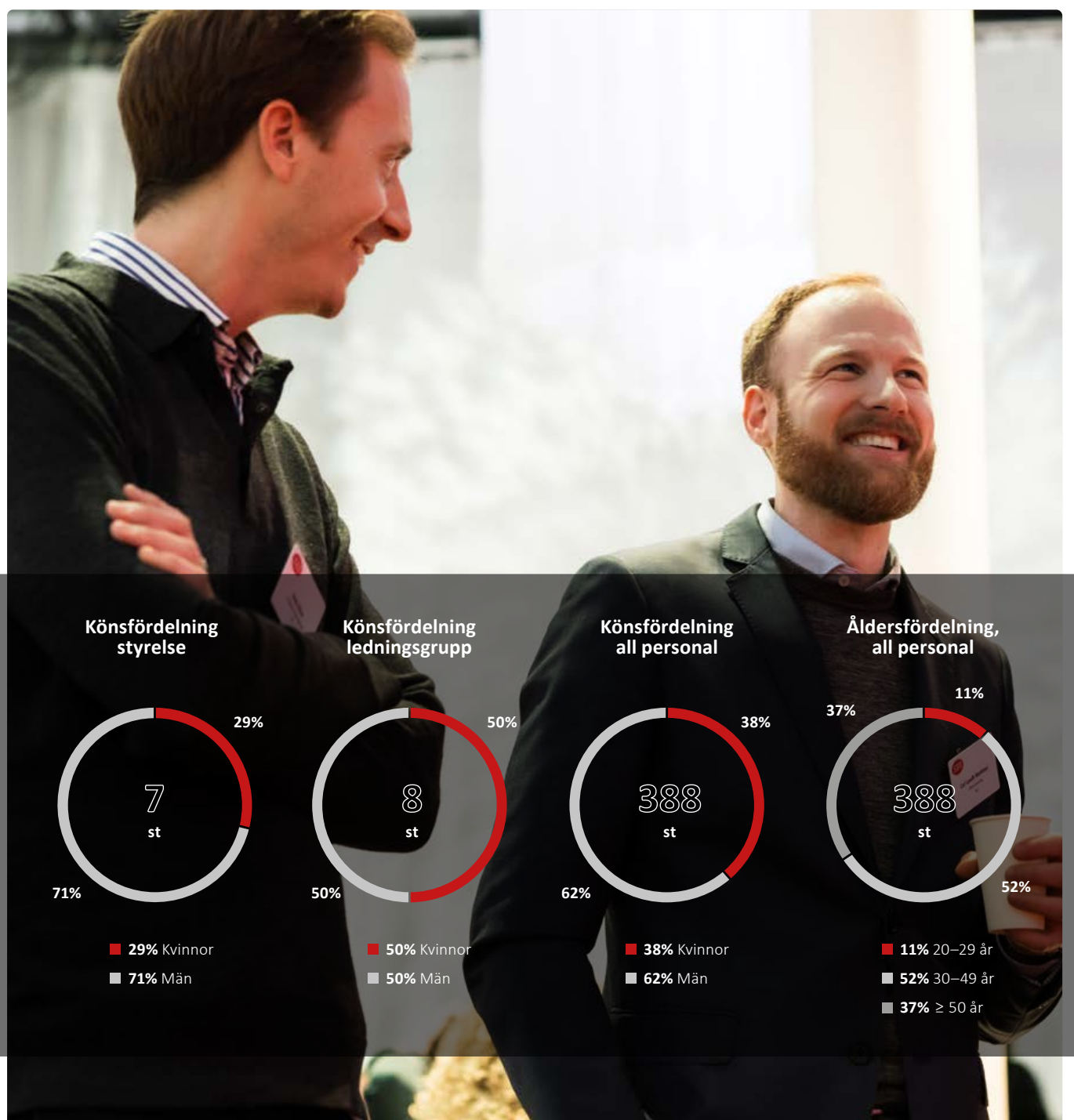
Hälsa och säkerhet är centrala frågor för SBB, SBB genomför regelbundet skyddsronder på sina kontor, i sina fastigheter och på sina byggarbetsplatser. SBB:s ansvar omfattar anställda, inhyrd personal, driftspersonal, hyresgäster och entreprenörer. Det är en självklar del av SBB:s löfte om att vara världens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

av väl fungerande myndighetsutövning och lagkrav som finns i bolagets marknader. Utan en korrekt riskanalys och arbetsberedning kan många av arbetsmomenten på SBB:s egna och entreprenörers arbetsplatser bli riskabla. SBB tar alltid ansvar för säkerheten och bedömer risker för alla arbetsmoment på ett korrekt sätt hos sig själv och hos sina entreprenörer. SBB genomför även skyddsronder regelbundet. Allt detta regleras i SBB:s interna regelverk och rutiner, huvudsakligen i SBB:s Ledningssystem för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen samt Miljö- och kvalitetsledningssystem.

Samtlig personal omfattas av en utbildningsplan. Utbildningsplanen omfattar utbildning

inom kvalitet, etik, antikorrupcion, uppförande, miljö, arbetsmiljö och kompetensutveckling. Varje yrkesgrupp inom SBB ges ett utbildningspaket som är skräddarsytt för respektive grupp. Planering och status för utbildning av personal koordineras av ett utbildningsråd med representanter från ledningsgruppen, utbildningsråden har regelbundna protokollförda möten som leds av HR-chefen. Lönekartläggningar genomförs årligen för att identifiera och eliminera eventuella orättvisa strukturella skillnader mellan grupper. SBB:s utgångspunkt är att löneskillnader beroende på t. ex. kön, inte ska förekomma. Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen.

Alla anställda erbjuds dessutom friskvårdsbidrag om 5 000 kr per år som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa. SBB vill anpassa arbetsplatsen efter sina medarbetares förutsättningar, förläggning av arbetstid och arbetsplats ska i största möjliga mån anpassas till individens förutsättningar. Till exempel vill SBB göra det möjligt att anpassa förläggning av möten, konferens och liknande efter föräldrars behov. SBB genomför även kartläggningar av sjukfrånvaro, mental och fysisk hälsa för hela personalstyrkan och för specifika grupper för att undvika att någon grupp missgynnas av arbetsplatsens eller arbetssituationens utformning.



Sammanfattning av SBB:s arbete inom personalfrågor 2022

Bästa medarbetarna	
Attrahera och behålla talanger	• Marknadsmässiga anställningsvillkor • Kollektivavtal • Kompetensutveckling • God arbetsmiljö • Flexitid och val av arbetsort med anpassning för medarbetares livssituation • Föräldraledighet och föräldralön i enlighet med kollektivavtal (det vill säga tillägg till den ersättning som ges av försäkringskassan) • Långsiktigt incitamentsprogram där alla anställda erbjuds delägarskap genom teckning av optioner med en löptid om tre år • Årliga utvecklingssamtal, personlig utveckling och kompetenslyft • Medarbetarna omfattas av sjukförsäkring och tjänstepension • Medlemskap i MERC Talangnätverk som syftar till att utöka medlemmarnas nätverk samt ge unga talanger insyn i potentiella karriärvägar framåt.
Långsiktigt incitamentsprogram	Hundra procent av SBB:s medarbetare, oavsett roll, har möjlighet att delta i ett långsiktigt incitamentsprogram i form av teckningsoptioner som gör det möjligt för den anställde att ta del av aktiens värdeutveckling på lång sikt (tre år).
Andel av anställda som omfattas av kollektivavtal	80 (70) procent av alla anställda omfattas av kollektivavtal, medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om dom är fackligt anslutna eller inte.
Förmåner för anställda	Friskvårdsbidrag, terminalglasögon, betald semester, tjänstebil, föräldraledighet, tjänstepension och sjukförsäkring.
Flexibilitet och balans i arbetslivet	Flexitid och val av arbetsort med anpassning för SBB:s medarbetares livssituation.
Uppmuntra diversitet och jämlikhet	Insatser för att öka kännedom om diversitet och jämlikhet i samband med personalträffar och utbildningar.
Gender pay ratio [Diversity-Pay]	Lönekartläggning genomförs årligen för att upptäcka eventuella skillnader i lön och säkerställa att företagets löner är jämställda. Bestämmer och praxis för löner och anställningsvillkor finns dokumenterade i SBB:s HR-policy och lönepolicy. Där framgår att lönen ska spegla den anställdes kompetens, arbetsresultat, ansvar och utveckling. SBB:s VD leder arbetet med lönekartläggning och justerar omgående eventuella skillnader som upptäcks mellan kvinnor och män som utför lika arbete.
Medianersättningsratio	Förhållandet mellan årlig total kompensation för den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren: 12,6 (10,0) Förändring av ratio mellan den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren jämfört med föregående år: 25,6 % Informationen har sammanställts av HR-avdelningen i samarbete med SBB:s samarbetspartner för löneutbetalningar.
Förbättra välmående i arbetet och skapa balans mellan arbete och fritid [H&S-Emp]	Möjligheter till distansarbete, flexibel arbetstid och hänsyn till personlig situation. Alla anställda erbjuds friskvårdsbidrag om 5 000 kr per år som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa.
Utbildning och utveckling [Emp-Training] [Emp-Dev]	Alla anställda genomgår minst fem dagars träning, utbildning och utveckling per år. En utbildningsplan tillämpas för att säkerställa att alla anställda håller sig uppdaterade inom sina respektive ansvarsområden. Utbildningarna inkluderar rollspecifika ämnen samt obligatoriska moment om miljö, arbetsmiljö, uppförandekod, klimatrisker samt risker i leverantörskedjan. HR-chef ansvarar för planeringen och genomförandet av utbildningsplanen. Samtliga medarbetare har testats och godkänts avseende förståelse för uppförandekod, hållbarhetspolicy, antikorrupption samt visselblåsar-tjänsten.
Medarbetarsamtal och utvärdering	Medarbetarsamtal genomförs årligen för samtliga medarbetare. Närmaste chef ansvarar för medarbetarsamtalen med stöd av HR-chefen. Medarbetarsamtal innehåller ömsesidig utvärdering av chef och medarbetares prestation under året, styrkor, svagheter och utvecklingsmöjligheter. Individuella mål och en individuell utvecklingsplan fastställs också under medarbetarsamtalen. Alla medarbetarsamtal dokumenteras och följs upp ett år senare under nästa medarbetarsamtal. Medarbetarsamtal innehåller ömsesidig utvärdering av chef och medarbetares prestation.
Utbilda chefer i arbetsmiljö	Alla chefer ska kunna identifiera och åtgärda risker i arbetsmiljön t. ex. buller, tunga lyft, höga höjder, ergonomi mm. SBB:s arbetsmiljö-ansvar omfattar både SBB:s egen och inhyrd personal, t. ex. entreprenörer. Utbildningar inom arbetsmiljö är obligatoriskt för alla chefer i förvaltningen, utbildningstillfällen anordnas löpande för att hålla kunskapen uppdaterad.
Karriärsvägar inom SBB	SBB är ett snabbväxande bolag med många möjligheter för medarbetarna att utvecklas inom sina roller eller genom att växla roller. I förvaltningen finns möjlighet att ändra sina ansvarsområden t. ex. genom att gå från förvaltare till områdeschef eller från områdeschef till regionchef. Där finns också möjligheter till specialisering t. ex. genom att gå från tekniker till teknisk förvaltare eller genom att vidareutvecklas på andra sätt till exempel genom att som förvaltare ta sig an ett annat bestånd eller byta affärsområde. SBB uppmuntrar också medarbetare som vill växa genom att vidareutbilda sig.
Uthyrare utbildade inom hyresrätt	Alla uthyrare är utbildade inom hyresrätt. Nya utbildningstillfällen har anordnats under 2022 för att hålla kunskapen uppdaterad.
Internrekryteringar	Antal medarbetare som har rekryterats till en ny roll internt under 2022: 5 (9)

Hälsa och säkerhet	
Hälsa, säkerhet och arbetsvillkor för medarbetare, driftspersonal och entreprenörer	SBB:s ansvar för hälsa och säkerhet sträcker sig över alla SBB:s tillgångar och arbetsplatser inklusive byggarbetsplatser. Skyddsronder genomförs regelbundet på egna och entreprenörers arbetsplatser där risker inventeras, bedöms och åtgärdas. Samtliga SBB:s marknader har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av International Trade Union Confederation. Samtliga chefer är utbildade inom arbetsmiljö. Arbetsmiljö ingår dessutom i utbildningsplanen för samtliga medarbetare med relevant innehåll anpassat för respektive roll. Utfall 2022: Korttidssjukfrånvaro: 1,1 procent (0,9), långtidssjukfrånvaron 1,8 procent (1,9). SBB stödjer den långa tradition av respekt för överenskommelser mellan fackförbund och arbetsgivarorganisationer som finns i alla SBB:s marknader. Alla SBB:s medarbetare förutom vissa medarbetare anställda vid huvudkontoret omfattas av kollektivavtal (80 procent). Medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om de är fackligt anslutna eller inte. Fackliga representanter involveras i förhandlingar vid omorganisationer eller vid riskfyllda arbetsmoment.
Antal olycksfall på arbetsplatsen	Mål: noll allvarliga olycksfall på arbetsplatsen (enligt arbetsmiljöverkets definition av allvarlig olycka), avser både anställda och entreprenörer. Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2022: 0 (0). Ett allvarligt tillbud, som inte resulterade i allvarlig personskada, inträffade i ett av SBB:s projekt. Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.
Sjukfrånvaro	Mål: noll procent sjukfrånvaro orsakad av bristfällig arbetsmiljö eller säkerhet. Under 2022 uppgick korttidssjukfrånvaron till 1,1 (0,9) procent och långtidssjukfrånvaron till 1,8 (1,9) procent.
Lost Time Injuries Frequency (LTIR)	Antalet skador som har resulterat i frånvaro per miljon arbetade timmar. SBB:s anställda: 0 (0)
Nyanställda och personalomsättning	
Nyanställda under året	94 (64) nyanställda under 2022. Cirka 75 procent av dessa är nyanställda i förvaltningen.
Personalomsättning [Emp-Turnover]	24,2 (16,3) procent



Governance och ekonomisk hållbarhet



SBB:s mål är att ha en god ekonomisk tillväxt vilket skapar förutsättningar för att investera i klimatet och den sociala miljön. Genom att vara lönsam ges möjlighet att driva och utveckla hållbart förvaltande och byggande. SBB ska genom en låg finansiell och operationell risk och robust styrning leverera en stark riskjusterad värdetillväxt med stigande kassaflöden och en ökande utdelning till sina aktieägare. Alla anställda, samarbetspartners och leverantörer agerar affärsetiskt i linje med SBB:s uppförandekod. En ekonomiskt stabil hyresvärd med robust styrning medför en professionell fastighetsförvaltning och trygghet för hyresgästerna.

Arbetares rättigheter

Bara nio länder har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av ITUC - International Trade Union Confederation och som följer upp arbetstagares rättigheter i hela världen. Alla SBB:s marknader: Sverige, Norge, Finland och Danmark, återfinns bland dessa elva länder. De kriterier som bedöms är bland annat rätt till att ansluta sig kollektivt, rätt att förhandla kollektivt, rätt att gå i strejk, tillgång till rättsväsende för arbetstagare, förekomst av övervakning och förtryckande lagstiftning. SBB:s verksamhet är fysiskt bunden till hemmamarknaderna. Det innebär att det mesta arbetet utförs på plats av lokala leverantörer i fastighetsförvaltningen

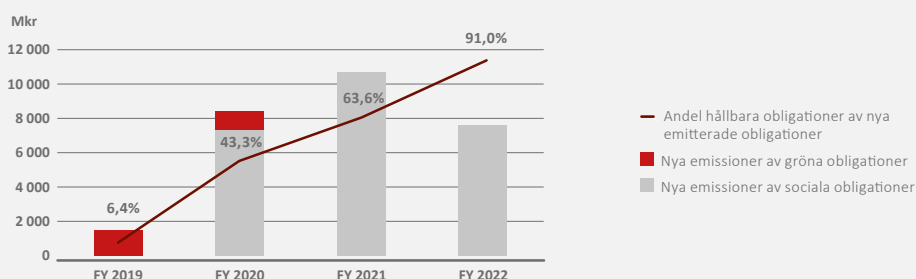
och byggverksamheten. Endast en liten del av leverantörskedjan befinner sig i andra marknader. Då handlar det främst om vissa materialleverantörer till byggprojekt, mycket av basvarorna för byggproduktion produceras i hemmamarknaderna. SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete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

Sammanfattning av SBB:s arbete inom Governance och ekonomisk hållbarhet 2022

Branschledande inom ESG	
Minska koldioxidutsläpp orsakade av SBB:s anställda	Möjlighet till laddhybrid eller ren elbil genom tjänstebilspolicy. Möjligheten att arbeta lokalt och på distans minskar behovet av resor.
Involvera alla anställda i hållbar utveckling	Regionchefer har fått i uppdrag att sätta bonusmål kopplade till SBB:s hållbarhetsmål t. ex. minskad energianvändning och gröna hyresavtal. Insatser för att öka kännedomen om hållbarhetsfrågor i allmänhet och SBB:s hållbarhetsmål i synnerhet i samband med personalträffar och utbildningar.
Involvera alla anställda i bolagets mål och åtaganden	Involvering genom erfarenhetsutbyten på utbildningstillfällen.
Effektiv Governance	
Styrelse med branschens bredaste och djupaste kompetens och erfarenhet	Vartannat styrelsemöte har kompetenshöjande insatser på agendan, t. ex. vidareutbildning inom något av verksamhetens områden. Styrelsen har ett hållbarhetsutskott med protokollförda möten i samband med samtliga ordinarie styrelsemöten. Årlig utvärdering av styrelsen sker i samband med revision.
Sammansättning av styrelse [Gov-Board]	Se bolagsstyrningsrapport samt information om styrelseledamöter på sidorna 76-79.
Process för nominering och val av styrelse [Gov-Select]	Årsstämman 2022 beslutade att valberedningen ska bestå av representanter för upp till tre större aktieägare samt styrelsens ordförande. Valberedningen har även en adjungerad ledamot som representerar bolagets största institutionella delägare för att tillföra ytterligare kompetens inom bolagsstyrning och valberedningsarbete. Styrelsens ordförande gavs i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna per den 30 september 2022 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Valberedningen utvärderar styrelsens arbete och avger en rekommendation av val av styrelse till bolagsstämman som fattar beslut. SBB följer svensk kod för bolagsstyrning.
Process för att hantera intressekonflikter [Gov-Col]	SBB följer svensk kod för bolagsstyrning. Val av styrelse, ersättningsutskott och revisionsutskott sker i enlighet med koden, mer information finns i bolagsstyrningsrapporten.
Branschledande inom transparens i vår rapportering	Delta i rapportering enligt branschledande standarder och ramverk: IFRS, Svensk kod för bolagsstyrning, GRI, EPRA, CDP, etc.
Utvärdering av ledningen	Styrelsen utvärderar bolagets VD årligen.
Kundnöjdhet	Hyresgästundersökningar genomförs årligen. I slutet av 2022 bjöds 9 020 bostadshyresgäster in i undersökningen för bostäder (RE) och i början av 2023 bjöds 1 061 hyresgäster in i undersökningen för samhällsfastigheter (CS). 3 241 svar erhöles i undersökningen för bostadshyresgäster, undersökningen för samhällsfastigheter pågår ännu. Några av de lärdomar som har dragits är att en majoritet av hyresgästerna upplever att de blir väl bemötta av SBB:s personal, och att de får hjälp när ett fel anmäls. En majoritet känner sig också trygga och upplever att det är enkelt att få tag på hyresvärderna. Ett förbättringsområde var hyresgästernas kännedom om SBB:s hållbarhetsvision samtidigt uppger en majoritet att hållbarhet är viktigt. De fokusområden som har identifierats är fortsatt arbete med kommunikation gentemot hyresgästerna, energianvändning, fastigheternas utemiljöer, allmänna utrymmen och underhåll.
Hållbar leverantörskedja	Inga missförhållanden i leverantörskedjan tolereras av SBB. SBB arbetar i nära kontakt med lokala aktörer för både drift, underhåll och entreprenad. Förvaltningens lokalkännedom och upphandling av leverantörer gör det lättare att upptäcka och åtgärda eventuella missförhållanden jämfört med stora, centralt upphandlade kontrakt där upphandlaren saknar direkt koppling till arbetsorten eller den som utför arbetet. För att möjliggöra överblick och underlätta uppföljning uppmanas förvaltningen att begränsa antalet upphandlade leverantörer. Samtliga centralt upphandlade leverantörer genomgår en fördjupad granskning och kontroll av förståelse för uppförandekod och hållbarhetskod samt en screening avseende väsentliga hållbarhetsparametrar och fokusområden minst vartannat år. Totalt 1538 nya leverantörer användes under 2022. Av dessa identifierades 134 återkommande leverantörer som fakturerat över 100 000 kronor som särskilt väsentliga att följa upp. En kontroll av att dessa undertecknat uppförandekod och hållbarhetspolicy genomfördes för att säkerställa efterlevnad och förståelse bland viktiga leverantörer. 89 procent av dessa större, återkommande leverantörer har signerat koderna. Uppföljning sker med resterande 12 procent i de fall de kommer att kontrakteras igen.
Mänskliga rättigheter	SBB kommer alltid att respektera mänskliga rättigheter och ILO:s deklaration för fundamentala principer för rättigheter i arbetet. SBB stödjer FN:s Global Compact. Mer information finns i SBB:s policy för mänskliga rättigheter. Den största utmaningen inom området är att säkerställa mänskliga rättigheter och rättvisa arbetsvillkor i hela värdekedjan vid inköp av elektronik till fastigheterna. Tillverkning och råvaruutvinning sker i många steg i många marknader och är svår att överblicka. Dialog kring dessa frågor förs med SBB:s större leverantörer av elektronik.
Ersättning till ledande befattningshavare	Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen
Etik och antikorrupktion	
Sprida kunskap om etik och antikorrupktion beteende hos alla anställda	SBB:s arbete för etik- och antikorrupktion beteende beskrivs i uppförandekoden samt antikorruptionspolicyn. Insatser för att öka kännedom om etik och antikorrupktion samt möjligheten till användande av visselblåsar tjänsten görs i samband med alla personalträffar och utbildningar.
Antal incidenter rapporterade till visselblåsarfunktion	Antal fall rapporterade: Diskriminiering: 0 Trakasserier: 0 Korrupktion: 0 Övrigt: 1 Fallet har utvärderats av utredningsgruppen och lagts ned med hänvisning till brist på nödvändig information och/eller bevisning samt brist på möjlighet att inhämta ytterligare information/bevisning. Antal fall under utredning: 0 Processen för rapportering och utredning har översiktligt granskats av revisor.

Noll korruption	SBB tolererar inte någon form av korruption, mutor, bedrägeri, penningtvätt, skatteflykt, utpressning, bestickning eller olaglig finansiering av politiska organisationer och agerar kraft fullt för att förebygga och motverka detta. SBB:s insiderpolicy syftar till att reducera risken för att insiderhandel och andra förbjudna handlingar sker. Insiderreglerna berör olika befattningar i olika grad, men alla medarbetare ska känna till och iakta de bestämmelser som finns intagna i insiderpolicy. Antikorruption ingår i samtliga utbildningar som genomförs för SBB:s anställda. Mer information finns i anti korruptionspolicy samt uppförandekoden. Samtliga SBB:s marknader rankas högst (top 10) i Transparency Internationals antikorruptionsindex CPI. Inga fall av korruption har upptäckts under 2022.
Arbetsplatskontroller	SBB samarbetar med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Arbetet inleddes under 2022 med en inventering och nulägesanalys. Bland annat genomfördes oannonserade platsbesök genomfördes där samtliga närvarande på byggarbetsplatsen fick visa sitt ID06-kort och jämförelser gjordes med närvarologgen. Bakgrunds-kontroller har gjorts av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrunds kontroll genomförs av de anlitade bolagen. Till exempel uppdagades det att ett bolag hade andra verkliga huvudmän än de som bolaget var registrerat på, denna upptäckt resulterade i att kontraktet med entreprenören hävdes och nya entreprenörer kontrakterades. Dessa åtgärder genomförs nu rutinemässigt som en del av bolagets anti-korruptionsarbete.
Högriskmarknader	SBB verkar inte i några högriskmarknader avseende arbetares rättigheter (Global Rights Index, ITUC) eller korruption (CPI, Transparency International). Trots detta förekommer arbetslivskriminalitet inom samhällsbyggnadssektorn. SBB har därför ett samarbete med ett säkerhetsföretag i syfte att motverka svartarbete och arbetslivskriminalitet bland entreprenörer och underentreprenörer i SBB:s byggprojekt. Se rubriken "Arbetsplatskontroller" ovan för mer information.
Utbildning inom antikorruption, motverkande av diskriminering, uppförandekod, hållbarhetspolicy och visseblåsarfunktion	Samtliga medarbetare (med undantag av föräldralediga, långtidssjukskrivna, praktikanter och timanställda) utbildas och testas minst vartannat år inom antikorruption, motverkande av diskriminering, uppförandekod, hållbarhetspolicy och visseblåsarfunktionen. Samtliga projektchefer (15 av 15) har under 2022 genomgått utbildning för att upptäcka, motverka och förebygga arbetsplatskriminalitet genom åtgärder såsom: bakgrunds kontroller, bolagsutredningar, digital monitorering och arbetsplatskontroll.
Lobbying	SBB stödjer inte några politiska partier, politiska kampanjer eller lobbying och deltar endast som medlemmar i etablerade och erkända branschorganisationer t. ex. Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council och Sveriges Allmännytt. Totala bidrag till politiska partier, politiska kampanjer och lobbying 2022: 0 kr.
Innovation och digitalisering	
Utveckla SBB:s fastigheter för en hög nivå av uppkoppling och styrning	Energianvändning i alla SBB:s fastigheter registreras online i SBB:s energiuppföljningssystem. En helt digitaliserad process för förmedling av hyreslägenheter. SBB har inlett projekt för att koppla upp även vattenmätare samt investerat i ett bolag som utvecklar sensorer och teknik för uppkoppling av fastigheter.
Innovation och ny teknik - R&D	En del i SBB:s Vision 2030 är att vara pionjär inom ny teknik och sätt a standarden för hållbarhet i fastighetsbranschen. Ett led i det arbetet är att investera i innovativa lösningar som har potential att komplettera kärnverksamheten och bidra till ett hållbart samhälle. SBB har investerat i ett flertal innovativa startup-bolag, bland annat: Mestro, , Ecoclimate, Watt s2U, Amido och Avy.
IT-Säkerhet	SBB är pionjärer inom digitalisering. Ett robust system för IT-säkerhet är därmed nödvändigt för att minimera risken för säkerhetsincidenter. SBB har en dedikerad IT-säkerhetschef, denne rapporterar till IT-säkerhetsansvarig i ledningsgruppen. I bolaget finns ett IT-råd bestående av IT-chef och CFO som även har ett ansvar för riskhantering. I styrelsen är Lennart Schuss, styrelseordförande, särskilt ansvarig för att granska bolagets arbete med IT-säkerhet.
Ekonomisk hållbarhet	
Kundvärde	Mål: Bidra till effektivare förvaltning och frigöra kapital för SBB:s kunder.
Rating	Mål: Nå en investment grade rating BBB+ på kort sikt och A- på lång sikt.
Hållbar finansiering	Fortsatt tillväxt och utveckling av SBB:s gröna och sociala bestånd med finansiering och måluppfylland enligt SBB:s hållbara finansiella ramverk. Mål: 100 procent hållbar finansiering på sikt. Utfall 2021: 39,1 procent av alla obligationslån var hållbara, 63,6 procent av alla nya obligationslån under 2021 var hållbara (gröna eller sociala enligt SBB:s hållbara finansiella ramverk). Utfall 2022: 32 procent av all lånefinansiering (inkl obligationer, exkl hybridobligationer) var hållbar. 91 procent av alla nya obligationslån under 2022 var hållbara.
Grön Aktie	Mål: SBB ska klassas som grön aktie på NASDAQ Stockholm i enlighet med Vision 2030.
Risker och möjligheter	Risker och möjligheter för verksamheten hanteras av huvudsakligen av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Risker och möjligheter inom bland annat teknologisk utveckling, konkurrenter, demografisk utveckling, klimat (fysiska, regulatoriska, övergångsrisker) hanteras. SBB:s ledningsgrupp och styrelse är sammansatt för att maximera bredd och djup med experter inom en rad olika områden samt ledande branschexperter.

Nyemitterade obligationer



GRI 2: Genral Disclosures

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har rapporterat informationen som anges i detta GRI-Index för perioden 2022-01-01 till 2022-12-31 i enlighet med GRI Standarden.

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
General disclosures					
2-1	Organizational details	1, 11, 19, 88			
2-2	Entities included in the organization's sustainability reporting	36			
2-3	Reporting period, frequency and contact point	36			
2-4	Restatements of information	36			
2-5	External assurance	36, 137			
2-6	Activities, value chain and other business relationships	5, 17-30, 54, 68			
2-7	Employees	49-50, 58, 90			
2-8	Workers who are not employees	58			
2-9	Governance structure and composition	38, 54, 76			
2-10	Nomination and selection of the highest governance body	54, 76			
2-11	Chair of the highest governance body	78			
2-12	Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	38, 76			
2-13	Delegation of responsibility for managing impacts	38, 76			
2-14	Role of the highest governance body in sustainability reporting	38, 76			
2-15	Conflicts of interest	54			
2-16	Communication of critical concerns	38, 54, 76			
2-17	Collective knowledge of the highest governance body	38, 76			
2-18	Evaluation of the performance of the highest governance body	54, 76			
2-19	Remuneration policies	54			
2-20	Process to determine remuneration	54, 78			
2-21	Annual total compensation ratio	51, 54, 90			
Strategy, policies and practices					
2-22	Statement on sustainable development strategy	6-7			
2-23	Policy commitments	40			
2-24	Embedding policy commitments	36-40, 76			
2-25	Processes to remediate negative impacts	36-40, 54, 76			
2-26	Mechanisms for seeking advice and raising concerns	54, 76			
2-27	Compliance with laws and regulations	54			
2-28	Membership associations	40			
2-29	Approach to stakeholder engagement	39-40			
2-30	Collective bargaining agreements	51, 58			

GRI 3: Material topics 2022

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
Material Topics					
3-1	Process to determine material topics	38-40			
3-2	List of material topics	39			
Skapat och distribuerat ekonomiskt värde					
3-3	Management of material topics	38-40, 54			
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	59			
Anti-korruption					
3-3	Management of material topics	38-40, 53			
205-2	Kommunikation och utbildning om antikorrupsionspolicies och processer	38-40, 51, 54			
205-3	Bekräftade fall av korruption	54			
Energi					
3-3	Management of material topics	38-40, 54			
302-1	Energianvändning inom organisationen	60			
Utsläpp av växthusgaser					
3-3	Management of material topics	38-40, 54, 65			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	61, 65			
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energianvändning (Scope 2)	61, 65			
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	61, 65			
Leverantörer					
3-3	Management of material topics	38-40, 54			
308-1	Nya leverantörer som utvärderas med miljökriterier	54			
414-1	Nya leverantörer som utvärderas med sociala kriterier	54			
Personal					
3-3	Management of material topics	38-40, 54			
401-1	Nyanställda och personalomsättning	49, 58			
405-1	Diversitet i företaget	58			

Hållbarhetstabeller

Personal - tabeller

Antal anställda [Diversity-Emp]

	Antal (st)	Andel, %	20 – 29 år	30 – 49 år	50 – år
Alla anställda	388		41	204	143
Andel, %			11%	53%	37%
Kvinnor	147	38%	20	87	40
Män	241	62%	21	117	103
Chefer	72		3	37	32
Andel, %			4%	51%	44%
Kvinnor	26	36%	0	12	14
Män	46	64%	3	25	18
Ledningsgrupp	8		0	3	5
Andel, %	0		0%	38%	62%
Kvinnor	4	50%	0	1	3
Män	4	50%	0	2	2
Styrelse	7		0	0	7
Andel, %	0		0%	0%	100%
Kvinnor	2	29%	0	0	2
Män	5	71%	0	0	5
Per region	388		41	204	143
Andel, %					
Sverige	355	91%	40	186	129
Norge	25	6%	1	12	12
Finland	8	2%	0	6	2

Personalstatistik, sammanfattning

	2020	2021	2022
Antal anställda	227	289	388
Antal konsulter	38	31	42
Antal ej anställda personer sysselsatta i projekt (uppskattning)*			4 800
Antal ej anställda personer sysselsatta i förvaltning (uppskattning)*			1 500
Antal tidsbegränsade anställningar	11	6	17
Provanställningar	10	7	37
Sommarjobbare	134	175	173
Antal deltidsanställda	13	8	11
Antal timanställningar	-	-	9
Nyanställda under året	46	64	94
Avslutade anställningar	49	47	134
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal		70%	80%
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	20,3%	16,3%	24,2%
Korttidssjukfrånvaro	2,7%	0,9%	1,1%
Långtidssjukfrånvaro	4,8%	1,9%	1,8%

*Uppskattat antal heltidsekvivalenter. Har uppskattats med hjälp av ekonomiska nyckeltal och kostnadsposter för olika typer av tjänster som utförts för SBB:s räkning. T ex städning, snöröjning, redovisningstjänster, entreprenad mm.

Personalomsättning [Emp-Turnover]

	Antal nyanställda (st)	Andel av total (%)	Antal som slutat under året (st)	Andel av total (%)
Totalt	94	0	134	0
Män	58	62%	89	66%
Kvinnor	36	38%	45	34%
Per region				
Sverige	88	94%	131	98%
Norge	5	5%	3	2%
Finland	1	1%	0	0%
Per ålderskategori				
20 – 29 år	15	16%	18	13%
30 – 49 år	47	50%	73	54%
50 – år	32	34%	43	32%

Social hållbarhet - tabeller

Sammanställning av sociala tillgångar

Klassificering	Area, tkvm	Area, %	Hyes-intäkt, mSEK	Hyes-intäkt, %	Social klassificering enligt gällande ramverk
Hyesbostäder	1 280	28	1 512	22	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
Projektfastigheter för kommande hyresbostäder	89	2	47	1	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
S:a Bostäder	1 369	30	1 558	23	
Äldreboende	553	12	876	13	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
LSS	278	6	466	7	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Byggrätter för kommande offentligt finansierade bostäder	0	0	0	0	Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)
S:a Bostäder	831	18	1342	20	
Utbildning	1 327	29	2 314	34	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Förskola	408	9	967	14	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Grundskola/Gymnasium	681	15	963	14	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Universitet	239	5	384	6	Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)
Sjukhus & vårdcentral	318	7	486	7	Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)
Statlig infrastruktur & kommunhus	280	6	437	7	Planerad klassificering enligt SDG
Offentliga kontor	227	5	297	4	Planerad klassificering enligt SDG
Byggrätter för kommande samhällsfastigheter	120	3	180	3	Planerad klassificering enligt SDG
S:a Samhällsfastigheter	2 272	49	3 714	55	
S:a Social infrastruktur	4 472	97	6 614	98	
Övrigt	155	3	114	2	Ej sociala tillgångar
Total	4 627	100	6 728	100	

Sociala tillgångar, utveckling över tid

	2020		2021		2022	
	Area, tkvm	Area, %	Area, tkvm	Area, %	Area, tkvm	Area, %
Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)	876	16	2 077	38,3	1 369	29,6
Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)	621	23	898	16,6	871	18,8
Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)	1 275	28	1 593	29,4	1 605	34,7
Övriga sociala tillgångar (ej klassificerade enligt hållbara finansiella ramverket)	1 047	31	683	12,6	627	13,6
Övriga tillgångar	136	2	174	3,2	155	3,3
	3 955		5 425		4 627	

Skapat och fördelat ekonomisk värde

Mkr	2021	2022
Direkt skapat ekonomiskt värde	5 930	7 447
Intäkter	5 930	7 447
Fördelat ekonomiskt värde	4 849	6 677
Driftkostnader exkl. personalkostnader	1 665	2 268
Utdelning aktieägare	1 807	2 308
Löner och ersättningar till medarbetare	392	519
Ränta till finansärer	737	1 287
Skatt till staten	247	294
Bidrag till lokalsamhället	1	1
Behållet ekonomiskt värde	1 081	770

Estimerad social impact

Social Impact	2022
Bostäder till överkomlig kostnad (SDG 10)	
Antal bostäder	18 000
Sjukvårdsanläggningar (SDG 3)	
Kapacitet (patienter per dag)	40 000
Tillgång till samhällstjänster (SDG 4)	
Antal utbildningsplatser i skolfastigheter	76 000
Antal platser i äldreboenden	5 500

Klimat och miljö - tabeller

Energi - kWh

EPRA Kod	% change	SBB Total		Sverige		Norge		Finland	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Like-for-Like energianvändning									
El köpt av hyresvärd [Elec-LfL]	-8,6%	94 656 978	86 518 343	70 388 045	67 759 827	6 398 619	4 611 615	17 870 314	14 146 900
Datatäckning (antal fastigheter)*		365	365	346	346	6	6	13	13
					110 634				
Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-LfL]	-10,3%	149 184 758	133 823 474	124 462 170	397	651 626	676 753	24 070 962	22 512 324
Datatäckning (antal fastigheter)*		245	245	231	231	1	1	13	13
Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-LfL]	-0,7%	871 375	865 308	696 585	710 568	-	-	174 790	154 740
Datatäckning (antal fastigheter)*		6	6	5	5	-	-	1	1
Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-LfL]	-14,8%	4 957 527	4 223 877	4 942 762	4 185 248	14 765	38 629	-	-
Datatäckning (antal fastigheter)*		9	9	8	8	1	1	-	-
Total energianvändning [LfL]	-9,7%	249 670 639	225 431 001	200 489 563	183 290 040	7 065 010	5 326 997	42 116 066	36 813 964
Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm) [Energy-Int-LfL]		135,4	122,3	120,1	109,8	147,5	111,2	331,2	289,5
Total energianvändning - graddagskorrigerad [LfL]	-5,3%	249 834 214	236 529 379	200 212 735	192 673 420	7 417 526	5 558 671	42 203 953	38 297 288
Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm) [LfL]		135,5	128,3	120,0	115,5	154,8	116,0	331,9	301,1
Total energianvändning									
El köpt av hyresvärd [Elec-Abs]	23,1%	169 834 955	209 070 831	151 817 981	186 958 775	4 786 611	5 892 786	13 230 363	16 219 271
Andel från förnybara källor		100%	94%	100%	100%	99,7%	100	100%	29%**
Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	-1,5%	338 748 828	333 684 243	315 414 148	306 429 151	1 431 211	1 444 953	21 903 468	25 810 140
Andel från förnybara källor		68%	68%	70%	70%	31%	47%	42%	42%
Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	-33,7%	3 202 351	2 121 834	3 023 105	1 944 426	-	-	179 247	177 408
Andel från förnybara källor		68%	68%	70%	70%	-	-	42%	42%
Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-Abs]	-19,5%	7 560 768	6 086 888	7 546 003	6 048 259	14 765	38 629	-	-
Andel från förnybara källor		37%	37%	37%	37%	100,0%	100%	-	-
Total energianvändning [Abs]	6,1%	519 346 903	550 963 796	477 801 238	501 380 610	6 232 587	7 376 368	35 313 078	42 206 818
Andel från förnybara källor		78%	78%	79%	81%	84%	90%	64%	37%
Total energy use - degree day corrected [Abs]	11,3%	524 601 040	584 092 993	482 857 507	532 462 075	6 398 860	7 723 485	35 344 673	43 907 433
Energigenerering totalt									
	0,0%	164 991	1 091 874	164 991	1 091 874***	-	-	-	

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

**Nytt avtal om 100% förnybar el har ingåtts för det finska beståndet och gäller från och med 2023

***Flera solesprojekt har driftsatts i slutet av 2022 och början av 2023. Beräknad kapacitet för 2023 är 12 330 000 kWh

Energiprojekt

	Antal pågående	Beräknad energi- besparing pågående	Antal avslutade	Beräknad energi- besparing avslutade	Bedömd ROI , %	Andel av portfölj som omfattas
Solceller	24	12 299 000	14	1 237 000	ca 8	4,1%
Värmepump	10	4 975 000	27	8 584 000	ca 6	5,1%
Energieffektiv värme och ventilation	41	7 906 000	31	5 294 000	ca 7	8,4%
Styr och reglerteknik	24	1 416 000	44	1 168 000	ca 7	6,2%
Tilläggsisolering & fönsterbyte	3	118 000	4	259 000	ca 3	1,9%
Energieffektiv belysning	19	450 000	10	314 000	ca 3	4,1%
Övriga	10	132 000	6	420 000	-	3,2%

Avfall i förvaltning - ton

	Totalt		Like-for-Like	
	2021	2022	2021	2022
Klassificering				
Farligt avfall (Waste-Abs) (Waste-LfL)	23	22	9	4
Icke-farligt avfall (Waste-Abs) (Waste-LfL)	732	1 258	661	785
Totalt	756	1 280	670	790
Hantering				
Deponi (Waste-Abs) (Waste-LfL)	9	2	3	1
Värmeåtervinning (Waste-Abs) (Waste-LfL)	362	439	316	361
Återvinning (Waste-Abs) (Waste-LfL)	363	811	343	415
Övrigt	22	29	8	13
Total	756	1 280	670	790
Datatäckning (antal fastigheter)	96	168	74	74
Datatäckning (% av area)	14%	24%		14%

Växthusgasutsläpp - ton CO2e

Koldioxid, metan och lustgas ingår i redovisningen av koldioxidekvivalenter

EPRA Kod	% change	SBB Total		Sverige		Norge		Finland	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Scope 1, totalt [GHG-Dir-Abs]	-5,9%	1 445	1 343	1 420	1 313	14	19	11	11
Biobränslen för uppvärmning	-10,9%	97	86	97	84	0,1	1,9	-	-
Fossila bränslen för uppvärmning	-16,7%	982	818	982	818	-	-	-	-
Tjänstebilar	26,0%	348	439	323	411	14	17	11	11
Scope 2 market based, totalt [GHG-Indir-Abs]	1,6%	16 911	17 182	12 166	10 869	26	24	4 719	6 289
Elektricitet	285,4%***	835	3 216	830	83	3	0,3	1	3 133***
Fjärrvärme	-13,1%	16 028	13 932	11 300	10 765	22	23	4 706	3 144
Fjärrkyla	-31,8%	49	33	36	21	-	-	13	13
Scope 2 location based, totalt [GHG-Indir-Abs]	-0,9%	25 507	25 273	18 471	18 618	51	76	6 985	6 579
Elektricitet	19,9%	9 430	11 307	7 135	7 832	28	53	2 266	3 422
Fjärrvärme	-13,1%	16 028	13 932	11 300	10 765	22	23	4 706	3 144
Fjärrkyla	-31,8%	49	33	36	21	-	-	13	13
Scope 3, totalt [GHG-Indir-Abs]	46,3%	12 285	17 977	12 097	17 876	42	73	149	26
Vattenanvändning*	N/A*	47	433*	40	425*	3	3	4	5
Byggmaterial	51,0%	7 500	11 323	7 500	11 323	-	-	-	-
Varav kolinlagring i material**	-42,8%	-10 092	-5 777	-10 092	-5 777	-	-	-	-
Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2	63,4%	1 178	1 924	1 011	1 849	28	62	138	14
Transporter i byggprojekt	8,8%	2 294	2 496	2 294	2 496	-	-	-	-
Avfall i byggprojekt	-8,8%	1 169	1 066	1 169	1 066	-	-	-	-
Hantering av avloppsvatten*	N/A*	73	685*	63	673*	5	4	6	7
Affärsresor (flyg)	65,7%	21	35	15	30	5	5	1	1
Affärsresor (Tåg)	N/A	-	0	-	0	-	-	-	-
Uppströms hyrda tillgångar	257,9%	4	14	4	14	-	-	-	-
Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	-12,7%	3,8	3,3	3,3	2,5	0,1	0,1	13,1	17,4
Scope 1+2+3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	3,0%	6,4	7,0	6,2	6,7	0,2	0,2	13,5	17,5

*Beräkningsmetod har förändrats mellan 2021 och 2022

**Nettolagring av kol i byggmaterial integrerade i träbyggnad under året

***Nytt avtal om 100% förnybar el har ingåtts för det finska beståndet och gäller från och med 2023.

Like-for-like (Lfl) per segment

	Bostäder			Community Service			Övrigt		
	2021	2022	% förändring	2021	2022	% förändring	2021	2022	% förändring
El köpt av hyresvärd	9 337 140	8 804 393	-5,7%	78 392 729	71 107 633	-9,3%	6 927 109	6 606 317	-4,6%
<i>Datatäckning (antal fastigheter)*</i>	<i>120</i>	<i>120</i>	<i>-</i>	<i>238</i>	<i>238</i>	<i>-</i>	<i>7</i>	<i>7</i>	<i>-</i>
Fjärrvärme köpt av hyresvärd	44 595 319	39 463 547	-11,5%	97 828 991	88 764 927	-9,3%	6 760 449	5 595 000	-17,2%
<i>Datatäckning (antal fastigheter)*</i>	<i>95</i>	<i>95</i>	<i>-</i>	<i>142</i>	<i>142</i>	<i>-</i>	<i>8</i>	<i>8</i>	<i>-</i>
Fjärrkyla köpt av hyresvärd	-	-	-	871 375	865 308	-0,7%	-	-	-
<i>Datatäckning (antal fastigheter)*</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Bränslen köpta av hyresvärd	2 287 865	2 106 053	-7,9%	1 173 964	809 420	-31,1%	1 495 697	1 308 404	-12,5%
<i>Datatäckning (antal fastigheter)*</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>-</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>-</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>-</i>
Total energianvändning	56 220 324	50 373 994	-10,4%	178 267 059	161 547 287	-9,4%	15 183 255	13 509 720	-11,0%
<i>Energiintensitet (kWh per uthyrbar kvm)</i>	<i>114,0</i>	<i>102,1</i>	<i>-10,4%</i>	<i>151,5</i>	<i>137,3</i>	<i>-9,4%</i>	<i>87,5</i>	<i>77,8</i>	<i>-11,0%</i>
Total energy use (degree day corrected)	56 243 280	53 386 796	-5,1%	178 455 012	169 039 952	-5,3%	14 986 688	13 975 473	-6,7%
<i>Energiintensitet - graddagskorrigerad (kWh per uthyrbar kvm)</i>	<i>114,0</i>	<i>108,2</i>	<i>-5,1%</i>	<i>151,6</i>	<i>143,6</i>	<i>-5,3%</i>	<i>86,3</i>	<i>80,5</i>	<i>-6,7%</i>

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

Klimatriskinventering

Klimatriskinventering (fysiska risker)	% av area	% av värde
Väldigt hög	0,0%	0,0%
Hög	0,3%	0,5%
Medium	2,3%	1,8%
Låg	0,6%	0,6%
Väldigt låg	5,4%	5,1%
Riskreduktion	91,5%	92,0%

Grundar sig på MSCIs modell "Climate Value at Risk" som genomförts för det svenska fastighetsbeståndet

Inventering av vattenstress

Vattenstress (WRI)	% av area	% av värde
Hög	1,2%	1,1%
Medium-Hög	8,8%	8,6%
Låg-Medium	13,7%	13,1%
Låg	76,3%	77,2%

Inventering är baserad på WRI's (World Resources Institute) bedömning av vattenstress och inventerad per kommun.

Like-for-like utsläpp (Lfl) per fastighetstyp

	Bostäder			Community Service			Övrigt		
	2021	2022	% förändring	2021	2022	% förändring	2021	2022	% förändring
Scope 1, totalt	365	317	-13%	49	38	-22%	238	197	-17%
Biobränslen för uppvärmning	28	32	11%	20	13	-33%	19	20	6%
Fossila bränslen för uppvärmning	336	285	-15%	29	25	-15%	220	177	-19%
Scope 2 market based, totalt	2 112	1 855	-12%	11 215	7 945	-29%	107	85	-21%
Elektricitet	8	4	-44%	3 498	2 759	-21%	6	3	-44%
Fjärrvärme	2 104	1 850	-12%	7 696	5 166	-33%	102	82	-20%
Fjärrkyla	-	-	-	21	19	-6%	-	-	-
Scope 2 location based, totalt	2 543	2 264	-11%	14 089	10 673	-24%	427	392	-8%
Elektricitet	439	414	-6%	6 372	5 487	-14%	326	310	-5%
Fjärrvärme	2 104	1 850	-12%	7 696	5 166	-33%	102	82	-20%
Fjärrkyla	-	0	0	21	19	-6%	-	-	-
Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Lfl]	5,0	4,4	-3,0%	9,6	6,8	-29,1%	2,1	1,6	-18,5%

Vattenanvändning - m3

EPRA Kod	% change	SBB Total		Sverige		Norge		Finland	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Kommunalt vatten [Water-LfL]	8,5%	456 682	495 319	410 095	456 111	8 881	7 091	37 705	32 117
<i>Datatäckning (antal fastigheter)*</i>		116	116	96	96	8	8	12	12
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	8,5%	0,60	0,65	0,70	0,78	0,18	0,15	0,31	0,27
Kommunalt vatten [Water-Abs]**	33,9%	2 692 266	3 606 036	2 624 471	3 543 112	27 434	24 002	40 362	38 922
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	16,0%	0,55	0,64	0,64	0,74	0,06	0,05	0,11	0,11

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

**Beräkningsmetod för total vattenanvändning har uppdaterats under 2022, 2021 års vattenanvändning har räknats om med den nya metoden

Gröna tillgångar	2021		2022	
	Andel av marknadsvärde (%)	Antal fastigheter	Andel av marknadsvärde (%)	Antal fastigheter
Miljöbyggnad (Silver eller bättre)	2,80%	9	3,70%	13
Miljöbyggnad iDrift (Silver eller bättre)	-	-	2,30%	9
Breeam In-Use (Very Good eller bättre)	2,70%	3	3,30%	3
Green Building	2,30%	8	1,20%	6
Totalt färdiga	7,90%	20	10,40%	31

Definitioner - hållbarhetsrapport

Hållbarhetsindikatorer - definitioner [EPRA Guidelines]	Rapporteringen följer riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapportering sker årligen i samband med årsredovisning.
Organisatorisk avgränsning / organisational boundaries	SBB redovisar hållbarhetsrelaterad data för de indikatorer och de fastigheter där SBB har operationell kontroll enligt principering i GHG-protokollet (operational control). Det innebär att t ex el, värme och vatten där hyresgästen är avtalsmässig part exkluderas ur rapporten. Denna avgränsning ger SBB bäst förutsättningar att arbeta med de indikatorer som SBB har möjlighet att påverka.
Datatäckning / Coverage	SBB redovisar indikatorer som absoluta tal (Abs) och/eller like-for-like (LfL). Like for like avser jämförbara indikatorer för två efterföljande år. Fastigheterna måste därmed ha ägts i två hela år för att inkluderas i redovisningen. Vidare måste datatäckningen vara minst 95 procent för att indikatorn ska inkluderas i redovisningen, detta för att undvika felaktig undersättning av utfall. Datatäckningen indikerar hur många mätpunkter som har fyllts på med data. SBB har en hög datatäckning för majoriteten av fastigheter, och arbetar löpande med att öka täckningen i nytilträdde fastigheter. Indikatorer i absoluta tal är (om inget annat anges) en uppskattning av hela fastighetsbeståndets förbrukning som baseras på nyckeltal från LfL samt fastighetsbeståndets storlek viktat efter hur stor andel av året det ägts. LfL redovisas alltid för minst två efterföljande år. Absoluta tal redovisas bara för det senaste räkenskapsåret, tidigare år räknas inte om (med undantag för vattenanvändning, där beräkningsmetoden har uppdaterats under året och motiverat en omräkning av tidigare år).
Basår	Basåret är 2020, året då den första versionen av Vision 2030 lanserades. Like-for-Like data jämför alltid förändringen jämfört med föregående år.
Uppskattning av energi köpt av hyresvärd	Rapporterad data är faktisk data vid rapportering av Like-for-Like. Uppskattningar förekommer för energianvändning och klimatpåverkan i nytilträdde fastigheter där mätning och uppföljning inte har integrerats ännu.
Tredjepartsgranskning	SBB:s hållbarhetsredovisning granskas översiktligt av EY. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards.
Systemgränser - rapportering av hyresvärd- och hyresgästförbrukning	Energi som köps av hyresvärderna rapporteras. Energi som köps direkt av hyresgästen rapporteras ej. SBB har inte tillgång till statistik för hyresgästens köp av energi och inte heller lika stor möjlighet att påverka denna.
Normalisering	Intensitetstal för energianvändning, koldioxidutsläpp och vattenanvändning redovisas. Dessa erhålls genom att dividera mätetalet med total area för applicerbara fastigheter (triple-net fastigheter, dvs fastigheter utan energianvändning exkluderas således).
Segmentering (fastighetstyp, geografi)	SBB redovisar total energianvändning, energianvändning per land samt energianvändning per segment (bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter).
Redovisning av egna kontor	SBB äger merparten av sina egna kontor och dessa ingår således i rapporteringen. Några få kontor hyrs av andra fastighetsägare, klimatpåverkan för dessa beräknas schablonmässigt baserat på hyrd area och genomsnittliga koldioxidutsläpp per area.

Berättelse om prestanda	Utveckling under år 2022 beskrivs på sida 42, 46, 49 respektive 53 för miljö, social hållbarhet, personalfrågor respektive governance.
Placering av EPRA Sustainability performance i företagets rapport	EPRA-index redovisas på sida 64.
Rapportperiod	Rapporteringen avser kalenderår dvs 1 januari till och med 31 december.
Väsentlighet	Väsentlighetsanalys redovisas på sida 39

EPRA-index

Code	Performance Measure	Sida
Environmental Sustainability Performance Measures		
Elec-Abs	Total electricity consumption	60
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	60
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	60
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	60
Fuels-Abs	Total fuel consumption	60
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	60
Energy-Int	Building energy intensity	60
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	61
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	61
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	61
Water-Abs	Total water consumption	63
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	63
Water-Int	Building water intensity	63
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	61
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	61
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	63
Social Performance Measures		
Diversity-Emp	Employee gender diversity	58
Diversity- Pay	Gender pay ratio	51
Emp-Training	Training and development	51
Emp-Dev	Employee performance appraisals	51
Emp-Turnover	New hires and turnover	58
H&S-Emp	Employee health and safety	51
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	51
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	51
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	51
Governance Performance Measures		
Gov-Board	Composition of the highest governance body	54
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	54
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	54

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

Scope	Aktivitet	Datakällor	Omräkningsfaktor
1	Tjänsteresor med företagsbil	Data från avläsning av mätarställning genom partnerföretag för tjänstebilar. Utsläpp beräknas per fordon i förvaltningen baserat på antal km körning i tjänst samt uppmätt genomsnittlig bränsleförbrukning (data från partnerföretag).	Statistik från partnerföretag för tjänstebilar. Unik faktor per fordonstyp (Autoplan)
1	Förbrukning av bränslen för uppvärmning i fastigheter	Genomgång av fakturor konterade som träpellets, olja respektive gas	Pellets: 18 kg CO ₂ e/MWh (Energiföretagen) Olja: 280 kg CO ₂ e/MWh (IPCC 5AR) Gas: 203 kg CO ₂ e/MWh (IPCC 5AR) Biogas: 45 kg CO ₂ e/MWh (Energimyndigheten) Bioolja: 5 kg CO ₂ e/MWh (Energiföretagen)
2	Användning av el	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem. Avser den elanvändning där SBB står som avtalspart.	Market based - kärnprocess (Vattenfall EPD) Sverige: 0,5 g CO ₂ e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi) Norge: 0,05 g CO ₂ e / kWh (Vattenkraft) Finland: 0,05 g CO ₂ e / kWh (Vattenkraft) Location based (Moro & Lonza (2018) Electricity carbon intensity in European Member States. Transport and Environment) Sverige: 47 g CO ₂ e/kWh Norge: 9 g CO ₂ e/kWh Finland: 171 g CO ₂ e/kWh
2	Användning av fjärrvärme	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem. Avser den fjärrvärmeanvändning där SBB står som avtalspart.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme (Mestro, Entro, Enerkey)
2	Användning av fjärrkyla	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem. Avser den fjärrkyleanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör (Mestro, Entro, Enerkey)
3	Inköpta varor och tjänster	Vatten	0.12 kg CO ₂ e/m ³ inkl distribution (Wallen (1999) Livscykelanalys av dricksvatten. Chalmers University of Technology)
3	Kapitalvaror	Material i byggprojekt: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för material från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer
3	Kapitalvaror	Byggavfall: Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för material från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer
3	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 1 & 2	Indirekta utsläpp från elanvändning	Market based - infrastruktur och transmission (Vattenfall EPD): Sverige: 11,15 g CO ₂ e/kWh (Vattenkraft, vindkraft, bioenergi) Norge: 10,45 g CO ₂ e / kWh (Vattenkraft) Finland: 10,45 g CO ₂ e / kWh (Vattenkraft)
3	Uppströms transport och distribution	Transporter i byggprojekt Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för transporter från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer. Fordonstyp och omräkningsfaktor varierar beroende på materialslag och transortavstånd (Boverket)
3	Avfall som genererats i drift	Hantering av avloppsvatten	0.19 kg CO ₂ e/m ³ (Statistiska Centralbyrån)
3	Affärsresor	Flyg: Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. 88-165 g CO ₂ e/km (Stureplansresor)
3	Affärsresor	Tåg: Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. 0,0036-0,0070 g CO ₂ e/km (Stureplansresor)
3	Uppströms hyrda tillgångar	Hyrda kontorslokaler	Schablonberäkning baserad på hyrd yta. 2,8 g CO ₂ e/m ² (2021), 6,8 g CO ₂ e/m ² (2022) (SBB, egen förvaltning)

Kommentar

Beräkningsmetoden för energianvändning och klimatpåverkan uppdaterades räkenskapsåret 2021. Energi- och klimatdata publicerade före 2021 är inkonsekventa jämfört med data publicerade i hållbarhetsrapporten 2021 och framåt. 2020 års data räknades om under 2021. SBB rapporterar like-for-like energianvändning för fastigheter som ägs två år i följd. Energi- och växthusgasutsläppen för hela portföljen beräknas utifrån intensitetssiffror för fastigheter som ägs två på varandra följande år och

med en datatäckning >95 procent. Kriterierna som använts i tidigare rapporter gäller endast datatäckningen och inte ägartiden. Den nya metoden tar även hänsyn till den totala ytan vid beräkning av intensiteten för total energianvändning eller utsläpp av växthusgaser till skillnad från den tidigare metoden där triple-net egenskaper ignorerades i intensitetssiffrorna. Dessa kriterier införs för att säkerställa att datakvaliteten är tillräcklig och konsekvent.