



# Investerarrapport 2022





# Investerarrapport – Grön obligation

I augusti 2020 emitterade Arwidsro sin första gröna obligation (400 mkr), vilket under 2021 utökades med 500 mkr i gröna hybridobligationer och under 2022 ytterligare 300 mkr i gröna obligationer. Obligationerna är noterade vid företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm. Hela beloppen har allokerats till gröna byggnader.

## Arwidsros hållbarhetsarbete

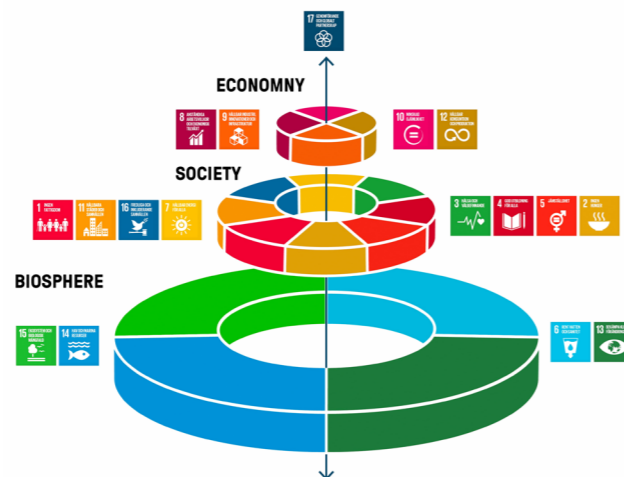
Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. I syfte att öka hastigheten i den hållbara omställningen har Arwidsro under 2022 arbetat fram en långsiktig hållbarhetsplan med mål till 2030. Arbetet har lett fram till en strategisk grund som summeras i våra tre hållbarhetspelare. Varje hållbarhetspelare innehåller i sin tur tre fokusområden som alla har tillhörande hållbarhetsmål, tillsammans 22 stycken. Hela hållbarhetsplanen med mål och tillhörande KPI:er finns på sidan 16 i vår Årsredovisning 2022.

## Våra tre hållbarhetspelare

<p><b>Framtidssäkra livsmiljöer</b></p> <p>Vi arbetar varje dag för att vår affär ska ta hänsyn till vår planet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimat</li> <li>• Resurser och resiliens</li> <li>• Omställning av fastigheter och affärsmodeller</li> </ul>	<p><b>Samverkan</b></p> <p>Vi är nyfikna och för dialoger på daglig basis med människan i centrum.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Samhällsutveckling</li> <li>• Hållbar värdekedja</li> <li>• Innovation och påverkan</li> </ul>	<p><b>Ansvarsfullt företagande</b></p> <p>Vi kombinerar struktur, kompetens och vår kultur i det dagliga arbetet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Styrning, ledarskap och kompetens</li> <li>• Välmående, inkludering och kultur</li> <li>• Hållbar finansiering</li> </ul>
--	--	--

## Agenda 2030

De globala målen för hållbar utveckling utgör en grund i Arwidsros hållbarhetsarbete. Under 2022 har vi gått från att fokusera på tre av de globala målen till att utgå från samtliga mål. Under arbetet med framtagandet av vår hållbarhetsplan har vi gjort en grundlig analys av samtliga mål och delmål och identifierat vilka av delmålen vi i vår dagliga verksamhet aktivt kan bidra till. I detta arbete har vi även tagit fram ett förslag på vilka mätetal (KPI:er) vi kan använda för att mäta vårt bidrag till respektive undermål. Detta arbete kommer att vidareutvecklas och är en viktig del i vår hållbarhetsplan.



## TCFD

Arwidsro påbörjade 2021 arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter. Under 2022 har vi strukturerat detta arbete utifrån TCFD:s riktlinjer, vilka utgår från styrning, strategi, riskhantering, indikatorer och mål. Vi har som ambition att fullt ut följa rekommendationerna i TCFD för att ge en transparent bild av hur verksamheten påverkas av klimatförändringarna och hur vi hanterar dessa. Vi implementerar TCFD successivt, och detta är vår första rapportering.

## Bakgrund och strategi

Arwidsro har sedan starten på vår hållbarhetsresa haft övertygelsen att omställningen till en hållbar verksamhet är ett måste. Genom att ställa om kan vi hantera klimatrelaterade risker, men också ta del av de möjligheter som vi är övertygade om följer vid en medveten omställning. Vi är övertygade om att lönsamhet och hållbarhet är en utmärkt kombination över tid. Vår eviga investeringshorisont är en förutsättning för att kunna bedriva ett långsiktigt systematiskt arbete kring klimatrelaterade risker och möjligheter. Detta har också varit utgångsläget i den Hållbarhetsplan 2030 som vi i ledningsgruppen arbetat

fram under andra halvan av 2022. Hållbarhetsplanen är en viktig del i vårt strategiska arbete, men även för att etablera processer och integrera klimatrelaterade risker och möjligheter i hela vår verksamhet.

Arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter enligt TCFD har genomförts brett i organisationen, vilket inneburit ett ökat medvetande i hela organisationen. Vi kommer under 2023 att fortsätta arbeta med effekter och motståndskraft för hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.

### KLIMATRISKANALYS

Styrning	KPI	Resultat och hänvisning
Möjliggörs tillsyn, bedömning och hantering av klimatrisker och möjligheter av organisationens styrning?	Hur ofta styrelsens agenda behandlar klimatrisker.	Styrelsen får kvartalsvis rapport gällande klimatrelaterade risker och möjligheter samt information om hur arbetet fortgår. Styrelsen bevakar klimatrelaterade risker utifrån den klimatriskskala vi arbetar utifrån.
Strategi	KPI	Resultat och hänvisning
Anpassar organisationen sin verksamhet, strategi och finansiella planering med hänsyn till klimatrisker och möjligheter?	Hur synliga klimatrelaterade risker och möjligheter är i strategier och målsättningar.	Hållbarhetsplanen för 2030 utgör i sin helhet ett verktyg för att ta hänsyn till klimatrelaterade möjligheter och risker, arbeta med dessa på strategisk nivå samt integrera arbetet i verksamheten på alla nivåer. Ledningsgruppen ansvarar för hållbarhetsplanen och tillhörande arbete, där ansvaret för de 22 målen fördelas jämnt i ledningsgruppen. Denna fördelning skapar förståelse för, och integrering av risker och möjligheter i hela organisationen. Se Mål 2030 sida 16-18 i årsredovisningen för 2022.
Riskhantering	KPI	Resultat och hänvisning
Vad är organisationens exponering för klimatrisker?	Processer som säkerställer att klimatrelaterade finansiella risker analyseras och hanteras i bolaget.	Klimatrelaterade risker hanteras som en del av företagets årliga riskhanteringsprocess och följs upp kvartalsvis.
Mätetal	KPI	Resultat och hänvisning
	Andel miljöcertifierade fastigheter Koldioxidutsläpp, Scope 1,2,3	75% se nyckeltal sid 5 i Årsredovisning 2022 Se avsnitt Klimatpåverkan sid 38-45

### Omställningsrisker

Högre kostnader som kan uppstå till följd av klimatomställningen, kopplat till energi och förändrade regelverk, ligger till grund för de mål som är satta till 2030. Förändringen i marknads- och hyresgästers krav samt förväntningar kopplade till klimatförändringarna, och kostnader kopplade till att möta dessa krav, ligger till grund för de mål som är satta till 2030.

### Fysiska risker

Under 2022 har vi arbetat med en metod för klimatriskanalyser av våra fastigheter. Metoden har utgått från EU:s Taxonomi med syfte att uppfylla DNSH-kriteriet i mål 2 och de kriterier för klimatriskbedömning som utformats av EU:s expertgrupp för hållbara finanser. Vi har genomfört klimatriskanalyser med denna metod tillsammans med extern part för ett par av våra fastigheter. Vi kommer successivt att genomföra analyser på samtliga fastigheter inom vårt bestånd. Baserat på information publicerad av SMHI ligger inga av våra fastigheter i områden som riskerar översvämning eller andra fysiska risker. Vi uppdaterar analysen löpande, men just nu gör vi bedömningen att risken är låg.

### Klimatrelaterade möjligheter

I bland annat resurseffektivitet, ökad samverkan, innovation och omställning av affärsmodeller ser Arwidsro goda klimatrelaterade möjligheter där omställningen kan vara nyckeln till framgångsrika affärer. Genom kvalitativt omställningsarbete avser Arwidsro genom framtagna Hållbarhetsplan fortsätta utveckla verksamheten för att bli rakt igenom hållbar och under denna utveckling ta vara på klimatrelaterade möjligheter till affärer med samtliga intressenter.

## EU Taxonomi

Arwidsro har avseende 2022 genomfört en frivillig rapportering av taxonomin. Som fastighetsbolag omfattas Arwidsros hela verksamhet av de två första miljömålen i taxonomin. Vi har genomfört en analys av ekonomiska aktiviteter i kategori 7. Bygg och fastighet. Arwidsro uppfattar att det fortfarande råder viss otydlighet kring tolkningen av aktiviteterna och gör därför försiktiga tolkningar. Då majoriteten av Arwidsros verksamhet avseende 2022 ligger i kategori 7.7 Förvaltning och förvärv samt att vi uppfattar att kriterierna för denna kategori är tydligast, rapporterar vi endast denna avseende 2022. Vi fortsätter att följa och bevaka utvecklingen av taxonomin och avser utveckla rapporteringen under 2023.

För de ekonomiska verksamheter som vi bedömt omfatta Arwidsro har vi för uppfyllnad av förenlighet utvärderat fastigheter mot tekniska granskningskriterier för väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar och inte orsaka betydande skada på övriga miljömål samt uppfyllnad av minimiskyddsåtgärder i taxonomin som beskrivs mer på nästa sida. Omsättning avser våra hyresintäkter från resultaträkning (s. 55 i årsredovisning 2022), driftutgifter avser delar av fastighetskostnader från resultaträkning (s. 55 i årsredovisning 2022) och kapitalutgifter avser inventarier som finns i not 9 samt förvärv och investeringar i ny-, till- och ombyggnad i not 10 (s. 74–75 i årsredovisning 2022).

Arwidsro rapporterar för 2022 en mycket låg andel ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomin. Vi har valt att tolka kriterierna med försiktighet men bedömer att vi har god möjlighet att med relativt små medel nå högre andel avseende 2023.

	Omfattas av taxonomin	Andel förenlig med taxonomin 2022	7.7 Förvaltning och förvärv av fastigheter (mkr)	Totalt Arwidsro (mkr)
Omsättning	100%	7,6%	21 382	282 234
Driftsutgifter (OpEx)	100%	8,3%	1 384	16 610
Kapitalutgifter (CapEx)	100%	0,1%	703	720 743



Anghagens handelsplats, Lidköping

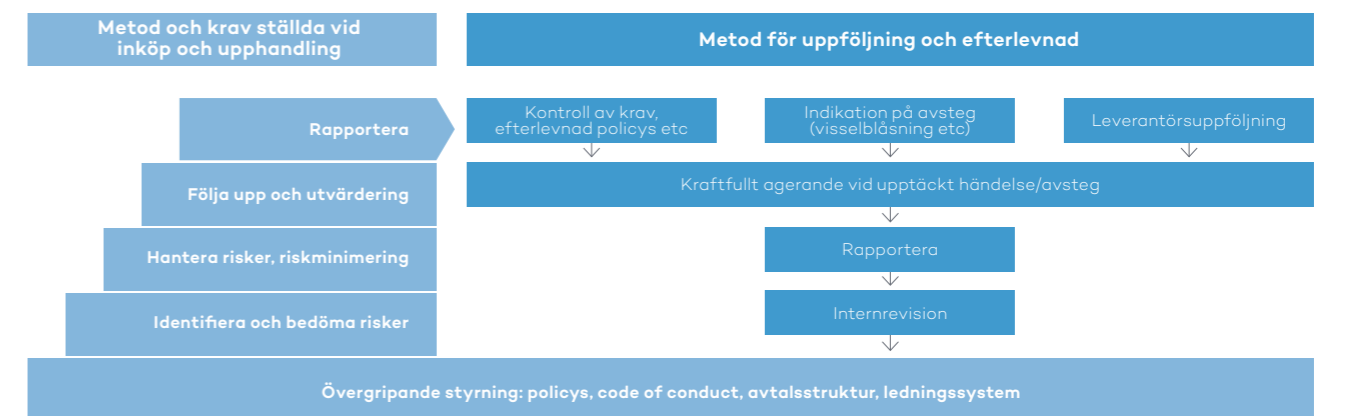
## Värdekedja

Arwidsro verkar i en bransch med stora utmaningar. Utöver de stora klimatavtryck bygg- och fastighetsbranschen ger upphov till, är branschen även beroende av långa leverantörskedjor kopplat till framförallt nyproduktion. Med långa leverantörskedjor följer risker kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt och korruption. Som aktör i denna sektor behöver vi aktivt ta ansvar för att säkerställa att vi gör allt vi kan för att minska risker och arbeta för en förbättring. Arwidsro har inom ramen för Global Compact, förbundit sig att stödja de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Det är ett komplext arbete som kräver mycket av oss som organisation. En viktig utgångspunkt i detta arbete är hur vi ser på vår värdekedja. Vi är övertygade om att vi behöver arbeta med hela värdekedjan och utgå från de individer – människor – som påverkas i varje del av kedjan.



## Process för uppföljning

Med en stark företagskultur och värdegrund har vi en stabil grund att arbeta utifrån. Samtidigt har vi som mindre organisation begränsat med resurser. Att ta oss an vår värdekedja och på allvar ta ansvar för de risker som föreligger i denna är ett tids- och tålamodskrävande arbete. Vi arbetar med detta både konkret i de projekt vi bedriver, men har under 2022 även tagit oss an detta arbete på ett mer strukturerat sätt. I juni genomförde vi en internkonferens med uppförandekod och leverantörskedja på agendan. Alla medarbetare var inbjudna när vi diskuterade grundläggande värderingar, vår uppförandekod, risker kopplade till leverantörskedjan och hur vi kan arbeta med dessa. Vi har även satt upp en övergripande process för detta arbete och kommer under 2023 att fortsätta det systematiska och långsiktiga arbetet.





# Arwidsros hållbarhetsagenda 2021-2022

	Strategi	Status	Miljöcertifiering	Status	Klimat – utsläpp & risker	Status	Energi	Status
2021	Basår –implementera process och system för energi, utsläpp och miljöcertifiering	✓	Certifiera halva befintliga beståndet (Miljöbyggnad iDrift)	✓	Redovisa växthusgas-utsläpp scope 1-3 för samtliga befintliga fastigheter	✓	Implementera system för energiuppföljning	✓
			Certifiera all nyproduktion lägst i nivå med grönt ramverk	✓	PåbörjaTCFD-rapportering fastställa process för att identifiera klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter	✓		
2022	Fastställa vetenskapligt förankrade, mätbara mål direkt kopplade till de globala målen för hållbar utveckling	1	Certifiera resterande del av befintligt bestånd (exkl fastigheter med pågående projekt)	2	Redovisa hela verksamhetens växthusgasutsläpp scope 1-3 (befintliga fastigheter, projekt och central administration)	✓	Redovisa fullständig energiförbrukning för hela verksamheten (oavsett avtalsstruktur)	3
	Fastställa process för hantering klimatrisker – förankra i styrelse och ledning	✓			Ansökan till SBTi Net Zero Standard maj 2023	✓	Säkerställa fossilfri energi i hela beståndet	4
	EU-Taxonomi: Analysera och utvärdera hur stor del av verksamheten som är taxonomy aligned	✓			Färdigställa fullständig TCFD-rapportering	5		
	<b>Färdigställa och kommunicera hållbarhetsplan med mål och aktiviteter för hela Arwidsro 2023-2030</b>							

✓ Klart    Kommentarer

Kommentar	
1	Ej uppnått - vi har valt att bredda vårt perspektiv och gå från att arbeta utifrån tre utvalda till samtliga globala mål för hållbar utveckling, detta arbete kommer att fortgå och är inarbetat i Hållbarhetsplan 2030.
2	75% av beståndet certifierat. Exklusive fastigheter med pågående projekt samt förvärv i december 2022 är 88% av beståndet certifierat.
3	Delvis uppnått. Implementering av energiuppföljningssystemet Mestro har med anledning av olika avtalsstrukturer tagit längre tid än förväntat. Den förbrukning Arwidsro råder över är kartlagd och inlagd i systemet, samt över hälften av våra hyresgästers förbrukning. Arbete med insamling av fullmakter pågår under 2023, och fullständig redovisning av energiförbrukning redovisas första gången avseende 2023.
4	Delvis uppnått - klart för energiförbrukning Arwidsro själva styr över, kvarstår att redovisa våra hyresgästers energiförbrukning. Klart under 2023.
5	Delvis uppnått - successiv implemetering, se sid 31 i årsredovisning 2022.

# Grönt ramverk

Under våren 2020 färdigställdes Arwidsros gröna ramverk, vilket granskades av extern part. Klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research, Cicero Shades of Green, granskade i augusti 2020 ramverket och lämnade en Second Opinion. Ciceros bedömning av ramverket genererade i omdömet Medium Green.

## GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)

Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) består av styrelseordförande, VD, CFO, Hållbarhetsansvarig och Transaktionsansvarig. GFC ansvarar för att utvärdera och säkerställa investeringar i linje med gröna ramverket. GFC sammanträder löpande efter behov. Sedan hösten 2020 går samtliga investeringar hos Arwidsro genom GFC, vilket innebär att samtliga potentiella förvärv och större projekt, utvärderas i enlighet med Arwidsros gröna ramverk. I potentiella förvärv utförs detta genom förstudie av certifieringsnivå enligt Miljöbyggnad iDrift. Det ger, utöver indikation om miljömässig prestanda, god kunskap om vilka åtgärder som bör prioriteras i syfte att höja den miljömässiga prestandan. I Arwidsros nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter, är certifiering ett givet krav i varje projekt.



## Grön volym per 2022-12-31

### Totalt grönt finansieringsutrymme

Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	49 mkr
Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	3 144 mkr
Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	-
<b>Totalt</b>	<b>3 193 mkr</b>
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)	
Gröna obligationer	1 200 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	1 993 mkr



## Allokering av medel från gröna obligationer

### Kategori: Gröna byggnader per 2022-12-31

Pågående projekt (nyproduktion)	Upparbetat	Certifiering	Utsläpp
Förrådet 2, Norrtälje (Nyfinansiering)	49 mkr	Miljöbyggnad GULD + NollCO2	-
Befintliga fastigheter (omfinansiering)	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO2e/kvm
Fjällskivlingen 4		Miljöbyggnad iDrift GULD	18,5
Starrkärr 1:42		Miljöbyggnad iDrift SILVER	36,8
Sjöbo Yxan 1		Miljöbyggnad iDrift SILVER	34,9
Sjöbo Blejen 1		Miljöbyggnad iDrift SILVER	17,1
Skurup Tummetott 1		Miljöbyggnad iDrift SILVER	18,2
Brädgården 1		Miljöbyggnad SILVER	7,4
Akka 4		Miljöbyggnad SILVER	14,2
Berthåga 11:36		Miljöbyggnad iDrift SILVER	17,2
Berthåga 11:20		Miljöbyggnad iDrift SILVER	22,4
Motorn 8		Miljöbyggnad iDrift GULD	24,7
Järnet 5		Miljöbyggnad iDrift SILVER	21,1*
Ösby 1:229		Miljöbyggnad iDrift SILVER	-
Fyrvaktaren 19		Miljöbyggnad SILVER	12,1**
Rimbo-Vallby 5:93		Miljöbyggnad iDrift SILVER	55,3***
	<b>2113 mkr</b>		
<b>Totalt</b>	<b>2162 mkr</b>		

Övriga gröna fastigheter	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO2e/kvm
Stenung 1:108		Miljöbyggnad iDrift SILVER	46,5
Stenung 4:52		Miljöbyggnad iDrift SILVER	21,8
Fjälkinge 142:2 & Nymö 96:14		Miljöbyggnad iDrift SILVER	19,9
Näs 1:299		Miljöbyggnad SILVER	58,4
Hemmestorp 3:36		Miljöbyggnad iDrift SILVER	18,1
Brågarp 6:870		Miljöbyggnad iDrift SILVER	10,3
Löddeköpinge 14:40		Miljöbyggnad iDrift SILVER	23,5
Björnhovda 27:12		Miljöbyggnad iDrift SILVER	17,4
	<b>1031 mkr</b>		

**Total grön volym 3193 mkr**

\*Del av år (feb-dec)

\*\*Del av år (aug-dec)

\*\*\*Del av år (juni-dec)

## Kvalificerade fastigheter och projekt, ett urval

### Förrådet 2



#### FAKTA

##### Fastighetsbeckning: Förrådet 2

- **Fastighetstyp:** Projektfastighet
- **Kommun:** Norrtälje
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad GULD + NollCO<sub>2</sub>

Nyproduktion av 204 hyresrätter i området Övre Bryggårdsgården, Norrtälje. Flerbostadshuset är det första i Sverige med godkänd registrering avseende tilläggs-certifieringen NollCo<sub>2</sub>.

### Näs 1:299



#### FAKTA

##### Fastighetsbeckning: Näs 1:299

- **Fastighetstyp:** LSS-boende
- **Kommun:** Stenungsund
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver

LSS-boende i Näs, Stenungsund, med sex enheter och Humana som hyresgäst. Fastigheten uppfördes under 2021. LSS, Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, kan ge rätt till boende för personer med funktionsnedsättning, med målet att ge personen möjlighet att bo i ett fullvärdigt hem utan institutionsprägel, för permanent bruk med stöd och service dygnet runt.

### Motorn 8



#### FAKTA

##### Fastighetsbeckning: Motorn 8

- **Fastighetstyp:** Dagligvaruhandel
- **Kommun:** Vara
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Guld

Dagligvaruankrad handelsfastighet i Vara med Energiklass A. Certifierades 2021 med högsta nivå (Guld) i Miljöbyggnad iDrift.

### Björnhovda 27:12



#### FAKTA

##### Fastighetsbeckning: Björnhovda 27:12

- **Fastighetstyp:** Dagligvaruhandel
- **Kommun:** Mörbylånga
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Silver

Ölands Köpstad är Ölands största handelsplats, belägen några hundra meter från havet med goda förbindelser till fastlandet och andra delar av ön. Mörbylånga kommun har en stark befolkningstillväxt och på fastigheten pågår ett detaljplanearbete som kan addera 20 000 kvm BTA för bostäder med havsutsikt.

# Klimatpåverkan

Arwidsro redovisar från och med 2021 växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet. För Arwidsro är det ett strategiskt viktigt beslut att förstå och äga hela processen kring utsläppsredovisning samt att inkludera scope 1-3. Att samla in, kvalitetssäkra och transparent redovisa utsläpp är avgörande för möjligheten att sätta mål och reducera utsläpp. Arbetet med framförallt scope 3 innebär för oss givande dialoger med hyresgäster och andra samarbetspartners, vilket är avgörande för att hålla hög kvalitet.

## AVGRÄNSNING

Arwidsros ambition är att redovisa växthusgasutsläpp fullständigt och transparent. Arwidsro ska rapportera samtliga utsläpp inom organisationen samt de utom organisationen som är möjliga att påverka.

## MÅL OCH UPPFÖLJNING – SBTi

Att samla in data och redovisa utsläpp är ett första viktigt steg i varje organisations klimatarbete. Därefter är reduktion av utsläpp högsta prioritet.

Arwidsro påbörjade i slutet av 2022 processen att ansluta till initiativet Science Based Targets, vilket är ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), FN:s Global Compact (UNGC), World Resources Institute (WRI) och Världsnaturfonden (WWF). Science Based Targets är en vetenskaplig metod som säkerställer att bolagets målsättningar är i linje med vad vetenskapen säger krävs för att uppnå målen i det globala klimatavtalet från Paris. Arwidsro kommer under våren 2023 lämna in ansökan om granskning av uppsatta mål till Science Based Targets. Dessa mål kommer att utgöra färdplanen för Arwidsros fortsatta arbete med utsläppsminskning.

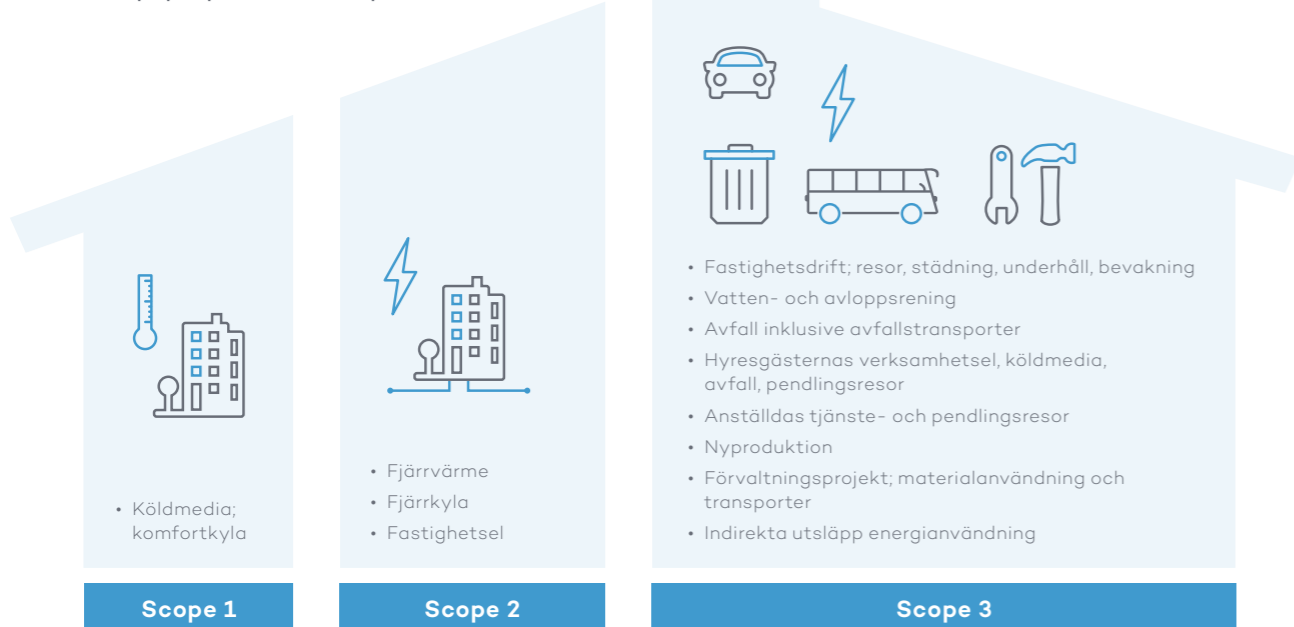
## METOD

Arwidsros utsläppsrapportering följer strukturen i Greenhouse Gas Protocol. Avseende scope 3 innebär det att rapportera de utsläpp vi har möjlighet att påverka. Vi har identifierat aktiviteter kopplade till våra fastigheter och våra hyresgästers verksamheter och utifrån dessa analyserat vilka vi indirekt kan reducera. Stor del av

uppgifterna är inhämtade från externa samarbetspartners, framförallt driftbolag och hyresgäster. Vi strävar efter att använda faktiska uppgifter i så stor utsträckning som möjligt, och använder schabloner endast där det inte är möjligt att få fram faktisk data.

Gällande utsläpp kopplat till byggprojekt/nyproduktion försöker vi att utgå ifrån de avgränsningar och rekommendationer som finns i vår sektor. Vi är medvetna om de stora utsläpp nyproduktion av fastigheter ger upphov till och arbetar aktivt med detta på flera nivåer. Vi arbetar med att införa verktyg för klimatberäkningar i tidiga stadier och att göra aktiva materialval genom hela projekt. Då detta är vårt andra år av utsläppsrapportering har vi under året även arbetat med att effektivisera och digitalisera informationsinsamlingen ytterligare. Detta kommer vi kontinuerligt fortsätta med då det är viktigt för oss att våra resurser i första hand går till att reducera utsläppen, inte till att rapportera dem. Rapportering av utsläpp sker i hållbarhetssystemet Position Green, vilket tillhandahåller emissionsfaktorer från externa källor.

## Utsläpp per scope



## UTMANINGAR OCH FORTSATT

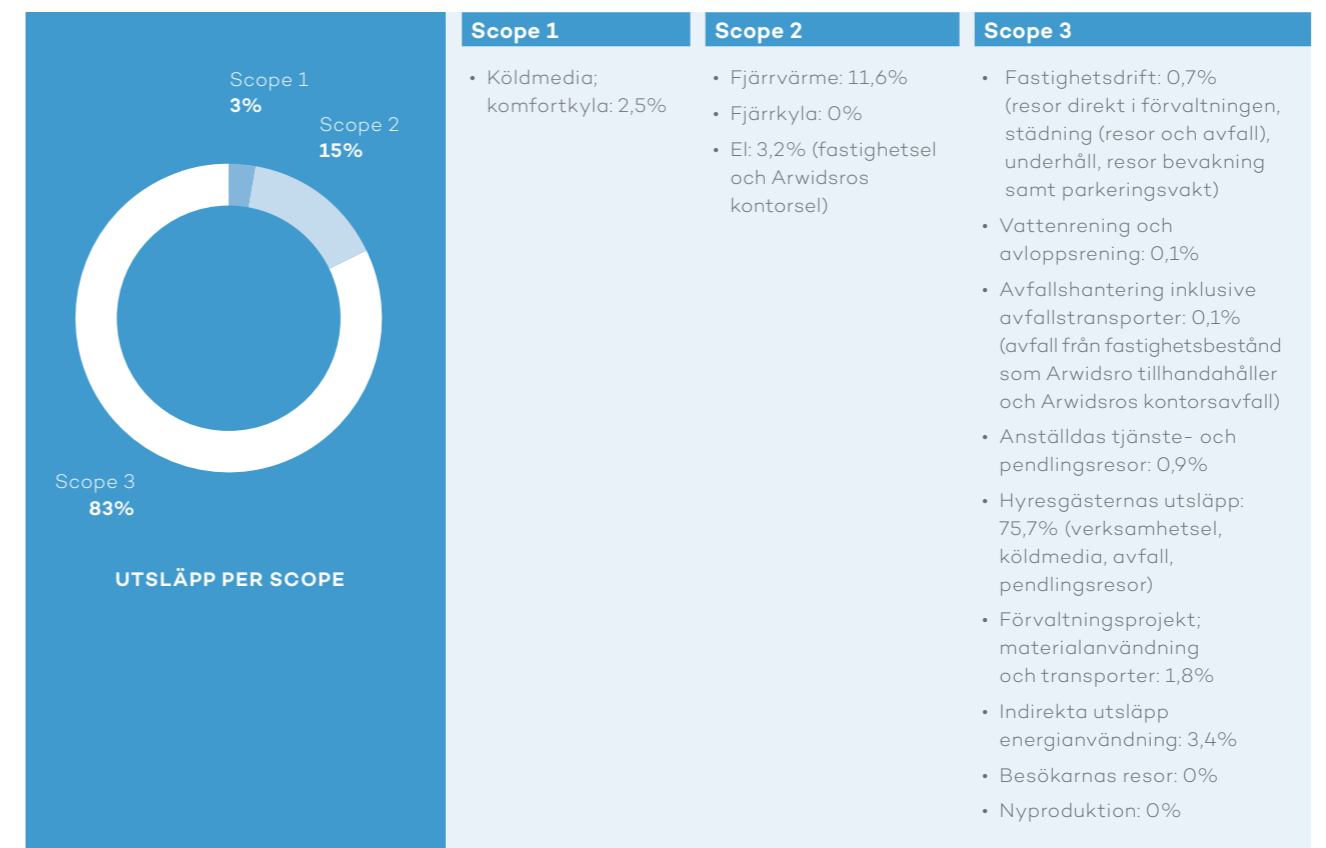
### ARBETE

Den mest utmanande delen av datainsamlingen avser uppgifter som är svåra att fördela mellan hyresgäster, exempelvis avfall, men även de uppgifter som baseras på uppskattningar, exempelvis pendlingsresor – hur hyresgästernas

personal transporterar sig till och från en handelsplats. Här är dialogen med våra hyresgäster viktig i kvalitetssäkrande syfte. Som fastighetsbolag har vi en mycket stor andel av våra utsläpp i scope 3. Det innebär att vi måste arbeta tillsammans med våra samarbetspartner – hyresgäster,

driftbolag, rådgivare, byggentreprenörer med flera – för att ha möjlighet att minska våra utsläpp. Det är ett utmanande arbete som vi tar ansvar för att leda och samordna.

# Växthusgasutsläpp 2022





# Växthusgasutsläpp

## Utsläpp per scope, ton CO2e

Scope 1	2021	2022	Kommentar
Köldmedia; komfortkyla	102,1	102,0	Från och med 2022 rapporteras köldmedia med ett års fördröjning.
<b>Summa scope 1</b>	<b>102,1</b>	<b>102,0</b>	
<b>Scope 2</b>			
Fjärrvärme (Marketbased)	253,2	468,9	Två fastigheter förvärvade 2022 där fjärrvärme nyttjas. Därutöver har även förbrukningen av fjärrvärme totalt sett ökat i övriga fastigheter med 22%.
Fjärrvärme (Locationbased)	253,2	468,9	Justering av emissionsfaktor både för 2021 och 2022.
Fjärrkyla	0	0	Ingen fjärrkyla i Arwidsros fastigheter.
El (Marketbased)	96	129,9	Se nedan rad.
varav fastighetsel (mät punkt 8) (Marketbased)	96	129,9	En fastighet förvärvad 2022 där Arwidsro står för inköpt el. Ökning från 2021 är även en följd av att helårsförbrukning för samtliga fastigheter som förvärvades under 2021 rapporterats in.
varav Arwidsros kontorsel (mät punkt 7) (Marketbased)	-	0,0	Tillagd mät punkt 2022. Lågt utsläppsavtryck i förhållande till övriga poster (0,00078 ton CO2e).
El (Locationbased)	43,4	67,5	Justering av emissionsfaktor både för 2021 och 2022.
varav fastighetsel (mät punkt 8) (Locationbased)	43,4	67,4	
varav Arwidsros kontorsel (mät punkt 7) (Locationbased)	-	0,1	
<b>Summa scope 2</b>	<b>349,2</b>	<b>598,8</b>	
<b>Scope 3</b>			
Fastighetsdrift	68,1	29,6	Se nedan rader.
varav resor direkt i förvaltningen	42	12,3	Minskning från 2021 till 2022 följer av förbättrade mätinstrument och stärkta processer av kvalitetssäkring av lämnade uppgifter av extern part.
varav städning (avfall och resor)	13,1	10,2	Minskning från 2021 till 2022 följer av förbättrade mätinstrument och stärkta processer av kvalitetssäkring av lämnade uppgifter av extern part.

Scope 3	2021	2022	Kommentar
varav underhåll	8,9	3,7	Markant minskning av dieselmotoriska verktyg under 2022. Minskning beror även på förbättrade mätinstrument och stärkta processer av kvalitetssäkring av lämnade uppgifter av extern part.
varav resor bevakning och parkeringsvakt	4,1	3,4	Omfördagd bevakning i fastighetsbeståndet har bidragit till minskning.
Vatten- och avloppsrening	1,4	2,4	En fastighet förvärvad 2022 där Arwidsro står för inköp av vatten. Ökning från 2021 är även en följd av att helårsförbrukning för samtliga fastigheter som förvärvades under 2021 rapporterats in.
Avfall inklusive avfallstransporter	5,0	5,1	Justering av emissionsfaktor både för 2021 och 2022.
varav avfall från fastighetsbestånd	5,0	5,0	
varav Arwidsros kontorsavfall	-	0,0	Tillagd mät punkt 2022. Lågt utsläppsavtryck i förhållande till övriga poster (0,02973 ton CO2e).
Anställdas tjänste- och pendlingsresor	-	35,0	Tillagd mät punkt 2022.
Hyresgästernas utsläpp	2838,3	3061,1	Se nedan rader.
varav verksamhetsel	484,9	710,4	Justering av emissionsfaktor för 2022 för energislaget residualmix, följer uppdatering efter branschpraxis. Trots ett tillägg av hyresgäster 2022 har elförbrukningen(kWh) totalt sett till fastighetsbeståndet endast ökat med 2% sedan föregående år. Förbrukningen i snitt per hyresgäst har minskat sedan 2021.
varav köldmedia	118,4	181,6	Ökat läckage av kylmaskiner under 2022.
varav avfall	68,5	74,2	
varav pendlingsresor	2166,5	2095,0	Justering av emissionsfaktor både för 2021 och 2022. Totalt sett har utsläpp från hyresgästernas pendlingsresor minskat från tidigare år. Vagsamma slutsatser går att dra då inhämtad data är mestadels uppskattningar.
Förvaltningsprojekt; materialanvändning och transporter	57,9	71,2	Utfört förbättringsarbete i flertalet fastigheter. Utbyte av belysningsarmaturer till LED samt upprustning av hårdgjord yta genom asfaltering.
Indirekta utsläpp energianvändning	71,6	136,7	Justering av emissionsfaktor för 2022.
Besökarnas resor	-	-	Rapporteras ej då Arwidsro har begränsad möjlighet att påverka dessa, samt då osäkerhet i underliggande data anses vara för hög.
Nyproduktion	-	-	Inga projekt i produktion under 2022
<b>Summa scope 3</b>	<b>3042,3</b>	<b>3341,1</b>	
<b>Summa totala scope</b>	<b>3493,6</b>	<b>4042,0</b>	
Utsläppsintensitet (kg CO2e/kvm)	<b>21,8</b>	<b>22,3</b>	

# Utsläppsnoter

Scope 1					
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor		
<b>Köldmedia; komfortkyla</b>	Påfylld mängd köldmedia samt medietyp, uppgift hämtad från respektive fastighets köldmedierapport.	<b>R407C:</b> 1,774 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)		
		<b>R404A:</b> 3,922 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)		
		<b>R410A:</b> 2,088 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)		
Scope 2					
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor		
<b>Fjärrvärme</b>	Använd fjärrvärme samt fjärrvärmeleverantör, uppgift hämtad från fakturor.	<b>Fjärrvärme MB/LB</b> 187,0 / 187,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät: Uppsala		
		15,0 / 15,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Flen		
		5,0 / 5,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät: Norrtälje		
		184,0 / 184,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät: Lidköping		
		8,0 / 8,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) C4 Energi AB, Nät: Fjälkinge		
		41,0 / 41,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät: Härnösand		
		140,0 / 140,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät: Norrköping-Söderköping		
		5,0 / 5,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara		
		90,0 / 90,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Adven Energi AB, Nät: Mora		
		66,0 / 66,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2019) Göteborg Energi, Nät: Göteborg, Partille och Ale		
		13,0 / 13,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund		
		<b>Fjärrkyla</b>	Ingen använd fjärrkyla under 2022. Fakturor som verifikat.		
		<b>Fastighetsel</b>	Använd fastighetsel samt typ av elavtal, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem.	<b>Fastighetsel MB/LB</b> 0,103 / 7,67 g CO2e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar elmix) / AIB (2021)
0,053 / 7,67 g CO2e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)** / AIB (2021)				
76,63 / 7,67 g CO2e/kWh	AIB (2021) / AIB (2021)				
<b>Arwidsros kontorsel</b>	Använd verksamhetsel samt typ av elavtal, uppgift hämtad från fakturor.	<b>Fastighetsel MB/LB</b> 0,053 / 7,67 g CO2e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)* / AIB (2021)		

MB = Market based

LB = Location based

\* Not: Antagande: Antagande att energimixen är vattenkraft 74,43% vindkraft 25,38% och sol 0,19%.

\*\* Not: Antagande: Elens ursprung (95 procent vatten- och 5 procent vindkraft).

Scope 3			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
<b>Fastighetsdrift</b>			
<i>Resor direkt i förvaltningen</i>	Resor till och från fastigheten för löpande drift och tillsyn, uppgift lämnad av driftbolag i frågeformulär.	Bensinbil: 170 g CO2e/km Dieselbil: 171 g CO2e/km Elbil: 65,7 g CO2e/kWh	DEFRA (2022) DEFRA (2022) DEFRA (2022)
<i>Städning (avfall och resor)</i>	Resor till och från fastighet samt avfall vid städning av allmänna ytor, uppgift lämnad av städbolag i frågeformulär.	Bensinbil: 170 g CO2e/km Dieselbil: 171 g CO2e/km Elbil: 65,7 g CO2e/kWh Blandat restavfall: 0,2 kg CO2e/kg	DEFRA (2022) DEFRA (2022) DEFRA (2022) IVL (2019)
Underhåll	Påfyllnad av drivmedel till verktyg och maskiner för underhåll av närområde samt avfall vid drift, uppgifter lämnats av driftbolag i frågeformulär.	Verktyg & maskiner (bensin): 2161,9 g CO2e/l  Verktyg & maskiner (diesel): 2557,8 g CO2e/l  Blandat restavfall: 0,2 kg CO2e/kg LED: 1260 g CO2e/st Lysrör: 668,2 g CO2e/st	WTW Energimyndigheten drivmedelslagen (2019) & TTW Naturvårdsverket emissionsfaktorer och värmevärden (2020)  WTW Energimyndigheten drivmedelslagen (2019) & TTW Naturvårdsverket emissionsfaktorer och värmevärden (2020)  IVL (2019) Ökobaudat (generisk data av produktion och avfallshantering) Ökobaudat (generisk data av produktion och avfallshantering)
Resor bevakning och parkeringsvakt	Resor till och från fastighet vid bevakning eller parkeringsrondering, uppgift lämnad av säkerhetsentreprenör i frågeformulär.	Bensinbil: 170 g CO2e/km Dieselbil: 171 g CO2e/km Elbil: 65,7 g CO2e/kWh	DEFRA (2022) DEFRA (2022) DEFRA (2022)
<b>Vattenrening &amp; avloppsrening</b>	Brukad vattenmängd, avläst från fakturor.	43,6 g CO2e/m3	Klimatpåverkan från dricksvatten (Jutterström, 2015)
<b>Avfall inklusive avfallstransporter</b>			
Avfall från fastighetsbestånd	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfallsentreprenörer (privata och kommunala).	Energiåtervinning: 0,021 ton CO2e/ton Matavfall: 0,009 ton Co2e/ton	DEFRA (2022) DEFRA (2022)
Arwidsros kontorsavfall	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfallsentreprenörer samt delvis uppskattad av Arwidsros kontorsadministration.	Energiåtervinning: 0,021 ton CO2e/ton Matavfall: 0,009 ton Co2e/ton	DEFRA (2022) DEFRA (2022)
Anställdas tjänste- och pendlingsresor	Resor i tjänst samt resor till och från kontoret, uppgift hämtad från fakturor, kvittoutlägg, milersättning samt frågeformulär.	Flyg: 408,0 g CO2e/p.km Tåg: 0,8 g CO2e/p.km Hyrbil (bensin): 170 g CO2e/km Taxi: 160,0 g CO2e/km Buss: 100,0 g CO2e/p.km Lokal kollektivtrafik: 6,0 g CO2e/p.km	NTM (2018), RFI från IVL (2020) NTM (2018); faktorn för Regional-tåg, Grön elektricitet DEFRA (2022) EF from Swedish energy agency (2021) NTM (2018) Local commuter train Sweden - WTW (NTM, 2021)
		Bensinbil: 170 g CO2e/p.km Dieselbil 171 g CO2e/p.km Elbil: 65,7 g CO2e/p.km	DEFRA (2022) DEFRA (2022) DEFRA (2022)



Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
<b>Hyresgästernas utsläpp</b>			
Verksamhetsel	Använd verksamhetsel och typ av elavtal, uppgift lämnad av hyresgäst med faktura som verifikation, en del uppskattningar har gjorts. Vid saknad uppgift om typ av avtal har antagande gjorts att nordisk residualmix brukats.	5,233 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar elmix)*
		14,357 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)**
		79,296 g CO <sub>2</sub> e/kWh	AIB (2021) och DEFRA (2021) (nordisk residualmix)
Köldmedia	Påfylld mängd köldmedia, uppgift hämtad från respektive hyresgästs köldmediarapport.	<b>R407C:</b> 1,774 ton CO <sub>2</sub> e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		<b>R134A:</b> 1,430 ton CO <sub>2</sub> e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		<b>R452A:</b> 2,140 ton CO <sub>2</sub> e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		<b>R448A:</b> 1,387 ton CO <sub>2</sub> e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
Avfall	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från hyresgästerna. En del uppskattningar har gjorts.	<b>Energiåtervinning:</b> 0,021 ton CO <sub>2</sub> e/ton	DEFRA (2022)
		<b>Matavfall:</b> 0,009 ton Co <sub>2</sub> e/ton	DEFRA (2022)
Pendlingsresor	Resevanor bland hyresgästernas personal till arbete, uppgift inhämtad från hyresgäst med hjälp av frågeformulär.***	<b>Bensinbil:</b> 170 g CO <sub>2</sub> e/km	DEFRA (2022)
		<b>Diesebil:</b> 171 g CO <sub>2</sub> e/km	DEFRA (2022)
		<b>Elbil:</b> 65,7 g CO <sub>2</sub> e/kWh	DEFRA (2022)
		<b>Buss:</b> 92 g CO <sub>2</sub> e/km	NTM (2018)
<b>Förvaltningsprojekt; materialanvändning och transporter</b>	Materialanvändning samt transport vid enklare ombyggnationer eller reparationer, data inhämtad från fakturor.	Generiska datakällor har brukats.	BM / OneClick LCA

**Indirekta utsläpp energianvändning**

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fjärrvärme	Totala utsläpp CO <sub>2</sub> e från fjärrvärme, Scope 3, marknadsbaserad metod	<b>Fjärrvärme MB:</b>	
		6,0 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät: Uppsala
		8,0 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Flen
		7,0 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät: Norrtälje
		5,0 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät: Lidköping
		11,0 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Energiföretagen (2021) C4 Energi AB, Nät: Fjälkinge
		9,0 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät: Härnösand
		4,0 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät: Norrköping-Söderköping
		8,0 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara
		5,0 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Energiföretagen (2021) Adven Energilösningar AB, Nät: Mora
		8,0 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Energiföretagen (2021) Göteborg Energi, Nät: Göteborg, Partille och Ale
4,0 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund		

\*Not: Antagande: Antagande att energimixen är vattenkraft 74,43% vindkraft 25,38% och sol 0,19%.

\*\*Not: Antagande: Elens ursprung (95 procent vatten- och 5 procent vindkraft).

\*\*\*Not: Pendlingsresor har i första hand rapporterats direkt av hyresgästerna.

I de fall detta saknats har följande antaganden gjorts:

- Snittresa för bil och buss 15 km (enkel resa)
- Fördelning färdstätt: 70% bil, 10% buss, 10% cykel, 10% gång
- Ett antagande har gjorts att ett kontor är bemannat 260 dagar om året medan en butik 360 dagar.

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fjärrkyla	Ingen använd fjärrkyla under 2022. Fakturor som verifikat.		
Fastighetsel	Totala utsläpp CO <sub>2</sub> e från fastighetsel, Scope 3, marknadsbaserad metod	<b>Fastighetsel MB:</b>	
		5,13 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar elmix)*
		14,305 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)**
		2,666 g CO <sub>2</sub> e/kWh	DEFRA (2021) (nordisk residualmix)
Arwidsros kontorsel	Totala utsläpp CO <sub>2</sub> e från Arwidsros kontorsel, Scope 3, marknadsbaserad metod	<b>Fastighetsel MB:</b>	
		14,305 g CO <sub>2</sub> e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)
<b>Besökarnas resor</b>	Arwidsro har efter utredning och branschpraxis beslutat att inte rapportera besökarnas resor då Arwidsro har begränsad möjlighet att påverka dessa, samt då osäkerhet i underliggande data anses vara för hög. Dock fortsätter Arwidsro att övergripande arbeta för mer hållbara transportsätt för besökare till våra fastigheter.		
<b>Nyproduktion</b>	Inga projekt i produktion under 2022		

MB = Market based

LB = Location based

\*Not: Antagande: Antagande att energimixen är vattenkraft 74,43% vindkraft 25,38% och sol 0,19%.

\*\*Not: Antagande: Elens ursprung (95 procent vatten- och 5 procent vindkraft).

\*\*\* Not: Pendlingsresor har i första hand rapporterats direkt av hyresgästerna. I de fall detta saknats har följande antaganden gjorts:

- Snittresa för bil och buss 15 km (enkel resa)
- Fördelning färdstätt: 70% bil, 10% buss, 10% cykel, 10% gång
- Ett antagande har gjorts att ett kontor är bemannat 260 dagar om året medan en butik 360 dagar.

# Revisors rapport över översiktlig granskning av Arwidsros Investerarrapport

## INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Arwidsro Fastighets AB ("Arwidsro") att översiktligt granska Arwidsros Investerarrapport ("investerarrapporten") för år 2022. Investerarrapporten omfattar sidorna 30–45 i Arwidsros årsredovisning 2022.

## STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERARRAPPORTEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna utgörs av de delar av Arwidsros ramverk för Grön Finansiering ("Arwidsro Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten, och företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper som framgår på sidorna 38–39. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

## REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning.

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

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Managemet (ISQM) 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts.

Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

## UTTALANDE

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

Stockholm den 20 april 2023

## KPMG AB

**Fredrik Westin**  
Auktoriserad revisor

**Torbjörn Westman**  
Specialistmedlem i FAR

## Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q1 2023:	12 maj
Kvartalsrapport Q2 2023:	14 juli
Kvartalsrapport Q3 2023:	26 okt
Bokslutskommuniké Q4 2023:	23 feb 2024

## Kontaktinformation

### Besöksadress:

Humlegårdsgatan 20  
114 46 STOCKHOLM

### Telefon:

08-545 67 300

### IR-kontakt:

Peter Zonabend, VD  
peter.zonabend@arwidsro.se

Jonas Sundin, CFO

jonas.sundin@arwidsro.se

### Postadress:

BOX 55938  
102 16 STOCKHOLM

### Mail:

info@arwidsro.se





arwidsro.se