



HÅLLBARHETSRAPPORT

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort.

SBB:s affärsmodell är att direkt och indirekt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden samt bostäder i Sverige. Fokus ligger på långsiktiga avtal och relationer med hyresgäster från den offentliga sektorn samt hyresreglerade bostäder i Sverige. 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.

Hållbarhetsstrategi och mål 2030

Hållbarhet är en integrerad del av SBB:s affärsmodell och SBB har satt upp en långsiktig strategi och vision som beskriver de långsiktiga målen.

Sociala värden är kärnan av SBB:s affär och en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. SBB:s hållbarhetsvision och hållbarhetspolicy definierar bolagets långsiktiga mål, strategi och principer för hållbart företagande. Handlingsplanen för att nå dit, med konkreta mål och riskbedömningar inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs i detalj under "Mål och resultat". SBB:s hållbarhetsvision-, mål och policy är antagna av styrelsen och följs upp löpande av VD tillsammans med hållbarhetschef. SBB:s klimatmål är klassat som ett Science Based Target av den oberoende organisationen SBTi, det innebär att klimatmålet ligger i linje med vad som krävs för att uppnå Parisavtalet. SBB:s övergripande mål sammanfattas nedan:

- Koldioxidneutrala 2030.
- Samtliga fastigheter ska senast 2030 uppnå minst energiklass E, och majoriteten av fastigheterna ska förbättras med minst en energiklass.

- Klimatanpassad fastighetsportfölj.
- Säkra och hälsosamma arbetsplatser för alla.
- Regelbundet förbättra, följa upp och rapportera bolagets hållbarhetsarbete.

Fokusområden 2026

- Investera i befintligt fastighetsbestånd för minskad energianvändning.
- Öka andelen hållbar finansiering.
- Hälsa och säkerhet på arbetsplatser och i byggprojekt.
- Attraktiv arbetsgivare: utvecklande arbetsmiljö för medarbetare.

Om hållbarhetsredovisningen

Detta utgör SBB:s lagstadgade hållbarhetsrapport och omfattar koncernens samtliga bolag. SBB redovisar hållbarhet per räkenskapsår

som löper från januari till december. Rapporten beskriver SBB:s hållbarhetsarbete och uppföljning under 2025. I hållbarhetsredovisningen ingår SBB:s Fastighetsutveckling och förvaltning samt helägda dotterbolag. Joint ventures och intresseföretag ansvarar för sina egna hållbarhetsredovisningar och ingår inte i koncernens hållbarhetsredovisning. Rapporten är översiktligt granskad av bolagets revisor.

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i SBB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 26-51, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Rapporten har utformats i enlighet med GRI:s standard, omfattningen definieras genom GRI-Index på sida 41-42. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Martin Nåtby, Hållbarhetschef, martin.natby@sbbnorden.se. Kontaktperson för årsredovisningen är Leiv Synnes, VD, leiv@sbbnorden.se och Sebastian Westberg, Finansdirektör, ir@sbbnorden.se.

SBB:s delägda dotterbolag, Sveafastigheter, har initierat ett pilotprogram för bredare tillgång till bostäder

Sveafastigheter har under året initierat ett pilotinitiativ för att pröva nya arbetssätt som kan öka tillgängligheten till hyresbostäder. I satsningen har traditionella inkomstkrav tagits bort i cirka 40 procent av bostadsbeståndet, motsvarande omkring 6 000 lägenheter i sju orter, bland annat Stockholm, Skellefteå och Helsingborg. Uthyrningen bygger fortsatt på en helhetsbedömning där fokus ligger på betalningsvilja och betalningsförmåga genom att se till hyresgästens hyresbetalningshistorik snarare än enbart inkomstnivå. Genom pilotprogrammet vill bolaget undersöka hur alternativa uthyrningsmodeller kan bidra till att sänka trösklarna till bostadsmarknaden och skapa fler möjligheter till trygga och långsiktiga boenden. Initiativet är också ett led i arbetet med social hållbarhet och syftar samtidigt till att utveckla mer effektiva uthyrningsprocesser och stärka uthyrningsgraden i fastighetsbeståndet.



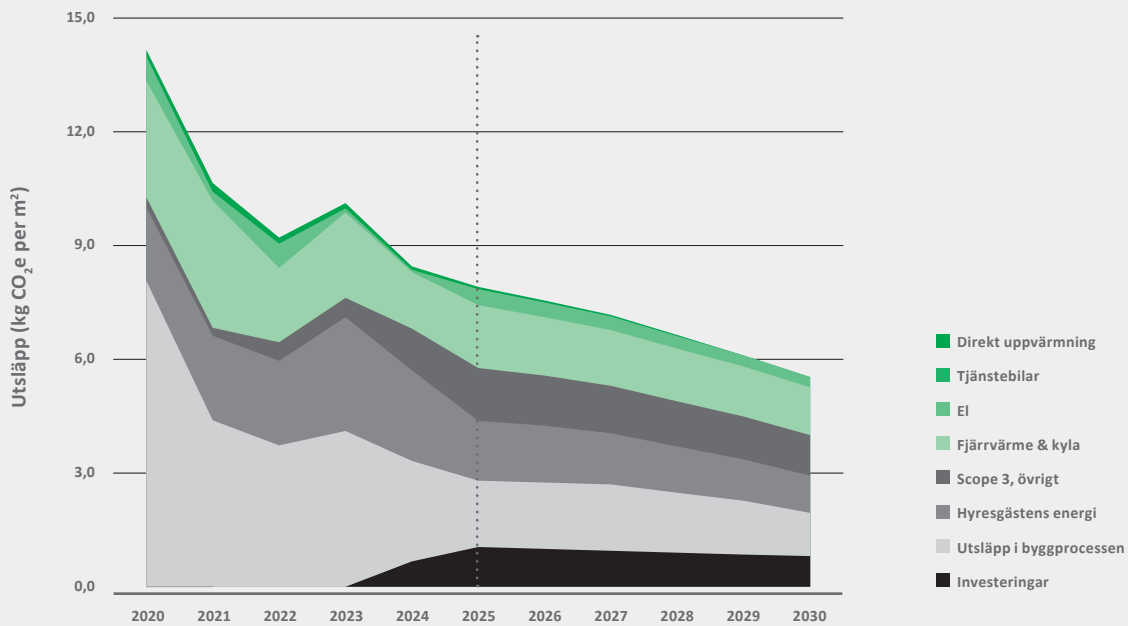
Jennie Argerich, chef för social hållbarhet och affärsutvecklare på Sveafastigheter, delaktig i införandet av pilotprogrammet.

Färdplan klimat

SBB:s hållbarhetsvision lanserades 2020 och uppdaterades 2021 med mål om klimatpositivitet 2030. En färdplan för utsläppsminskningarna med strategier och mål för utsläppsminskningar togs fram och har sedan dess följts upp årligen. Bilden nedan illustrerar nuläget och en schematisk prognos för fortsatta utsläppsminskningar

år för år fram till 2030. För att nå målet måste kvarvarande utsläpp vägas upp av negativa utsläpp, SBB utreder olika alternativ för negativa utsläpp. SBB:s klimatmål omfattar hela värdekedjan, det vill säga allt från råvaruutvinning till drift och förvaltning av färdig byggnad. Målet är klassat som ett Science Based Target av den

oberoende organisationen SBTi, det innebär att klimatmålet ligger i linje med vad som, enligt de senaste vetenskapliga rönen, krävs för att uppnå Parisavtalet.



Interna rutiner och regelverk

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

Styrning och ansvar

SBB:s styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. SBB:s ledningsgrupp ansvarar för genomförandet av hållbarhetsvision och hållbarhetspolicy genom att ta fram mål, strategier och arbetssätt inom hållbarhet.

Hållbarhetsutskott

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

Hållbarhetsforum

För det operativa arbetet med genomförandet av SBB:s hållbarhetsarbete har ledningsgruppen utsett ett internt hållbarhetsforum med nyckelpersoner från bolagets olika affärsenheter inklusive representanter från respektive ledningsgrupp. Hållbarhetsforumet sammanträder varannan månad och arbetar fokuserat med att ta fram och följa upp delmål och strategier för att uppnå bolagets mål.

Miljö- och kvalitetsledningssystem

För att säkerställa att hållbarhetsarbetet genomförs på ett strukturerat och enhetligt sätt använder SBB ett miljö- och kvalitetsledningssystem. I ledningssystemet beskrivs bland annat roll- och ansvarsfördelning.

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. Bolaget har sedan 2021 genomfört grundliga klimatriskanalyser på fastighetsnivå, den senaste analysen som genomfördes under 2025 inkluderar samtliga helägda fastigheter samt majoriteten av alla fastigheter som ägs av intressebolag. Både fysiska och regulatoriska risker har bedömts. Riskanalysen beskrivs i detalj i avsnittet Klimat och Miljö.

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. För projekt under 10 mkr, till exempel hyresgästpassningar, finns en anpassad hållbarhetsbilaga som säkerställer höga standarder inom hållbarhet även i mindre projekt.

Hållbarhetsbedömning av befintligt bestånd

Stort fokus läggs på att minimera risker och maximera prestandan i hela det fastighetsbestånd som ägs direkt eller indirekt. En åtgärdsplan har upprättats på fastighetsnivå för fastigheter med energiklass F och G, dvs. fastigheter med hög energianvändning. Målet är att åtgärda majoriteten av dessa inom 1–2 år och resterande inom fem år. En mer detaljerad redovisning av fastigheternas energiklasser redovisas på sida 47. Klimatrelaterade risker bedöms för samtliga fastigheter som ägs direkt och indirekt, fastigheter som bedöms ha en förhöjd risk analyseras noggrant. En detaljerad redovisning av bolagets klimatrelaterade risker finns på sida 47. Rutiner för att säkerställa efterlevnad av lagar och regler finns i bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem. Energiåtgärder följs upp och rapporteras kvartalsvis.

Intressentdialog

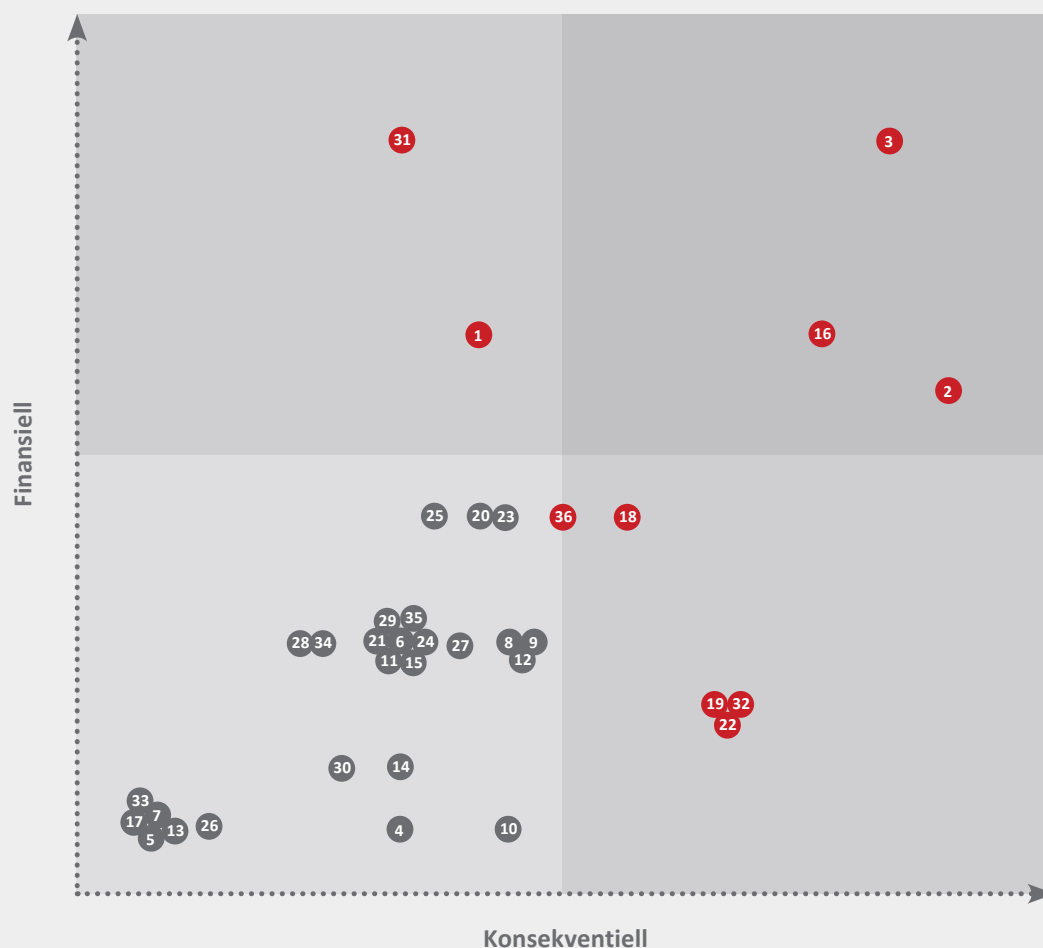
Goda relationer med intressenter är en högt prioriterad fråga för SBB. Bolaget engagerar kontinuerligt intressenter och lokalsamhällen i verksamheten. Intressentgrupper inkluderar hyresgäster, investerare, medarbetare, lokalsamhället, leverantörer och finansiärer. Dialog sker i många olika forum, till exempel genom öppna samråd i detaljplaneprocessen, kontinuerlig kundkontakt i förvaltningsorganisationen, finansmarknadsdagar, medarbetarsamtal och undersökningar. En väsentlighetsanalys ligger till grund för SBB:s fokusområden och rapportering inom hållbarhet. Väsentlighetsanalysen grundar sig bland annat på frågeformulär och djupintervjuer som sedan har analyserats och relaterats till en intern analys av bolagets möjlighet att påverka inom respektive hållbarhetsområde. Under 2024 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med CSRD. Analysen presenteras enligt ESRS och är samtidigt fortsatt i linje med GRI:s krav. Den ligger till grund för hållbarhetsarbetet 2025 och framåt. Resultatet sammanfattas på sida 29.

Policy

De principer och värderingar som är grundläggande för SBB:s verksamhet och hållbarhetsarbete beskrivs i policyerna som är antagna av styrelsen. 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. Vid utformningen av bolagets policyer tas särskild hänsyn till nyckelintressenters perspektiv och SBB strävar efter att ständigt höja ambitionsnivån och förbättra bolagets policyer. Åtgärder som vidtagits för att efterleva bolagets policyer beskrivs i avsnittet "Mål och resultat". Samtliga policyer nedan finns publikt tillgängliga på SBB:s hemsida.

- Uppförandekod, antagen av styrelsen, dokumentägare: HR-chef
- Uppförandekod för leverantörer, antagen av styrelsen, dokumentägare: VD
- Hållbarhetspolicy, antagen av styrelsen, dokumentägare: hållbarhetschef
- Visselblåspolicy, antagen av styrelsen, dokumentägare: HR-chef

Intressentanalys



E1 Klimatförändringar

- 1 Anpassning till klimatförändringar
- 2 Begränsning av klimatförändringar
- 3 Energi

E2 Föroreningar

- 4 Föroreningar av luft
- 5 Föroreningar av vatten
- 6 Föroreningar av mark
- 7 Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser
- 8 Ämnen som inger betänkligheter
- 9 Ämnen som inger mycket stora betänkligheter
- 10 Mikroplaster

E3 Vatten och marina resurser

- 11 Vatten

E4 Biodiversitet och ekosystem

- 12 Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald
- 13 Konsekvenser för arters tillstånd

- 14 Konsekvenser för ekosystems omfattning och tillstånd
- 15 Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster

E5 Cirkulär ekonomi

- 16 Resursinflöden, inklusive resursanvändning¹
- 17 Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster
- 18 Avfall

S1 Den egna arbetskraften

- 19 Arbetsvillkor
- 20 Likabehandling och lika möjligheter för alla
- 21 Andra arbetsrelaterade rättigheter

S2 Arbetstagare i värdekedjan

- 22 Arbetsvillkor
- 23 Likabehandling och lika möjligheter för alla
- 24 Andra arbetsrelaterade rättigheter

S3 Påverkade samhällen

- 25 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
- 26 Samhällens civila och politiska rättigheter
- 27 Urfolks rättigheter

S4 Konsumenter och slutanvändare

- 28 Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare
- 29 Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare
- 30 Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare

G1 Styrning

- 31 Företagskultur
- 32 Skydd för visselblåsare
- 33 Djurskydd
- 34 Politiskt engagemang och lobbyverksamhet
- 35 Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner
- 36 Korruption och mutor

1) Data saknas för rapporteringsperioden. Statistik kommer att följas upp och analyseras under kommande år.

SBB:s löfte är att alltid:

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

Affärsetik och antikorrupcion

Uppförandekoden och hållbarhetspolicy ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteenden. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compacts tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och antikorrupcion. Där finns också riktlinjer för gåvor, representation, tillbörliga samt otillbörliga förmåner samt exempel på vad som anses vara mutor samt vilka påföljder som är aktuella för brott mot dessa regelverk. Alla anställda och

leverantörer är skyldiga att förstå, underteckna och efterleva dessa regelverk. Samtliga medarbetare informerades och testades inom antikorrupcion, uppförandekod och visselblåsarpolicy under 2025. Nya informationsinsatser kommer att genomföras löpande, minst vartannat år, för samtlig personal. Uppföljning görs för att säkerställa att leverantörer godkänner SBB:s hållbarhetskod och uppförandekod. Förnyade kontroller av nyutvecklade leverantörer görs årligen. Genomgång av SBB:s regelverk är obligatoriskt vid projektstart i alla projekt, det gäller både ny- och ombyggnadsprojekt. Sedan 2017 finns en extern visselblåsartjänst 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. Inom ramen för samarbetet genomförs bland annat oannonserade platsbesök där samtliga närvarande på byggarbetsplatsen får visa sitt ID06-kort och jämförelser görs med närvarologgen. Bakgrundskontroller görs av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrundskontroll genomförs av de anlitate bolagen. För att motverka risker för missförhållanden i leverantörsled analyseras hela leverantörskedjor i ett system som tillhandahålls av säkerhetsföretaget.

Externa partnerskap, ramverk och standarder

För att säkerställa en transparent, tillgänglig och enhetlig rapportering inom ESG har SBB anslutit sig till både lokala och globala partnerskap, ramverk och standarder. Några exempel på externa partnerskap och ramverk som SBB har anslutit sig till och/eller ställt sig bakom ges nedan:

- FN:s Global Compact
- OECD:s riktlinjer för grundläggande sociala skyddsåtgärder
- UN Guiding Principles on Business and Human Rights
- ILO:s kärnkonventioner gällande rättigheter i arbetslivet
- Parisavtalet
- De Globala Målen
- GRI
- EPRA:s riktlinjer för hållbarhetsrapportering
- TCFD:s rekommendationer
- Sweden Green Building Council
- Green Building Council Finland
- Byggarbetsbedömningen
- Green Bond Principles, Social Bond Principles, Sustainability Bond Guidelines, Green Loan Principles

Mål och resultat



Klimat och miljö

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



Netto noll klimatutsläpp och minskad miljöpåverkan

Energianvändning och förnybar energi

SBB följer upp energianvändning för hela fastighetsbeståndet med hjälp av energiuppföljningssystem som gör det lätt att analysera energianvändningen och identifiera förbättringspotential. Redovisad energianvändning i nytillträdda fastigheter är estimat och ingår därför inte i måluppföljning det första året.

En detaljerad åtgärdsplan på fastighetsnivå har upprättats för alla fastigheter som har energiklass F och G.

Mål: Åtgärda alla fastigheter med energiklass F och G.

Mål: En majoritet av alla fastigheter ska förbättras minst en energiklass.

Utfall 2025: 17,0 (15,9) procent av bolagets marknadsvärde finns i fastigheter med energiklass F och G.

Utfall 2025: 96 (93) procent förnybar energi (andel av total energianvändning).

Alla jämförelser med föregående år påverkas av att fastighetsbeståndet har förändrats väsentligt i samband med frånträdet av SocialCo i december 2025. Nya nyckeltal kommer att utvecklas under 2026 för att förbättra möjligheten att jämföra utvecklingen i den nya strukturen med tidigare år.

Koldioxidutsläpp

Klimatfrågan är en av mänsklighetens stora utmaningar och SBB har ett ansvar att bidra med lösningar och att minska sin klimatpåverkan. SBB:s största källa till växthusgasutsläpp är energianvändning i fastigheterna. Därefter kommer utsläpp som uppstår i byggprocessen: 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 i drift. SBB bedriver ett strukturerat arbete för att minska koldioxidutsläppen inom alla dessa områden. SBB vill skapa möjligheter för en hållbar livsstil. Mer än 98 procent av SBB:s fastigheter bedöms ligga närmare än tio minuters promenad från kollektivtrafik.

Huvudstrategier för minskade utsläpp

Strategin för att minska utsläppen från energianvändning i fastigheterna är att genomföra omfattande energiinvesteringar i hela fastighetsbeståndet med särskilt fokus på de sämst presterande fastigheterna. Mer information finns under rubriken "Energianvändning". Strategin för att minska utsläppen från byggprojekt är i första hand att investera i förbättringar i befintliga fastigheter, i andra hand att arbeta med klimatoptimering av konstruktioner vid om- och nybyggnation till exempel genom materialoptimerade konstruktioner och material med lägre klimatpåverkan. SBB:s strategier för minskade utsläpp avser huvudsakligen investeringar (CapEx), inga väsentliga operativa utgifter (OpEx) har identifierats. Inga inläsnings effekter har identifierats, det bedöms vara möjligt att, vid behov, implementera utsläppsminskande åtgärder inom 1-5 år i samtliga tillgångar. SBB är verksam inom fastighetssektorn som är en av de sektorer som är identifierad som en "High-impact sector" i enlighet med EU:s delegerade akt 2022/1288 och redovisar därför utökade energi- och klimatrelaterade nyckeltal.

SBB:s klimatmål som linjerar med Parisavta-

lets 1.5-gradersmål är godkända enligt Science Based Targets Initiative (SBTi). De sammanlagda utsläppsminskningarna i Scope 1-2 till och med 2030 tillsammans med en förpliktelse att mäta och minska utsläpp i Scope 3 uppfyller SBTi:s krav för 1.5-graderslinjerade mål.

Mål: Koldioxidneutrala år 2030:

- **Delmål:** Minska utsläpp i Scope 1–2 med 25 procent till år 2025 och 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.
- **Delmål:** Minska utsläppen i Scope 3 med 30 procent till 2025 och med 60 procent till år 2030 jämfört med basår 2020.

Delmålens omfattning är samma som för redovisade utsläpp. Delmålen inkluderar ingen klimatkompensation, handel med utsläppsrätter eller undvika utsläpp. I händelse av att omfattningen av rapporterade utsläpp väsentligen förändras ska basåret räknas om för att målet ska vara konsekvent med de rapporterade utsläppen. Bolaget har under 2023-2025 genomgått strukturella förändringar som har resulterat i att tillgångar har gått från att vara helägda till att vara delägda. Dessa tillgångars utsläpp har redovisats under scope 1-2 när de var helägda men redovisas nu i scope 3, kategori 15. För att kunna jämföra bolagets utveckling och måluppfyllnad på flera års sikt har basåret 2020 räknats om för att spegla en utökad omfattning av rapporterade utsläpp i Scope 3. Basårets utsläpp har räknats om genom att lägga till de tillkommande utsläppen enligt den nya omfattningen, justerat med bolagets genomsnittliga utsläppsminskningar mellan 2025 och basåret.

Utfall 2025:

- **Scope 1:** 515 (506) ton CO₂e.
- **Scope 2:** 7 923 (5 501) ton CO₂e.
- **Scope 1–2:** 8 438 (6 006) ton CO₂e.
Utsläppsintensitet 1: -45 (-58) procent jämfört med basår 2020.
- **Scope 1-3:** 26 999 (28 455) ton CO₂e.
Utsläppsintensitet 1: -44 (-40) procent jämfört med basår 2020.

1) Utsläppsintensitet avser kg CO₂e/m² där antalet kvadratmeter i delägda strukturer vägs in för att göra nyckeltalen jämförbara över tid. En stor del av bolagets ägande har flyttats till delägda strukturer och därmed har utsläpp flyttat från Scope 1 & 2 till Scope 3.

Klimatrisker

Klimatförändringarna och klimatomställningen innebär risker för samhällen och fastigheter. Fysiska risker inkluderar bland annat ökande havsnivåer, allvarligare extremväder och fler värmeböljor med risker för utsatta grupper, till exempel äldre och sjuka. Omställningsrisker inkluderar bland annat förändrade regelverk, förändrad efterfrågan på lokaler, bostäder, trafikslag och ändrade resvanor. SBB har

sedan 2021 gjort grundliga analyser av fastighetsbeståndet i Sverige för att bedöma klimatrelaterade risker avseende bland annat energieffektivitet, översvämningar, extremväder, naturkatastrofer och övergångsrisker såsom omställningsrisker på fastighetsnivå. Klimatrisikerna har undersökts utifrån akuta och kroniska risker på kort, medel och lång sikt. Tidshorisoner finns definierade på sida 49 under "Definitioner – hållbarhetsrapport". Analysen omfattar olika utsläppsscenarioer (RCP 2.6 till RCP 8.5) och olika tidshorisoner (2020–2070) för att ge en bred förståelse för hur riskerna påverkas av utsläppsnivåer och tid. Analysen baserar sig dels på screeningar som gjorts på fastighetsnivå för hela portföljen med hjälp av mjukvarutjänster från tredje part, dels på fastighets-specifika analyser som gjorts av SBB:s personal där bland annat fastigheter analyseras med hjälp av myndigheters riskkartering, dels energiprestanda i förhållande till kommande energiprestandakrav.

Analysen fungerar som underlag för bolagets riskhanteringsarbete som huvudsakligen hanteras av SBB:s ledningsgrupp med stöd från styrelsen, SBB:s VD är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering. Samtliga SBB:s fastigheter är fullt försäkrade.

En liten (<1%) del av fastighetsbeståndet är belägen i områden med hög riskprofil, utöver detta har inga väsentliga klimatrisker identifierats. Mer information om den riskinventering som genomförts under året redovisas på sida 47. Den sammanvägda bedömningen är att SBB:s verksamhet har en god resiliens inför klimatförändringar. Riskfaktorer som kan påverka driftnetto negativt inkluderar förhöjt behov av underhåll och utbyte av tekniska installationer, behov av markförstärkningar och förbättrad dagvattenhantering och behov av investeringar i byggnadens energiprestanda som inte lever upp till SBB:s avkastningskrav. En detaljerad beskrivning av fastighetsbeståndets riskprofil redovisas på sida 47.

Exponering mot kol-, olja- eller gasrelaterade ekonomiska aktiviteter

SBB har inga tillgångar som nyttjas för utvinning eller förädling av kol, olja eller gas eller relaterade ekonomiska aktiviteter. SBB har inte heller några investeringar (CapEx) som är exponerade mot kol, olja eller gas eller relaterade ekonomiska aktiviteter.

Alla tillgångar bedöms vara kompatibla med, eller kunna anpassas för att bli kompatibla med, en klimatneutral ekonomi. Anpassningarna består huvudsakligen i investeringar i energiprestanda i befintligt fastighetsbestånd. Dessa investeringar bedöms sänka fastigheternas driftskostnader och dessutom minska fastigheternas riskprofil och därmed öka driftnettot och fastigheternas värde. De begränsningar som har identifierats är tillgång till finansiering av investeringarna och kapacitet att projektleda genomförandet av investeringarna. Bolaget bedömer att det är möjligt att genomföra de nödvändiga investeringarna på fem till tio års sikt.

Bolaget är inte direkt föremål för något reglerat system för handel med utsläppsrätter eller liknande. Bolaget har en indirekt exponering genom leverantörer, t.ex. energibolag och materialproducenter omfattas av handel med utsläppsrätter.

Miljörisker

Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Miljö- och hälsorisker till exempel; radon, asbest, PCB, legionella m.m. hanteras genom provtagning och utredningar vid fastighetsförvärv och i förvaltningsprocessen genom regelbundna kontroller. Rivning och sanering görs alltid utifrån gällande lagkrav i samarbete med certifierade saneringsentreprenörer.

I ny- och ombyggnadsprojekt strävar SBB efter att aldrig använda material med miljö- eller hälsorisker. I nyproduktion inventeras och registreras alla byggvaror i Byggvarubedömningen där byggvaror bedöms bland annat baserat på miljö- och hälsorisker. Det leder till minskade risker genom bra materialval samt god kännedom om riskmaterialsanvändning och placering i händelse av att de i framtiden behöver bytas ut. Vid certifiering inventeras befintliga byggnader av sakkunnig för att upptäcka förekomst av farliga ämnen såsom kvicksilver, bly, kadmium, PCB, asbest och radioaktiva ämnen.

SBB utvärderar och registrerar byggmaterial avseende miljö- och klimatrisker för att uppnå en hållbar leverantörskedja. Som ett led i det arbetet har SBB gått in som medlem i Byggvarubedömningen, en icke-vinstdrivande ekonomisk förening bestående av aktörer i samhällsbyggnadssektorn som syftar till att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.

Biologisk mångfald

SBB:s fastighetsutveckling sker huvudsakligen genom vidareutveckling och förädling av redan exploaterad mark i tätbebyggda områden, 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 miljöprovning, 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 m.m.

Vattenanvändning

SBB har ett system för automatisk mätning och uppföljning av vattenanvändning. Flera gånger per minut läses vattenanvändningen av och registreras digitalt. Vattenanvändningen analyseras automatiskt för att identifiera användningsmönster och upptäcka avvikelser som kan tyda på läckage, t.ex. på grund av droppande kranar eller rinnande toaletter. När avvikelser upptäcks går det ut larm till fastighetens förvaltare som snabbt kan åtgärda eventuella problem. Förvaltaren kan även enkelt ta del av statistiken genom portalen. Systemet har medfört en mer uppdaterad, omfattande och detaljerad uppföljning av vattenanvändningen. Vattenanvändningen kommer väsentligen av SBB:s hyresgästers vattenanvändning. Uttaget sker genom de kommunala dricksvattensystemen, vattnet återförs sedan genom de kommunala avloppssystemen där det slutligen renas noggrant innan det återförs till det naturliga kretsloppet. SBB förvaltar inga egna avloppsreningsanläggningar, allt spillvatten hanteras av kommunernas avloppssystem. SBB verkar i länder med låg genomsnittlig belastning på vattenreserverna. Små delar av beståndet ligger i områden med högre vattenstress. Mer information om den inventering som gjorts finns på sida 47.

Mål: minska vattenanvändningen med en procent per år.

Utfall: Vattenanvändning 2025: 582 (1 064) tusen kubikmeter eller cirka 0,28 (0,47) m³/m² utthyrbar yta, en minskning om 41 procent. Mer detaljerad statistik redovisas på sida 47.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

SBB:s affär bygger på långsiktigt direkt och indirekt ägande och förvaltande av fastigheter. I detta ingår omhändertagande av befintliga byggnader och tillskapande av nya byggnader genom byggriktutveckling och nyproduktion. En byggnad projekteras redan från start för en lång livslängd och flexibilitet, det regleras i de byggregler som måste följas i utformningen av nya byggnader. Med rätt skötsel, underhåll och anpassningar kan en byggnads livslängd nästan alltid förlängas. SBB räknar därför inte med någon borte gräns för hur länge en byggnad kan nyttjas utan strävar alltid efter att omhänderta och vid behov anpassa byggnaden för ändrad användning.

Naturreсурser i form av byggmaterial används i samband med nyproduktion och ombyggnationer inom förvaltning. SBB har som policy att beakta miljöpåverkan ur ett livscykel-perspektiv och minimera negativ påverkan på miljön samt att tillämpa skademinimeringshierarki, det vill säga att i första hand undvika negativ påverkan i andra hand minimera, i tredje hand återställa och i fjärde hand kompensera för sin negativa påverkan. SBB strävar därför efter effektiv resursanvändning och att minimera avfall i byggprocessen. I byggprocessen ställer SBB krav på avfallsminimering och sortering genom bolagets hållbarhetsbilaga.

Avfall som uppkommer behöver omhändertas vilket påverkar miljön i form av utsläpp kopplade till transporter och bearbetning av avfallet. Mycket av avfallet kan omhändertas och återvinnas till nya material eller energi i kraftvärmeverk. Goda möjligheter till sortering utgör en möjlighet att bidra positivt i detta

arbete. Endast en liten del av avfallet, uppskattningsvis 0,00002 (0,001) procent, deponeras. En liten del, uppskattningsvis 0,17 (0,26) procent, av avfallet måste omhändertas som farligt avfall, SBB strävar efter att minimera både deponi- och farligt avfall. Bolagets verksamhet ger inte upphov till något radioaktivt avfall.

SBB har inlett en kartläggning av avfallsmängder som genereras inom nyproduktion och förvaltning. Det finns utmaningar med datatäckning då vissa avfallsentreprenörer inte kan tillhandahålla statistik avseende avfall. SBB arbetar långsiktigt för att öka datatäckningen. De data som finns tillgängliga rapporteras årligen och används för att utvärdera effektiviteten hos bolagets policier. På grund av den begränsade tillgången till data har inga mål inom avfall ännu satts upp, SBB planerar att sätta upp mål inom 1–2 år. Statistik avseende avfallsmängder på fastighetsnivå presenteras på sida 48.



Social hållbarhet och medarbetare



Ledande inom social infrastruktur

Sociala värden är kärnan av SBB:s affär och en viktig del i SBB:s löfte att bygga ett bättre samhälle. Stora investeringar görs för att rusta upp och utveckla beståndet genom renoveringar av lokaler, lägenheter, gemensamma utrymmen och fasader. Även utemiljöer såsom lekparken och grönytor rustas upp och ny utebelysning tillförs för att få bort mörka och otrygga platser samt bidra till ökad biologisk mångfald. Närmiljön blir mer trivsamt för den enskilde och området som helhet blir tryggare. Som långsiktig fastighetsförvaltare är det självklart att arbeta med social hållbarhet och motverka marginalisering i de områden SBB är verksamma.

Utveckling av lokalsamhällen och dialog

SBB utvecklar lokalsamhällen med ett helhetsperspektiv på social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Analyser av risker och möjligheter görs. Dialog med kommun och invånare är en obligatorisk del av SBB:s detaljplaneprocesser. Projektspecifika förutsättningar och krav t.ex. lokala målsättningar, ekosystem, ljudmiljö m.m. tas om hand och integreras i den fortsatta projektutvecklingen.

Inomhusmiljö och tillgänglighet

Hälsosamma inomhusmiljöer är av högsta vikt för SBB. Saneringar av hälso- och miljöfarliga ämnen genomförs i samband med renoveringar.

SBB ställer höga krav på tillgänglighet i alla sina befintliga och nybyggda fastigheter och genomför insatser för ökad tillgänglighet i sina ombyggnationer. Kundnöjdheten undersöks årligen genom en hyresgästundersökning.

Sommarjobbare

Lokal förankring är viktigt för SBB, därför skapar bolaget arbetstillfällen för ungdomar varje sommar. Genom att skapa arbetstillfällen för ungdomar får ungdomarna en första erfarenhet av arbetsmarknaden samtidigt som deras engagemang för närområdet höjs när de själva är med och tar hand om det. På så sätt bygger SBB över tid upp mer attraktiva och inkluderande områden där ungdomarna får en bra start på vuxenlivet.

Utfall 2025: 77 (48) sommarjobbare.

Arbetsvillkor för den egna arbetskraften

Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare, förlust av kvalificerad och engagerad personal kan innebära stora svårigheter att driva den dagliga verksamheten och genomföra bolagets strategi. SBB garanterar all personal en arbetsplats som präglas av lika möjligheter, värdighet, respekt och rättvisa, fri från mobbing, diskriminering och trakasserier. 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. De principer som ligger till grund för arbetsvillkor på SBB finns beskrivna i bolagets HR-policy samt i hållbarhetspolicy och uppförandekod som alla medarbetare ska läsa, förstå, underteckna och följa. Rapportering av arbetsvillkor för SBB:s anställda omfattar all heltids- och deltidsanställd personal. En majoritet av personalen som är verksam på något av bolagets kontor är anställda. Egenanställd personal och konsulter räknas i rapporten som arbetstagare i värdekedjan. SBB gör sitt yttersta för att behålla kompetens och låta medarbetare utvecklas i sina roller eller

vidareutvecklas på andra sätt inom bolaget. Varje år skapas en individuell utvecklingsplan för varje medarbetare i samråd med närmaste chef. Anställningsbeslut ska alltid fattas baserat på tydligt definierade kriterier och alla sökande ska behandlas och bedömas på dessa grunder utan diskriminering. Hållbart företagande är viktigt för många arbetstagare, SBB erbjuder möjligheter att på ett konkret sätt göra ett positivt avtryck för miljö, klimat och viktiga samhällsfunktioner. Samtliga medarbetare informeras om uppförandekod, antikorrupcion och visseblåsarpolicy minst vartannat år.

Anställda erbjuds ersättning som ligger i linje med relevanta kollektivavtal, alla anställda erbjuds friskvårdsbidrag som får användas till aktiviteter som främjar den anställdes hälsa. SBB vill anpassa arbetsplatsen efter sina medarbetares förutsättningar, förläggning av arbetstid och arbetsplats ska i största möjliga mån anpassas till individens förutsättningar. Till exempel vill SBB göra det möjligt att anpassa förläggning av möten och liknande efter föräldrars behov.

I SBB:s marknader finns en lång tradition av respekt för avtal mellan arbetsmarknadsparter: fackföreningar och arbetsgivarorganisationer. SBB värdesätter den modellen och garanterar även respekt för mänskliga rättigheter, föreningsfrihet och ILO:s deklaration för grundläggande principer och rättigheter i arbetet. SBB är även anslutna till FN:s Global Compact. En stor del av bolagets anställda omfattas av kollektivavtal och fackliga representanter involveras i förhandlingar vid omorganisationer eller vid riskfyllda arbetsmoment. Risken för missförhållanden i form av brott mot ILO's deklaration för grundläggande principer och rättigheter i arbetet eller Global Compacts principer rörande mänskliga rättigheter och arbetsvillkor bedöms vara minimala inom den egna arbetskraften. Inga sådana missförhållanden har upptäckts. Ingen grupp av anställda bedöms vara mer eller mindre utsatt för risker eller möjligheter kopplade till arbetsvillkor på bolaget. Inga fall av brott mot någon av principerna eller ramverken nämnda i stycket har upptäckts inom SBB:s egen arbetskraft under 2025, inga böter, straff eller kompensationer för brott mot dessa principer har utdömts under 2025.

Alla anställda, även de som inte omfattas av kollektivavtal, erbjuds generösa villkor för föräldraledighet och föräldralön i linje med kollektivavtal, det vill säga ersättning utöver det som betalas ut av Försäkringskassan så att den anställde får 90 procent av sin ordinarie lön under föräldraledighet. Lönekartläggningar genomförs årligen för att identifiera och eliminera eventuella orättvisa strukturella skillnader mellan grupper. SBB:s utgångspunkt är lika lön för likvärdigt arbete, strukturella

skillnader i lön mellan grupper t.ex. kön, ska inte förekomma. Lönekartläggning genomförs årligen för att upptäcka eventuella skillnader i lön och säkerställa att företagets löner är jämställda. Bestämmelser och praxis för löner och anställningsvillkor finns dokumenterade i SBB:s HR-policy och lönepolicy. Där framgår att lönen ska spegla den anställdes kompetens, arbetsresultat, ansvar och utveckling. SBB:s HR-chef leder arbetet med lönekartläggning och justerar avvikelser t.ex. skillnader som upptäcks mellan kvinnor och män som utför lika arbete. En utbildningsplan tillämpas för att säkerställa att alla anställda håller sig uppdaterade inom sina respektive ansvarsområden. Utbildningarna inkluderar rollspecifika ämnen samt obligatoriska moment som miljö, arbetsmiljö, uppförandekod, klimatrisker samt risker i leverantörskedjan. HR-chef ansvarar för planeringen och genomförandet av utbildningsplanen. Samtliga medarbetare har informerats avseende innehållet i uppförandekod, antikorrupcion samt visseblåsartjänsten.

Under 2025 har SBB infört kvartalsvisa medarbetarundersökningar som ett verktyg för att skapa insikt i hur medarbetare upplever sin utveckling, ledarskap, välmående och trivsel. Genom regelbundna medarbetarundersökningar kan bolaget identifiera områden som kan förbättras, utveckla ledarskapet, och vidta åtgärder för att förbättra arbetsmiljön. Resultatet följs systematiskt upp genom möten med samtliga överanordnade chefer, där resultat går igenom och specifika aktiviteter och handlingsplaner tas fram. Mätningen för 2025 visade att de bästa presenterande kategorierna var teamkänsla 8,4 (Branschsnitt 8,4), Ledarskap 8,2 (Branschsnitt 8,4) och Engagemang 8,1 (Branschsnitt 8,2). Samtidigt identifierades kategorier där det finns utvecklingspotential. Dessa områden rör främst Personlig utveckling, Meningsfullhet och arbetssituation. Svarefrekvens i mätningen var 95 procent.

Medarbetarsamtal genomförs årligen för samtliga medarbetare. Närmaste chef ansvarar för medarbetarsamtalen med stöd av HR-chef som också ansvarar för processen. 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.

SBB vill ge alla sina medarbetare möjlighet att utvecklas som individer och professionellt. Det kan till exempel ske genom att ändra sina ansvarsområden, växla ansvarsområden eller genom vidareutbildning och specialisering.

Förmåner och villkor för SBB:s arbetskraft

- Marknadsmässiga anställningsvillkor
- Kollektivavtal
- Kompetensutveckling
- Flexitid och val av arbetsort med anpassning för medarbetares livssituation
- Föräldraledighet och föräldralön i linje med kollektivavtal (det vill säga tillägg utöver den ersättning som ges av Försäkringskassan)
- Årliga utvecklingssamtal, personlig utveckling och kompetenslyft
- Sjukförsäkring
- Tjänstepension
- Friskvårdsbidrag om 5 000 kr per anställd och år
- Betald semester
- Tjänstebil för medarbetare som utför fastighetsnära arbete

Utfall 2025:

73 (76) procent av alla anställda omfattas av kollektivavtal, medarbetare omfattas av kollektivavtalen oavsett om de är fackligt anslutna eller inte.

Antal medarbetare som har rekryterats till en ny roll internt under 2025: 18 (5).

Förhållandet mellan årlig total kompensation för den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren: 13,0 (15,8). Förändring av

ratio mellan den högst betalda jämfört med medianen för alla medarbetare exkl den högst betalde medarbetaren jämfört med föregående år: -17,7 (53,4) procent. Informationen har sammanställts av HR-avdelningen i samarbete med SBB:s samarbetspartner för löneutbetalningar.

Nyanställda 2025: 87 (115)

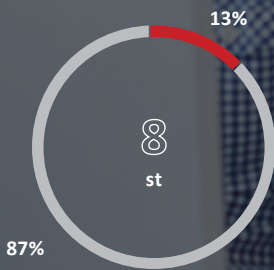
Personalomsättning 2025: 21,6 (16,1) procent.

Hälsa och säkerhet för den egna arbetskraften

Samtliga chefer är utbildade inom arbetsmiljö, utbildningstillfällen anordnas löpande för att hålla kunskapen uppdaterad. Arbetsmiljö ingår dessutom i utbildningsplanen för samtliga medarbetare med relevant innehåll anpassat för respektive roll. SBB genomför även skyddsronder regelbundet. Medarbetare, entreprenörer och skyddsombud utsedda av facket bjuds in att delta på dessa skyddsronder. Allt detta regleras i SBB:s interna regelverk och rutiner, huvudsakligen i SBB:s Ledningssystem för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen samt Miljö- och kvalitetsledningssystem. Den mest väsentliga risken för den egna arbetskraften som har identifierats är trafik, den mest utsatta gruppen är förvaltare som kör bil i arbetet. I

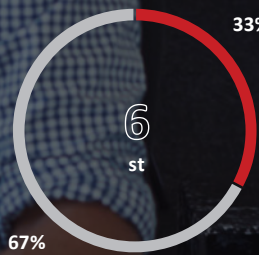


Könsfördelning styrelse



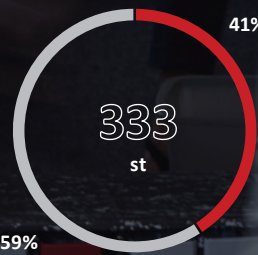
13% Kvinnor
87% Män

Könsfördelning ledningsgrupp



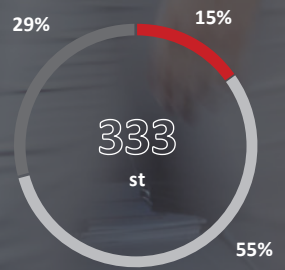
33% Kvinnor
67% Män

Könsfördelning all personal



41% Kvinnor
59% Män

Åldersfördelning, all personal



15% 20-29 år
55% 30-49 år
29% ≥ 50 år

ytterst sällsynta fall har det förekommit hot mot förvaltare i kontakt med hyresgäster inom bostadsverksamheten, rutiner för att minska utsattheten för detta har implementerats. Dessa risker bedöms vara begränsade.

SBB genomför 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.

Mål:

- Noll procent sjukfrånvaro orsakad av bristfällig arbetsmiljö eller säkerhet.
- Noll allvarliga arbetsplatsolyckor eller dödsfall.

Utfall 2025:

Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2025: 0 (0). Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.

Antal dödsfall 2025: 0 (0)

Lost Time Injuries Frequency (LTIR): 3,00 (3,16), antalet skador som har resulterat i frånvaro per miljon arbetade timmar.

Korttidssjukfrånvaro 2025: 1,2 (0,6) procent och

Långtidssjukfrånvaro 2025: 0,8 (1,0) procent.

Hälsa, säkerhet och arbetsvillkor för arbetstagare i värdekedjan

Hälsa, säkerhet och arbetsvillkor är centrala frågor för SBB. SBB sysselsätter personal indirekt (ej anställd personal) genom projektverksamhet och förvaltning av fastigheter. Bland dessa arbetstagare inkluderas alla som antingen är direkt kontrakterade av SBB eller utför arbete på SBB:s arbetsplatser oavsett om de är anlitade direkt av SBB eller indirekt genom någon av SBB:s leverantörer. Majoriteten av indirekt sysselsatt personal bedöms finnas inom ny- och ombyggnadsprojekt samt inom förvaltningen. Genom dessa arbetstillfällen skapar SBB möjligheter för försörjning och utveckling för dessa arbetstagare. Det finns även risker som måste hanteras inom byggverksamhet. SBB genomför regelbundet skyddsronder på sina kontor, i sina fastigheter och på sina byggarbetsplatser. På skyddsronderna identifieras, bedöms och åtgärdas risker och missförhållanden i samråd

med bland annat arbetstagare i värdekedjan och skyddsombud. SBB:s ansvar omfattar anställda, inhyrd personal, driftspersonal, hyresgäster och entreprenörer. Det är en självklar del av SBB:s principer för ansvarsfullt företagande men även en följd av väl fungerande myndighetsutövning och lagkrav som finns i de marknader där bolaget verkar. Utan en korrekt riskanalys och arbetsberedning kan många av arbetsmomenten på SBB:s egna och entreprenörers arbetsplatser bli riskabla. SBB tar alltid ansvar för säkerheten och har rutiner på plats för korrekt bedömning av risker vid arbetsmoment i egen regi och hos entreprenörer. Alla SBB:s chefer ska kunna identifiera och åtgärda risker i arbetsmiljön t.ex. buller, tunga lyft, höga höjder, ergonomi m.m. Statistik avseende arbetsmiljö och säkerhet rapporteras in kvartalsvis av projektchefer. I statistiken ingår bland annat antal olyckor, allvarliga olyckor, tillbud och allvarliga tillbud. Om det skulle ha inträffat allvarliga olyckor eller tillbud under kvartalet uppmärksammas HR-chef och hållbarhetschef på detta. Allvarliga olyckor rapporteras till Försäkringskassan av HR-chef. Det är alla medarbetares ansvar att omedelbart rapportera eventuella risker för en ohälsosam och osäker arbetsmiljö till närmaste chef. Om incidenter sker ska dessa rapporteras till närmsta chef, varav allvarliga incidenter ska rapporteras till VD inom 24 timmar.

Utöver indirekt sysselsatt personal i projektverksamhet och förvaltning finns även arbetstagare i värdekedjan som SBB inte har direkt kontakt med eller inflytande över. Bland dessa finns bland annat tillverkare och leverantörer av byggvaror och fastighetstekniska installationer. Beslut som fattas av SBB kommer sannolikt inte att påverka dessa leverantörer på ett direkt och väsentligt sätt. SBB ställer, genom uppförandekod för leverantörer, krav på sina leverantörer att de ska säkerställa goda arbetsvillkor hos sina leverantörer.

SBB:s visseblåsarfunktion ger även arbetare i värdekedjan som inte själva deltar i skyddsronderna möjlighet att rapportera missförhållanden anonymt. Visseblåsarfunktionen tillhandahålls av en tredje part som hanterar och utreder hur inrapporterade fall ska hanteras. Den som erhåller information om ett missförhållande i ett arbetsrelaterat sammanhang kommer inte att

utsättas för någon form av repressalier för att den rapporterar om sådan information i god tro till din närmsta chef eller via bolagets interna visseblåsarканалer.

Allt detta regleras i SBB:s interna regelverk och rutiner, huvudsakligen i SBB:s Ledningssystem för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, Miljö- och kvalitetsledningssystem, visseblåsarpolicy, uppförandekod samt uppförandekod för leverantörer. SBB ställer krav på att alla leverantörer ska underteckna sin uppförandekod för leverantörer. Där ställs bland annat krav på arbetsvillkor för leverantörens anställda men även leverantörens värdekedja.

SBB:s mål att inga allvarliga olyckor eller dödsfall ska inträffa på någon av SBB:s arbetsplatser, fastigheter eller byggarbetsplatser och att all personal som arbetar för SBB direkt eller indirekt ska ha goda arbetsvillkor som ligger i linje med relevanta kollektivavtal. Samtliga SBB:s marknader har högsta betyg i Global Rights Index som drivs av International Trade Union Confederation.

Mål:

- Noll procent sjukfrånvaro orsakad av bristfällig arbetsmiljö eller säkerhet.
- Noll allvarliga arbetsplatsolyckor eller dödsfall.

Utfall 2025:

Antal allvarliga arbetsplatsolyckor och tillbud rapporterade 2025: 0 (0). Allvarliga olyckor och tillbud rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring.

Antal dödsfall 2025: 0 (0)

Hälsa och säkerhet i SBB:s fastigheter

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. 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.



Governance och ekonomisk hållbarhet



Företagskultur

SBB ska vara en långsiktig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn genom direkt eller indirekt ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter inom social infrastruktur i Norden. SBB:s värdeord är pålitlighet, utveckling och långsiktighet. Det är SBB:s ansvar att främja en kultur av öppenhet och tydliga rapporteringsvägar för att uppmärksamma eventuella brister i efterlevnaden av uppförandekoden. Ingen medarbetare ska utsättas för negativa konsekvenser för att ha uppmärksammat en potentiell brist, utan sådana ärenden ska hanteras på ett professionellt sätt med respekt för alla inblandade. SBB:s arbete ska präglas av respekt för individen och sträva efter att främja

medarbetarens välbefinnande. Alla intressentgrupper såsom medarbetare, entreprenörer, leverantörer, hyresgäster, lokalsamhällen, investerare och långivare ska bemötas med värdighet och respekt. SBB accepterar inte någon form av mobbning såsom isolering, trakasserier, verbala eller fysiska övergrepp. Det är strängt förbjudet att arbeta under påverkan av alkohol eller droger och ledningen på SBB ska aktivt arbeta för en arbetsplats fri från alkohol och droger.

Mer information om hur SBB arbetar för att främja en god företagskultur finns i avsnitten om den egna arbetskraften, arbetstagare i värdekedjan, SBB:s uppförandekod, SBB:s uppförandekod för leverantörer och SBB:s personalhandbok.

Sammansättning av styrelse

Se bolagsstyrningsrapport samt information om styrelseledamöter på sidorna 60-63.

Process för nominering och val av styrelse

Bolagsstämman har beslutat om en process för tillsättande av valberedning. Valberedningens uppgift är att avlämna ett förslag på styrelse till bolagsstämman som fattar beslut.

Valberedningen utses genom att bolagets styrelseordförande kontaktar de till röstetalet fyra största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända, aktieägarna per den sista bankdagen i augusti varje år, och ber dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Vill sådan aktieägare inte utse en ledamot, tillfrågas den

till röstetalet största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända, aktieägaren som står på tur o.s.v.

Om bolagets styrelseordförande är anställd hos eller på annat sätt inte är oberoende i förhållande till en av de aktieägare som tillhör de aktieägare som har rätt att utse en ledamot, ska denne aktieägare inte ha rätt att utse en ledamot. Bolagets styrelseordförande anses då vara utsedd av denne aktieägare. De utsedda ledamöterna, tillsammans med bolagets styrelseordförande som är sammankallande ledamot, ska utgöra valberedningen.

SBB följer svensk kod för bolagsstyrning.

Process för att hantera intressekonflikter

SBB följer svensk kod för bolagsstyrning. Val av styrelse, ersättningsutskott och revisionsutskott sker i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning, mer information finns i bolagsstyrningsrapporten.

Utvärdering av ledningen

Styrelsen utvärderar bolagets VD årligen.

Kundnöjdhet och engagemang med hyresgäster

Hyresgästundersökningar genomförs årligen inom SBBs delägda bolag. Resultatet ligger till grund för bolagens ständiga förbättringsarbete.

Hållbar leverantörskedja

Inga missförhållanden i leverantörskedjan tolereras av SBB. SBB arbetar i nära kontakt med lokala aktörer för både drift, underhåll och entreprenad. Samtliga centralt upphandlade leverantörer genomgår en fördjupad granskning och kontroll av förstärkelse för uppförandekod och hållbarhetskod samt en screening avseende väsentliga hållbarhetsparametrar och fokusområden minst vartannat år. Totalt 828 (235) nya leverantörer användes under 2025. Av dessa identifierades 226 (86) större leverantörer som fakturerat över 100 000 kronor. Av dessa ansågs 100 (46) vara större och återkommande leverantörer och därmed väsentliga att följa upp. 91 av dessa leverantörer har signerat koderna. 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. Inom ramen för samarbetet genomförs bland annat oannonserade platsbesök där samtliga närvarande på byggarbetsplatsen får visa sitt ID06-kort och jämförelser gjordes med närvarologgen. Bakgrundskontroller görs av SBB:s entreprenörer där en djupgående bakgrundskontroll genomförs av de anlitade bolagen. För att motverka risker för missförhållanden i leverantörskedjan analyseras hela leverantörskedjan i ett system som tillhandahåller av säkerhetsföretaget.

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

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning för ledande befattningshavare beslutas av ersättningsutskottet i styrelsen.

Antal incidenter rapporterade till visseblåsarfunktion

Antal fall rapporterade: Diskriminering: 0 (0)

Trakasserier: 0 (0)

Korruption: 0 (0)

Övrigt: 0 (0)

Antal fall under utredning: 0 (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 kraftfullt för att förebygga och motverka detta. SBB:s insiderpolicy syftar till att reducera risken för att insiderhandel och andra förbjudna handlingar sker. Insiderreglerna berör olika befattningar i olika grad, men alla medarbetare ska känna till och iaktta de bestämmelser som finns intagna i insiderpolicyen. Mer information finns i anti-korruptionspolicyen samt uppförandekoden. Samtliga SBB:s marknader rankas högst (topp 10) i Transparency Internationals antikorrupsionsindex CPI.

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. I större projekt screenas hela leverantörskedjan för att motverka missförhållanden såsom korruption i

flera led. Se rubriken "Hållbar leverantörskedja" ovan för mer information.

SBB:s arbete för etik- och antikorrup-tionspolicyen.

Samtliga medarbetare (med undantag av föräldralediga, långtidssjukskrivna, praktikanter och timanställda) ska informeras minst vartannat år inom anti-korruption, motverkande av diskriminering, uppförandekod och visseblåsarfunktionen. Under 2025 genomfördes en informationsinsats där 100 procent av alla medarbetare informerades.

Utfall 2025:

0 (0) fall av korruption eller korruptionstillbud har upptäckts.

0 (0) fall av korruption som har gått till domstol eller där straff har utmätts, 0 (0) kronor i böter har betalats till följd av korruptionsbrott

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. Bolaget har inte tillsatt medlemmar inom styrelse eller ledningsgrupp som har haft en jämförbar position inom offentlig förvaltning eller lagstiftande församling under den senaste tvåårsperioden.

Utfall 2025:

Totala bidrag, inklusive värde av "in-kind" transaktioner, till politiska partier, politiska kampanjer och lobbying: 0 (0) kr.

IT-Säkerhet

Rätt informationssäkerhet är viktigt för att skydda SBB:s verksamhet mot interna och externa hot. Informationssäkerhetsarbetet syftar till att skydda verksamhetens tillgångar, anställda, kunder och hyresgäster samt andra intressenter och aktörer som SBB bistår med tjänster såsom administration i hyresförhållanden eller andra tjänster. IT-ansvarig på SBB ansvarar även för IT-säkerheten (CISO). På SBB finns ett IT-råd bestående av IT-ansvarig och CFO som i förening ansvarar för riskhantering och utveckling av IT-säkerhetsarbetet. IT-ansvarig rapporterar till Informationssäkerhetsansvarig i ledningsgruppen. I SBB:s styrelse är styrelseordförande särskilt ansvarig för att granska bolagets arbete med Informationssäkerhet och har befogenheter att initiera oberoende revisioner.

Risker och möjligheter

SBB:s ledningsgrupp ansvarar för identifiering och hantering av risker och möjligheter för verksamheten. SBB:s VD är ansvarig för att leda detta arbete. Risker och möjligheter inom bland annat finansiering, teknologisk utveckling, konkurrenser, demografisk utveckling, klimat (fysiska, regulatoriska, övergångsrisken) hanteras.



GRI-Index

GRI 2: Genral Disclosures

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har rapporterat informationen som anges i detta GRI-Index för perioden 2025-01-01 till 2025-12-31 i enlighet med GRI Standarden.

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
General disclosures					
2-1	Organizational details	1, 8-9, 13-20			
2-2	Entities included in the organization's sustainability reporting	26			
2-3	Reporting period, frequency and contact point	26			
2-4	Restatements of information	26			
2-5	External assurance	26, 125			
2-6	Activities, value chain and other business relationships	5, 13-24, 38, 53			
2-7	Employees	34-37, 43, 77			
2-8	Workers who are not employees	43			
2-9	Governance structure and composition	28, 38-39, 64			
2-10	Nomination and selection of the highest governance body	38-39, 60			
2-11	Chair of the highest governance body	64			
2-12	Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	28, 64			
2-13	Delegation of responsibility for managing impacts	28, 64			
2-14	Role of the highest governance body in sustainability reporting	28, 64			
2-15	Conflicts of interest	39			
2-16	Communication of critical concerns	28, 39, 64			
2-17	Collective knowledge of the highest governance body	28, 64			
2-18	Evaluation of the performance of the highest governance body	39, 61			
2-19	Remuneration policies	39			
2-20	Process to determine remuneration	39, 64			
2-21	Annual total compensation ratio	43, 39, 77			
Strategy, policies and practices					
2-22	Statement on sustainable development strategy	26			
2-23	Policy commitments	28			
2-24	Embedding policy commitments	28-30			
2-25	Processes to remediate negative impacts	28-32, 39			
2-26	Mechanisms for seeking advice and raising concerns	39			
2-27	Compliance with laws and regulations	39			
2-28	Membership associations	30			
2-29	Approach to stakeholder engagement	28-30			
2-30	Collective bargaining agreements	35, 43			

GRI 3: Material topics 2025

GRI-Index	Beskrivning	Sida	Avsteg	Skäl	Förklaring
Material Topics					
3-1	Process to determine material topics	28-30			
3-2	List of material topics	29			
Direct economic value generated and distributed					
3-3	Management of material topics	28-30			
201-1	Direct economic value generated and distributed	44			
Anti-corruption					
3-3	Management of material topics	28-30			
205-2	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	28-30, 39			
205-3	Confirmed incidents of corruption and actions taken	39			
Energy					
3-3	Management of material topics	28-30			
302-1	Energy consumption within the organization	44-45			
Greenhouse gas emissions					
3-3	Management of material topics	28-30			
305-1	Direct (Scope 1) GHG emissions	46			
305-2	Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	46			
305-3	Other indirect (Scope 3) GHG emissions	46			
Suppliers					
3-3	Management of material topics	28-30			
308-1	New suppliers that were screened using environmental criteria	39			
414-1	New suppliers that were screened using social criteria	39			
Employment					
3-3	Management of material topics	28-30			
401-1	New employee hires and employee turnover	43			
405-1	Diversity of governance bodies and employees	43			

Hållbarhetstabeller

Personal - tabeller

Antal anställda [Diversity-Emp]

	Antal (st)	Andel, %	20 – 29 år	30 – 49 år	50 – år
Alla anställda	333		51	183	99
Andel, %			15%	55%	30%
Kvinnor	138	41%	20	80	38
Män	195	59%	31	103	61
Chefer	51		-	26	25
Andel, %			-	51%	49%
Kvinnor	23	45%	-	9	14
Män	28	55%	-	17	11
Ledningsgrupp	6		-	2	4
Andel, %			-	33%	67%
Kvinnor	2	33%	-	-	2
Män	4	67%	-	2	2
Styrelse	8		-	-	8
Andel, %			-	-	100%
Kvinnor	1	13%	-	-	1
Män	7	87%	-	-	7
Per region	333		51	183	99
Andel, %					
Sverige	326	98%	51	177	98
Norge	-	-	-	-	-
Finland	7	2%	-	6	1

Personalomsättning [Emp-Turnover]

	Antal nyanställda (st)	Andel av total (%)	Antal som slutat under året (st)	Andel av total (%)
Totalt	87		72	
Män	53	61%	45	63%
Kvinnor	34	39%	27	38%
Per region				
Sverige	87	100%	71	99%
Norge	-	-	-	-
Finland	-	-	1	1%
Per ålderskategori				
20 – 29 år	27	31%	12	17%
30 – 49 år	38	44%	38	53%
50 – år	22	25%	22	31%

Personalstatistik, sammanfattning

	2025	2024	2023
Antal anställda	333	316	303
Antal konsulter	21	35	30
Antal ej anställda personer sysselsatta i projekt ¹⁾	130	110	4 100
Antal ej anställda personer sysselsatta i förvaltning ¹⁾	210	400	1 000
Antal tidsbegränsade anställningar	6	8	14
Provanställningar	16	44	15
Sommarjobbare	77	48	100
Antal deltidsanställda	1	2	9
Antal timanställningar	7	7	4
Nyanställda under året	87	115	81
Avslutade anställningar	72	51	108
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	73%	76%	76%
Andel anställda med rätt till föräldraledighet	100%	100%	100%
Personalomsättning [Emp-Turnover] [GRI 401-1]	21,6%	16,1%	26,7%
Korttidsjukfrånvaro	1,2%	0,6%	1,0%
Långtidsjukfrånvaro	0,8%	1,0%	1,1%

1) Uppskattat antal heltidsekvivalenter

Social hållbarhet - tabeller

Skapat och fördelat ekonomisk värde¹⁾

Mkr	2025	2024
Direkt skapat ekonomiskt värde	3 251	3 708
Intäkter	3 251	3 708
Fördelat ekonomiskt värde	2 670	3 890
Driftkostnader exkl. personalkostnader	1 411	2 216
Utdelning aktieägare	-	-
Löner och ersättningar till medarbetare	396	351
Ränta till finansörer	610	695
Skatt till staten	253	625
Bidrag till lokalsamhället	-	4
Behållet ekonomiskt värde	581	-182

1) Avser både kvarvarande och avvecklad verksamhet

Klimat och miljö - tabeller

Energi - MWh

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring
Total energianvändning - Hyresvärd												
El köpt av hyresvärd [Elec-Abs]	67 383	68 445	-1,6%	52 457	51 509	1,8%	1 337	2 204	-39,3%	13 590	14 732	-7,8%
Andel från förnybara källor	96%	100%		95%	100%		98%	98%		100%	100%	
Andel uppmätt	91%	92%		88%	90%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	319	287		297	265		6	6		16	16	
Fjärrvärme köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	128 170	130 242	-1,6%	109 860	109 307	0,5%	839	864	-2,9%	17 470	20 071	-13,0%
Andel från förnybara källor	91%	90%		98%	98%		45%	45%		52%	52%	
Andel uppmätt	99%	98%		99%	98%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	250	196		234	177		3	6		13	13	
Fjärrkyla köpt av hyresvärd [DH&C-Abs]	3 799	4 121	-7,8%	3 401	3 797	-10,4%	282	176	60,2%	116	148	-21,1%
Andel från förnybara källor	92%	94%		98%	98%		45%	45%		52%	52%	
Andel uppmätt	97%	90%		97%	90%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	6	10		3	3		2	6		1	1	
Bränslen köpta av hyresvärd [Fuels-Abs]	2 789	2 646	5,4%	2 789	2 646	5,4%	-	-		-	-	
Andel från förnybara källor	37%	64%		37%	64%		-	-		-	-	
Andel uppmätt	100%	100%		100%	100%		-	-		-	-	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	9	7		9	7		-	-		-	-	
Total energianvändning hyresvärd	202 141	205 454	-1,6%	168 507	167 259	0,7%	2 458	3 244	-24,2%	31 176	34 951	-10,8%
Andel från förnybara källor	92%	93%		96%	98%		74%	81%		73%	72%	
Andel uppmätt	96%	96%		96%	98%		100%	100%		100%	100%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	274/724	251/1098		252/486	229/764		6/83	6/100		16/147	16/227	
Total energianvändning hyresvärd - graddags-korrigerad	216 761	213 984	1,3%	183 126	175 650	4,3%	2 458	3 244	-24,2%	31 176	35 090	-11,2%

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring
Energianvändning och energimix												
Total energianvändning från fossila källor	15 931	13 804	15,4%	6 858	3 499	96,0%	636	606	5,0%	8 437	9 699	-13,0%
bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	-	-		-	-		-	-		-	-	
bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	290	175	66,2%	290	175	66,2%	-	-		-	-	
bränsleförbrukning från naturgas	398	2 612	-84,7%	398	2 612	-84,7%	-	-		-	-	
bränsleförbrukning från andra fossila källor	-	-		-	-		-	-		-	-	
förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga eller kylning från fossila källor	15 243	11 018	38,3%	6 170	712	766,1%	636	606	5,0%	8 437	9 699	-13,0%
Total energianvändning från kärnenergikällor	-	-		-	-		-	-		-	-	
Total energianvändning från förnybara källor	186 210	191 650	-2,8%	161 648	163 760	-1,3%	1 822	2 638	-30,9%	22 740	25 252	-9,9%
bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inklusive biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung), biobränslen, biogas, vätgas från förnybara källor osv.	1 018	2 452	-58,5%	1 018	2 452	-58,5%	-	-		-	-	
förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor	95 969	188 475	-49,1%	71 616	160 807	-55,5%	1 822	2 638	-30,9%	22 531	25 030	-10,0%
förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	917	723	26,9%	708	501	41,2%	-	-		208,8	221	-5,6%
Totalt energigenerering	10 480	9 760	7,4%	10 272	9 539	7,7%	-	-		209	221	-5,6%

	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring
Total energianvändning - Hyresgäst												
El köpt av hyresgäst	49 610	65 652	-24,4%	34 054	47 392	-28,1%	5 540	6 545	-15,4%	10 016	11 715	-14,5%
Andel från förnybara källor	64%	63%		61%	61%		98%	98%		53%	53%	
Andel uppmätt	20%	17%		-	-		-	-		100%	96%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	399/724	368/1098		297/486	265/764		6/83	6/100		96/147	97/227	
Fjärrvärme- och kyla köpt av hyresgäst	76 683	120 063	-36,1%	64 875	106 475	-39,1%	3 826	4 520	-15,4%	7 982	9 068	-12,0%
Andel från förnybara källor	91%	93%		98%	98%		45%	45%		52%	52%	
Andel uppmätt	10%	6%		-	-		-	-		100%	80%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	285/724	222/1098		234/486	177/764		6/764	6/100		45/147	39/227	
Total energianvändning hyresgäst	126 292	185 715	-32,0%	98 928	153 868	-35,7%	9 366	11 065	-15,4%	17 998	20 782	-13,4%
Andel från förnybara källor	80%	82%		85%	87%		77%	77%		53%	53%	
Andel uppmätt	14%	10%		-	-		-	-		100%	89%	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	399/724	368/1098		297/486	265/764		6/764	6/100		96/147	97/227	

Växthusgasutsläpp - ton CO2e

Koldioxid, metan och lustgas ingår i redovisningen av koldioxidekvivalenter

SBB Total	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Scope 1, totalt [GHG-Dir-Abs]	515	506	988	1 350	1 427	1 462
Biobränslen för uppvärmning	29	91	80	85	97	80
Fossila bränslen för uppvärmning	224	229	521	827	982	674
Tjänstebilar	262	186	386	439	348	707
Scope 2 market based, totalt [GHG-Indir-Abs]	7 923	5 501	9 468	13 748	16 911	14 366
Elektricitet	1 395	53	92	3 093	835	797
Fjärrvärme	6 524	5 405	9 357	10 623	16 028	13 531
Fjärrkyla	4	42	18	31	49	39
Scope 2 location based, totalt [GHG-Indir-Abs]	11 329	10 407	17 381	19 105	25 507	22 075
Elektricitet	4 801	4 960	8 005	8 451	9 430	8 506
Fjärrvärme	6 524	5 405	9 357	10 623	16 028	13 531
Fjärrkyla	4	42	18	31	49	39
Scope 3, totalt [GHG-Indir-Abs]	18 561	22 448	31 756	35 748	33 067	45 360
1. Köpta varor och tjänster	181	330	300	432	46	44
2. Kapitalvaror	6 061	8 440	14 213	17 100	17 592	30 237
3. Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2	877	1 017	1 292	1 513	1 178	1 093
4. Uppströms transport och distribution	615	884	1 983	2 496	2 294	3 079
5. Avfall	218	361	942	1 066	1 169	2 318
6. Affärsresor	69	32	43	35	21	2
7. Anställdas resor till och från jobbet	200	178	-1 ¹⁾	-	-	-
8. Uppströms hyrda tillgångar	10	9	10	14	4	5
9. Nedströms transport och distribution	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-
10. Processande av sålda produkter	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-
11. Användning av sålda produkter	-2 ¹⁾	-2 ¹⁾	-2 ¹⁾	-	-	-
12. End-of-life hantering av sålda produkter	-2 ¹⁾	-2 ¹⁾	-2 ¹⁾	-	-	-
13. Nedströms uthyrda tillgångar	6 211	8 744	12 500	12 406	10 689	8 512
14. Franchises	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-
15. Investeringar	4 120	2 453	-1 ¹⁾	-	-	-
Biogena utsläpp	530	876	583	-	-	-
Scope 1 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	0,24	0,23	0,24	0,24	0,30	0,33
Scope 2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	3,7	2,5	2,3	2,5	3,5	3,3
Scope 3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm)	8,8	10,1	7,6	6,4	6,9	10,3
Scope 1+2 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	4,0	2,6	2,5	2,7	3,8	3,6
Scope 1+2+3 (market based) (kg CO2e per uthyrbar kvm) [GHG-Int]	12,8	12,5	10,1	9,2	10,7	13,9
Scope 1+2 (market based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	22,4	1,8	-1¹⁾	2,0	3,1	3,1
Scope 1-3 (market based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	71,5	8,6	-1¹⁾	-	-	-
Scope 1-3 (location based) (ton CO2e per mSEK hyresintäkt)	80,6	10,1	-1¹⁾	-	-	-
Undvikna utsläpp, utsläppsrätter, klimatkompensation, koldioxidavskiljning och lagring	N/A³⁾	N/A³⁾	N/A³⁾	N/A³⁾	N/A³⁾	N/A³⁾

1) Redovisas från och med räkenskapsår 2024, jämförelsedata saknas

2) Har ej beräknats ännu, bedömning av relevans för bolaget ska genomföras under 2025.

3) Bolaget redovisar faktiska utsläpp, inga undvikna utsläpp eller utsläppsrätter, ingen klimatkompensation, koldioxidavskiljning och lagring eller motsvarande har tillgodoräknats i tabellen ovan.

Kommentar: Bolaget har under 2023 och 2024 genomgått strukturella förändringar bland annat genom att dela upp tillgångar i delägda dotterbolag, intressebolag och joint venture-bolag. Utsläppen från dessa tillgångar redovisas från och med 2024 under scope 3 kategori 15. Investeringar. Dessa tillgångar räknas inte in i den uthyrbara arean och nyckeltalet kg CO2e per uthyrbar area påverkas därför negativt av dessa förändringar.

Vattenanvändning - m3

EPRA Kod	SBB Total			Sverige			Norge			Finland		
	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring	2025	2024	% förändring
Kommunalt vatten [Water-Abs]	582 428	1 063 844	-45,3%	413 547	886 516	-53,4%	19 836	15 481	28,1%	149 045	161 847	-8%
Vattenintensitet (m3 per uthyrbar yta) [Watern-Int]	0,28	0,47	-40,6%	0,24	0,47	-49,4%	0,26	0,18	40,9%	-	0,52	

Vattenstress (WRI)	2025		2024	
	% av area	% av värde	% av area	% av värde
Extremt hög	67,8%	69,7%	3,3%	3,3%
Hög	16,5%	16,2%	5,2%	4,1%
Medium-Hög	1,0%	0,2%	0,7%	0,2%
Låg-Medium	10,2%	10,5%	22,2%	20,7%
Låg	4,5%	3,4%	68,7%	71,7%

Gröna tillgångar	Antal fastigheter		Andel av Marknadsvärde %	
	2025	2024	2025	2024
Miljöbyggnad (Silver eller bättre)	-	5	0,0%	4,5%
Miljöbyggnad iDrift (Silver eller bättre)	2	9	1,4%	3,0%
Breeam In-Use (Very Good eller bättre)	-	1	0,0%	0,9%
Totalt färdiga	2	15	1,4%	8,4%

Energiklass	Totalt		Andel av total fastighetsexponering ¹⁾	
	% av area	% av värde	% av area	% av värde
A	1,0%	1,5%	1,3%	2,0%
B	9,0%	16,7%	10,7%	15,5%
C	6,2%	7,9%	12,4%	14,6%
D	24,6%	24,1%	23,1%	22,2%
E	25,6%	23,7%	29,8%	25,9%
F	17,1%	14,7%	12,8%	10,3%
G	4,2%	2,3%	4,0%	3,7%
Icke-jämförbart	12,4%	9,2%	5,9%	5,9%

Summa

1) Viktat mot SBB:s fastighetsexponering i direkt och indirekt ägda bolag.

Andel av värde	Akut fysisk risk			Kronisk fysisk risk			Omställningsrisk		
	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt
Väsentlig risk	3,3%	3,3%	3,3%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%	1,0%	1,0%
Observerbar risk	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,6%	0,0%	0,6%	0,6%
Ingen/negligerbar risk	80,3%	80,3%	80,3%	83,7%	83,0%	80,9%	100,0%	97,1%	97,1%
Risk ej bedömd	16,3%	16,3%	16,3%	16,3%	16,3%	16,3%	0,0%	1,3%	1,3%
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281

Andel av driftnetto	Akut fysisk risk			Kronisk fysisk risk			Omställningsrisk		
	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt	kort sikt	medellång sikt	lång sikt
Väsentlig risk	3,1%	3,1%	3,1%	0,0%	0,0%	2,0%	0,0%	0,9%	0,9%
Observerbar risk	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%	0,7%	0,8%	0,0%	0,4%	0,4%
Ingen/negligerbar risk	81,8%	81,8%	81,8%	85,1%	84,5%	82,3%	100,0%	98,2%	98,2%
Risk ej bedömd	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	0,0%	0,5%	0,5%
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281	281/281

Väsentlig risk avser risker där det finns en markant risk för betydande värdeförändringar eller intäktsbortfall orsakade av fysiska risker, för omställningsrisker avses betydande behov av investering som inte kan genomföras med en direktavkastning som ligger i linje med SBB:s avkastningskrav.
Observerbar risk avser observerade fysiska risker som inte är negligerbara, för omställningsrisker avses betydande behov av investering som inte med råge överträffar SBB:s interna krav på direktavkastning.
Ingen/negligerbar risk avser fall där ingen betydande fysisk eller övergångsrisk har kunnat påvisas i någon av de undersökningar som SBB har genomfört

Avfall - ton

Avfall i förvaltning (antal ton)	Totalt [Waste-Abs]		
	2025	2024	%- Förändring
Klassificering	-	-	-
Farligt avfall	16	21	-31%
Icke-farligt avfall	9 044	7 826	1%
Totalt	9 059	7 846	1%
Typ av avfall			
Papper	846	1 269	-64%
Glas	1 203	712	40%
Plaster	314	236	5%
Metaller	78	35	80%
Brännbart	4 805	5 047	-12%
Biomassa	1 720	-	0%
Elektronik	2	7	-83%
Övrigt	93	539	-96%
Totalt	9 059	7 846	1%
Hantering			
Återbruk	-	-	-
Återvinning	-	-	-
Kompostering	-	-	-
Materialåtervinning	2 446	2 260	-90%
Värmeåtervinning	6 525	5 048	22%
Deponi	0,2	0,1	73%
Övrigt	88	538	-98%
Totalt	9 059	7 846	1%
<i>Andel uppmätt</i>	<i>3%</i>	<i>7%</i>	
Datatäckning (antal fastigheter/totalt antal fastigheter)	336/724	383/1098	
Datatäckning (% av area)	64%	74%	

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 bolagets statistik. Denna avgränsning ger SBB bäst förutsättningar att arbeta med de indikatorer som SBB har möjlighet att påverka. En uppskattning av hyresgästens energianvändning har gjorts och redovisas i en separat tabell.
Datatäckning / Coverage	Total energianvändning: Där kriterierna för data täckning >95 % inte uppfylls uppskattas energianvändningen baserat på en kombination av uppmätta värden, energideklaration och segment. 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 nytillträdde fastigheter.
Basår	Basåret är 2020, året då SBBs hållbarhetsvisison lanserades. Like-for-Like data jämför alltid förändringen jämfört med föregående år.
Uppskattning av energi köpt av hyresvärd	Andel uppmätt energianvändning redovisas för all energianvändning. Den redovisade energianvändningen som inte är uppmätt har uppskattats genom en kombination av uppmätt energianvändning, energiklass och segment. Energianvändningen uppskattas där datatäckningen inte är tillräckligt hög.
Andel förnybar energi	Andel förnybar energi utgår i första hand från de avtal som har tecknats av SBB, i andra hand på beräkningar av nationella eller regionala snitt. Andel förnybar elanvändning utgår från avtal som har tecknats av SBB avseende förnybar el. Andel förnybar fjärrvärme och fjärrkyla utgår från nationella snitt. Andel förnybara bränslen baseras på den energi som faktiskt köpts in. Andel förnybar gas baseras på det aktuella gasnätets genomsnitt.
Tredjepartsgranskning	SBB:s hållbarhetsredovisning granskas översiktligt av EY. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards.
Systemgränser - rapportering av hyresvärd- och hyresgästförbrukning	Energi som köps av hyresvärden rapporteras. Energi som köps direkt av hyresgästen uppskattas baserat på energideklaration och uppmätta värden. SBB har inte tillgång till all statistik för hyresgästens köp av energi och inte heller lika stor möjlighet att påverka denna.
Normalisering	Intensitetstal för energianvändning, koldioxidutsläpp och vattenanvändning redovisas. Dessa erhålls genom att dividera mätetalet med total area.
Segmentering (geografi)	SBB redovisar total energianvändning, energianvändning per land.
Redovisning av egna kontor	SBB äger merparten av sina egna kontor och dessa ingår således i rapporteringen. En schablonmässig uppskattning av hyrda kontor görs baserat på hyrd yta och genomsnittlig energianvändning och utsläpp per yta.
Berättelse om prestanda	Utveckling under år 2025 beskrivs på sida 31, 34 respektive 38 för miljö, social hållbarhet och personalfrågor respektive governance.
Placering av EPRA Sustainability performance i företagets rapport	EPRA-index redovisas på sida 50.
Rapportperiod	Rapporteringen avser kalenderår dvs 1 januari till och med 31 december.
Väsentlighet	Väsentlighetsanalys redovisas på sida 29.
Tidshorisonter	Tidshorisonter definieras som: kort sikt (<1 år), medellång sikt (1–5 år) och lång sikt (>5 år).

EPRA-index

Code	Performance Measure	Sida
Environmental Sustainability Performance Measures		
Elec-Abs	Total electricity consumption	44
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	-
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	44
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	-
Fuels-Abs	Total fuel consumption	44
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	-
Energy-Int	Building energy intensity	-
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	46
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	46
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	46
Water-Abs	Total water consumption	47
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	-
Water-Int	Building water intensity	47
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	48
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	-
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	47
Social Performance Measures		
Diversity-Emp	Employee gender diversity	43
Diversity- Pay	Gender pay ratio	35
Emp-Training	Training and development	35
Emp-Dev	Employee performance appraisals	35
Emp-Turnover	New hires and turnover	43
H&S-Emp	Employee health and safety	35,36
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	37
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	37
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	39
Governance Performance Measures		
Gov-Board	Composition of the highest governance body	39
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	39
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	39, 62

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 den svenska 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 samtliga fakturor konterade som pellets, 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 samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den elanvändning där SBB står som avtalspart.	Market based (ursprungsmärkt, kärnprocess): Sverige: 0,85 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, Sverige: 47 g CO ₂ e/kWh, Norge: 9 g CO ₂ e/kWh, Finland: 171 g CO ₂ e/kWh. Market based (residualmix): Sverige: 464,79 g CO ₂ e/kWh
2	Användning av fjärrvärme	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den fjärrvärmeanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör.
2	Användning av fjärrkyla	Inhämtning av statistik från energiföljningssystem samt uppskattad energianvändning baserat på energideklarationer. Avser den fjärrkyleanvändning där SBB står som avtalspart.	Specifika utsläppsdata för respektive leverantör.
3	1. Köpta varor och tjänster	Vatten, inhämtning av statistik genom digitala mätare som är kopplade till energiföljningssystem.	Vattenanvändning inkl distribution: 0.12 kg CO ₂ e/m ³ (Wallen (1999) Livscykelanalys av dricksvatten. Chalmers University of Technology) Hantering av avloppsvatten: 0.19 kg CO ₂ e/m ³ (Statistiska Centralbyrån)
3	2. 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	2. 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	3. Energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 och 2	Indirekta utsläpp från elanvändning	Market based (infrastruktur och transmission): Sverige: 10,60 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	4. Uppströms transport och distribution (fd. Transporter i byggprojekt)	Transporter i byggprojekt Samtliga SBB:s byggprojekt. Data baserar sig på livscykelanalyser från ett representativt urval av projekt som har använts för att uppskatta SBB:s totala utsläpp från byggprojekt.	Generisk LCA-data för transporter från Boverkets öppna databas. Produktspecifika data från EPDer. Fordonstyp och omräkningsfaktor varierar beroende på materialslag och transportavstånd (Boverket)
3	5. Avfall	Avfall från förvaltning som ligger inom bolagets kontrakt	Beräkningen baseras på avfallstatistik i kombination med emissionsfaktorer 2024, framtagna av Defra (Department for Environment, Food and Rural Affairs).
3	6. Affärsresor	Data från resebyrå	Data från resebyrå. Faktor beror på sträckan. Tåg: 0,0036-0,0070 g CO ₂ e/km (Stureplansresor). Flyg: 88-165 g CO ₂ e/km (Stureplansresor)
3	7. Anställdas resor till och från jobbet	Estimat baserat på antal anställda och genomsnittlig transportväg och transportsätt.	Walking: 0 kgCO ₂ e/km Public transport: 0,135 kgCO ₂ e/km Car: 0,211 kgCO ₂ e/km Other (taxi): 0,260 kgCO ₂ e/km
3	8. Uppströms hyrda tillgångar	Hyrda kontorslokaler	Schablonberäkning baserad på hyrd yta. 3,2g CO ₂ e/m ² (2024), 2,5g CO ₂ e/m ² (2025)
3	9. Nedströms transport och distribution	Ej applicerbar, bolaget transporterar inte produkter	
3	10. Processande av sålda produkter	Ej applicerbar, bolaget har inte produkter som processas	
3	11. Användning av sålda produkter	Redovisas ej	
3	12. End-of-life hantering av sålda produkter	Redovisas ej	
3	13. Nedströms uthyrda tillgångar	Uthyrda lokaler, energianvändning uppskattad baserat på energideklarationer och uppmätta värden.	Fjärrvärme och kyla: genomsnitt 24 g/kWh (Sverige, SBB) 25 g/kWh (Sveafastigheter), Norge: specifika utsläppsdata per leverantör, Finland: specifika utsläppsdata per leverantör El, Sverige: 47 g/kWh, Norge: 9 g/kWh, Finland: 211 g/kWh
3	14. Franchises	Ej applicerbar, bolaget har inte franchises	
3	15. Investeringar	Utsläpp hänförliga till intressebolags scope 1-2, operational control. Samma faktorer används som bolagets egna scope 1-2	