



# Investerarrapport 2023

# 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. Under 2023 återköpte Arwidsro obligationen från 2020 (400 mkr). 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 arbetade Arwidsro under 2022 fram en långsiktig hållbarhetsplan med mål till 2030. Arbetet gav en strategisk grund som summeras i våra tre hållbarhetspelare. Hela hållbarhetsplanen med mål och tillhörande KPI:er finns på sidan 18-20 i vår Årsredovisning 2023.

## Våra tre hållbarhetspelare

Framtidssäkra livsmiljöer	Samverkan	Ansvarsfullt företagande
<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimat</li> <li>Resurser och resiliens</li> <li>Omställning av fastigheter och affärsmodeller</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samhällsutveckling</li> <li>Hållbar värdekedja</li> <li>Innovation och påverkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Styrning, ledarskap och kompetens</li> <li>Välmående, inkludering och kultur</li> <li>Hållbar finansiering</li> </ul>
8 Hållbarhetsmål	4 Hållbarhetsmål	10 Hållbarhetsmål

## Agenda 2030

De globala målen för hållbar utveckling utgör en grund i Arwidsros hållbarhetsarbete. I samband med framtagandet av vår hållbarhetsplan genomförde vi en grundlig analys av samtliga mål och delmål och identifierade vilka av delmålen vi i vår dagliga verksamhet aktivt kan bidra till. I detta arbete har vi även tagit fram ett förslag på målområden vi kan använda för att mäta vårt bidrag till respektive undermål. Dessa illustreras på sidan 16 i vår Årsredovisning 2023.



## TCFD

Arwidsro påbörjade 2021 arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter. Under 2022 strukturerade vi arbetet utifrån TCFD:s riktlinjer, vilka utgår från styrning, strategi, riskhantering, mätetal och mål. Under 2023 tog vi nästa steg och genomförde klimatriskanalyser på alla våra fastigheter. 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 andra 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 arbetade 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. Under 2023 har arbetet fortsatt genom att vi genomfört klimatriskanalyser av alla våra fastigheter, en mycket viktig pusselbit i arbetet 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 18-20 i årsredovisningen för 2023.
Riskhantering	KPI	Resultat och hänvisning
Vad är organisationens exponering för klimatrisker?	Processer som säkerställer att klimatrelaterade finansiella risker analyseras och hanteras i bolaget.	Under 2023 genomförde företaget klimatriskanalyser för hela fastighetsbeståndet, se nästa sida.
Mätetal	KPI	Resultat och hänvisning
	Andel miljöcertifierade fastigheter Koldioxidutsläpp, Scope 1,2,3	88% se nyckeltal sid 5 i Årsredovisning 2023 Se avsnitt Klimatpåverkan sid 40-46

### 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 hyresgästernas 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 2023 har vi genomfört klimatriskanalyser av hela vår fastighetsportfölj. Klimatriskanalyserna har utförts i enlighet med EU:s Taxonomi och har utförts i verktyget Skyfall, vilket är Fastighetsägarna GFR och WSP:s verktyg för klimatscreening av fastigheter. Läs mer om våra klimatriskanalyser på nästa sida.

### 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.

## Klimatrisker

Vårt klimat förändras med extrema väderförhållanden som följd. Mycket tyder på att det kommer att bli vanligare med översvämningar längs kust, vattendrag och sjöar, kraftiga skyfall, skred, erosion och värmeböljor. Klimatförändringar är inte längre något som hör framtiden till. De pågår idag och skapar konsekvenser för enskilda individer och för samhället, såväl globalt som i Sverige.

Klimatförändringarnas konsekvenser kostar såväl som att förebyggande arbete kostar. Men generellt kostar det mer att återställa efter skador än att förebygga dem. Som fastighetsägare har vi ett ansvar att skydda våra fastigheter, informera hyresgäster om vad de bör tänka

på vid extremväder och vidta förebyggande åtgärder. En viktig del i detta arbete är att kartlägga risker och arbeta systematiskt med klimatanpassning.

Under 2023 har Arwidsro genomfört klimatriskanalyser för samtliga fastigheter i portföljen. Detta har genomförts i verktyget Skyfall, framtaget av branschorganisationen Fastighetsägarna. I Skyfall analyseras fastigheter mot olika klimateffekter och klimatscenarier för att undersöka om den är exponerad för nutida och/eller framtida risker relaterat till pågående klimatförändringar. Skyfall eftersträvar att följa uppsatta kriterier i EU-taxonomin:

	Temperaturrelaterat	Vindrelaterat	Vattenrelaterat	Relaterat till fasta massor
Kroniska	Förändrad temperatur (luft, sötvatten, havsvatten)	Förändrade vindmönster	Förändrade nederbördsmönster och typer (regn, hagel, snö/is)	Kusterosion
	Värmestress		Förändrad variabilitet för nederbörd eller hydrologi	Markförstöring
	Temperaturvariabilitet		Havsförurning	Jorderosion
	Upptining av permafrost		Saltvatteninträngning	Jordflyttning
			Havsnivåhöjning	
			Vattenstress	
Akuta	Värmebölja	Cyklon, orkan, tyfon	Torka	Lavin
	Köldvåg/frost	Storm (inkl. snöstorm, damm- & sandstorm)	Tung nederbörd (regn, hagel, snö/is)	Skred
	Naturbrand	Tornado	Översvämning (kust, ytvatten, regn, grundvatten)	Sättningar
			Glaciärsjöbristning	

Resultatet från Arwidsros klimatriskanalys i Skyfall är översiktligt och identifierar möjliga risker utifrån analyserade klimateffekter som bygger på nu gällande klimatscenarier och tillgängliga underlag. Vilka åtgärder som i slutändan är relevanta för respektive byggnad beror på flera olika faktorer som till exempel topografi, lutning och jordart i direkt anslutning till byggnaden, förekomst av källare, ventilers och elinstallationers placering, byggnadens konstruktion med mera. Klimatriskanalysen har genomförts i följande tre steg för att strukturera upp arbetsprocessen:



För de fastigheter där risk för utsatthet av en eller flera klimateffekter har identifierats i klimatriskanalysen har vi påbörjat fördjupade analyser för att närmare undersöka och klargöra relevansen och omfattningen av de potentiella riskerna för att sedan kunna bedöma om risken ska skrivas av eller om det kvarstår en sårbarhetsrisk. För fastigheter som både har identifierad risk för både utsatthet och sårbarhet behöver förslag på förbyggande åtgärder identifieras och i vissa fall implementeras för att uppfylla kraven enligt EU-Taxonomin. Skyfalls klimatriskanalys

ger förslag på allmänna åtgärdsförslag som kan komma att bli aktuella för de fall sårbarhetsrisker identifieras. För att uppfylla EU-Taxonomin krav fullt ut kan det alltså bli aktuellt med fortsatt arbete och fördjupade analyser samt identifiering av lämpliga förebyggande åtgärder och implementering av dessa. Detta arbete har Arwidsros förvaltningsteam i uppgift att färdigställa under 2024, vilket innebär att arbeta in eventuella nödvändiga åtgärder i varje fastighets långsiktiga underhållsplan.

## EU Taxonomi

Arwidsro har sedan 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. Majoriteten av Arwidsros verksamhet avseende 2023 ligger i kategorierna 7.1 Nyproduktion samt 7.7 Förvaltning och förvärv. Arwidsro varken utför, finansierar eller har exponering mot kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter.

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. 56 i årsredovisning 2023), driftutgifter avser delar av fastighetskostnader från resultaträkning (s. 56 i årsredovisning 2023) och kapitalutgifter avser inventarier som finns i not 9 samt förvärv och investeringar i ny-, till- och ombyggnad i not 10 (s. 73–74 i årsredovisning 2023).

	Omfattas av taxonomin	Andel förenlig med taxonomin 2023	7.7 Förvaltning och förvärv av fastigheter (Tkr)	7.1 Nyproduktion	Totalt Arwidsro (Tkr)
Omsättning	100%	10,0%	31 648	–	315 905
Driftutgifter (OpEx)	100%	4,1%	718	–	17 581
Kapitalutgifter (CapEx)	100%	6,7%	–	20 945	313 149



# Värdekedja

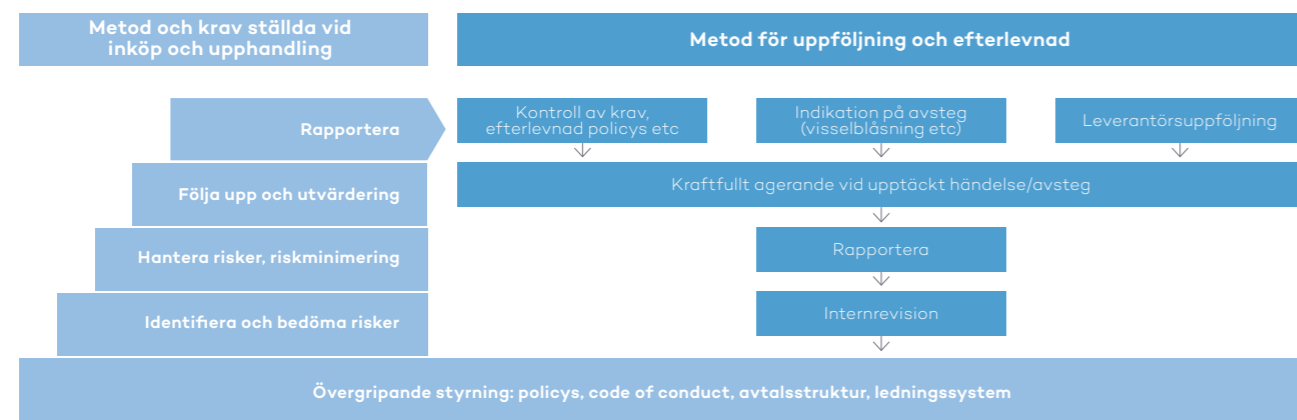
Arwidsro verkar i en bransch med stora utmaningar. Utöver de stora klimatavtryck bygg- och fastighetsbranschen ger upphov till, är branschen även beroende av långa leverantörskedjor kopplat till framförallt nyproduktion. Med långa leverantörskedjor följer risker kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt 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 de senaste åren även tagit oss an detta arbete på ett mer strukturerat sätt.



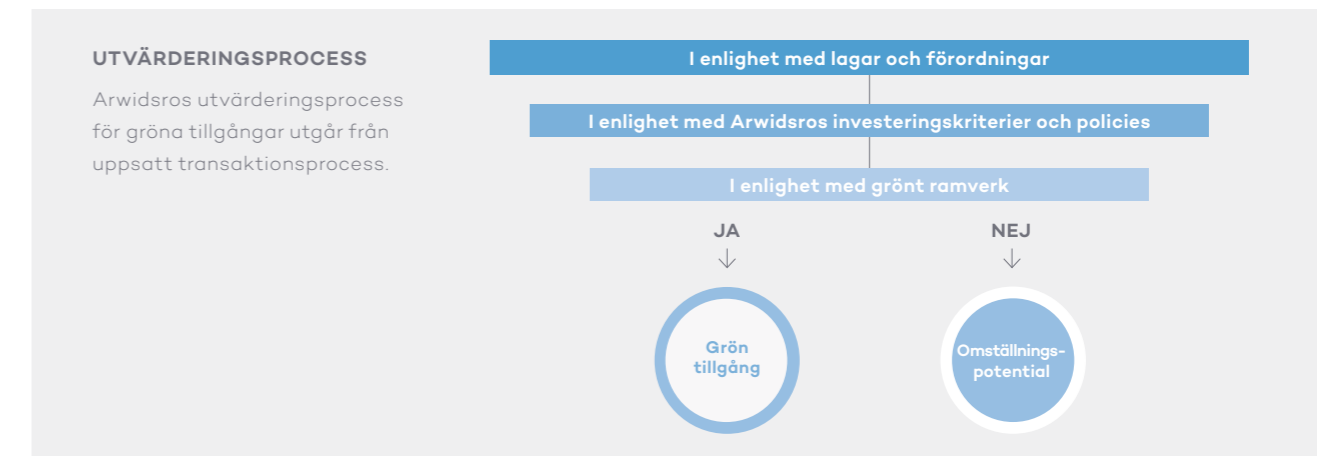
# Grönt ramverk

Under våren 2020 färdigställdes Arwidsros första 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. Det är under detta gröna ramverk Arwidsro emitterat obligationer under 2020-2023. Under 2023 arbetade Arwidsro fram ett uppdaterat grönt ramverk som kommer gälla framöver, se sid 47.

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.

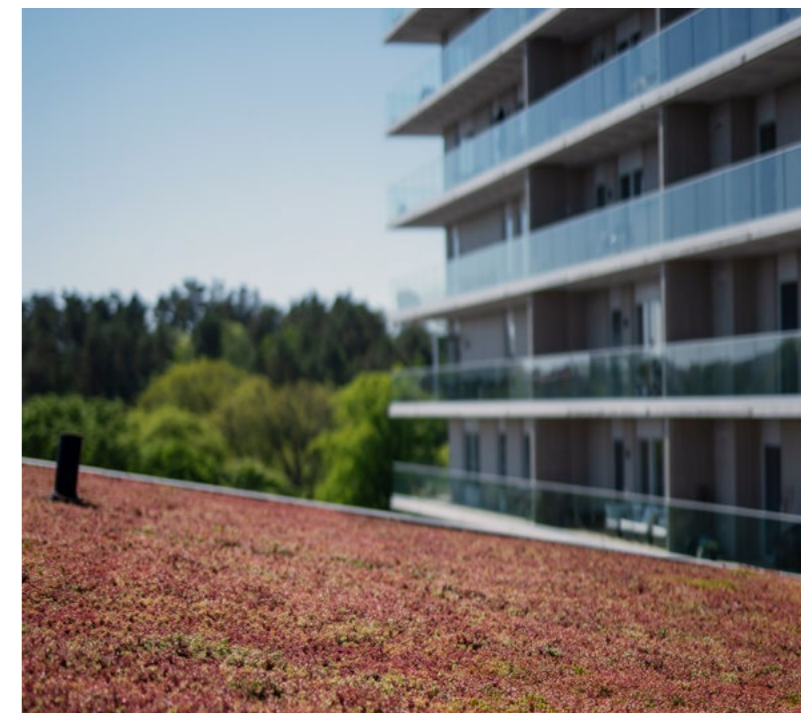
### GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)

Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) består av styrelseordförande, VD, CFO, Hållbarhetsansvarig och



### Grön volym per 2023-12-31

Totalt grönt finansieringsutrymme	
Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	178 mkr
Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	3 507 mkr
Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	-
<b>Totalt</b>	<b>3 685 mkr</b>
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)	
Gröna obligationer	800 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	2 885 mkr



## Allokering av medel från gröna obligationer

Kategori: Gröna byggnader per 2023-12-31

Befintliga fastigheter (omfinansiering)	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO2e/kvm	Primärenergital kWh/m2 och år
Fjällskivlingen 4		Miljöbyggnad iDrift GULD	15,9	59
Yxan 1		Miljöbyggnad iDrift SILVER	40	48
Brädgården 1		Miljöbyggnad SILVER	16,2	77
Akka 4		Miljöbyggnad SILVER	26,6	84
Berthåga 11:36		Miljöbyggnad iDrift SILVER	50,9	61
Motorn 8		Miljöbyggnad iDrift GULD	22,6	8
Brågarp 6:870		Miljöbyggnad iDrift SILVER	29,8	98
Näs 1:299		Miljöbyggnad SILVER	163,6	63
<b>Summa</b>	<b>1010 mkr</b>			



## Kvalificerade fastigheter och projekt, ett urval

### Brädgården 1



#### FAKTA

##### Fastighetsbeteckning: Brädgården 1

- **Fastighetstyp:** Äldreboende
- **Kommun:** Norrtälje
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver
- **Primärenergital:** 77

Äldreboende om 80 lägenheter, beläget i Norrtälje Hamn med fantastisk utsikt i lugnt och harmoniskt läge. Arwidsro slutförde nybyggnationen av fastigheten under 2021. Utformning av byggnaden genomfördes tillsammans med omsorgsbolaget och huvudhyresgästen Humana.

### Yxan 1



#### FAKTA

##### Fastighetsbeteckning: Yxan 1

- **Fastighetstyp:** Dagligvaruhandel
- **Kommun:** Sjöbo
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Silver
- **Primärenergital:** 48

Livsmedelsankrad butik i västra delen av Sjöbo, på tröskeln till Österlen. Området ingår i ett ambitiöst stadsutvecklingsprojekt där en blandstad som innehåller allt man kan tänkas behöva nära för det enkla livet.

### Akka 4



#### FAKTA

##### Fastighetsbeteckning: Akka 4

- **Fastighetstyp:** Dagligvaruhandel
- **Kommun:** Skurup
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver
- **Primärenergital:** 84

Livsmedelsankrad butik i växande handelsplats i norra Skurup. Handelsplatsen har ambitionen att komplettera befintlig handel och bidra till att fler kan handla på hemmaplan.

### Brågarp 6:870



#### FAKTA

##### Fastighetsbeteckning: Brågarp 6:870

- **Fastighetstyp:** Dagligvaruhandel
- **Kommun:** Staffanstorp
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Silver
- **Primärenergital:** 98

Lågprisbutik i Rondellens Handelsområde, Staffanstorp. Handelsområdet har vuxit fram under flera decennier och är idag en attraktiv plats med brett utbud.

# Klimatpåverkan

## KLIMATPÅVERKAN

Arwidsro redovisar sedan 2021 växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet. Att samla in, kvalitetsssäkra och transparent redovisa utsläpp är avgörande för möjligheten att sätta mål och reducera utsläpp.

## MÅL OCH UPPFÖLJNING – SBTi

I december 2023 anslöt sig Arwidsro 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. Arwidsros klimatmål innebär att Arwidsros klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1-3 med 90% till 2050.

## METOD

I samband med anslutning till SBTi har vi gjort en del förändringar i vår

utsläppsrapportering vilket innebär att vår rapporteringsstruktur nu följer Fastighetsägarnas branschrekommendation, med några mindre justeringar. Utifrån SBTi har vi räknat om 2022 med förändrade utsläppsfaktorer vilket påverkat utfall mot tidigare rapportering. Det är denna struktur vi kommer följa framöver. Vi strävar efter att använda så specifika emissionsfaktorer som möjligt, samt att bränsle- och mängdbaserade beräkningsmetoder används i möjligaste mån. När detta inte är möjligt, har vi använt oss av kostnadsbaserade beräkningar.

## KLIMATFÄRDPLAN

Arwidsro arbetar under våren 2024 för att färdigställa en klimatfärdplan till 2030 respektive 2050 som ska innehålla aktiviteter och delmål och vara ett verktyg för våra medarbetare och samarbetspartners framöver.

## KLIMATPÅVERKAN I BYGG- OCH FASTIGHETSBRANSCHEN

Som fastighetsbolag har vi en mycket stor andel av våra utsläpp i scope 3. Det innebär att vi måste arbeta tillsammans med våra samarbets-

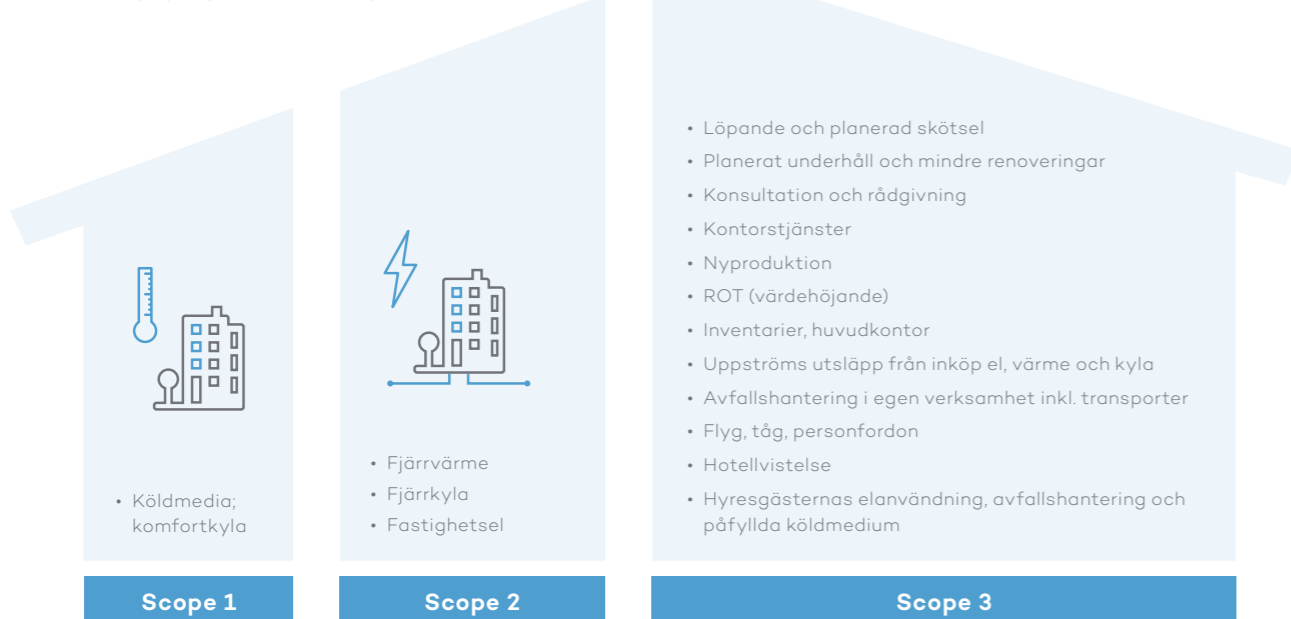
partners – hyresgäster, driftbolag, rådgivare, byggtreprenörer med flera – för att ha möjlighet att minska våra utsläpp. Det är ett utmanande arbete som vi tar ansvar för att leda och samordna.

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.

Vi arbetar kontinuerligt med att effektivisera och digitalisera vår utsläppsrapportering. Detta 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 systemet Position Green, vilket tillhandahåller emissionsfaktorer från externa källor.



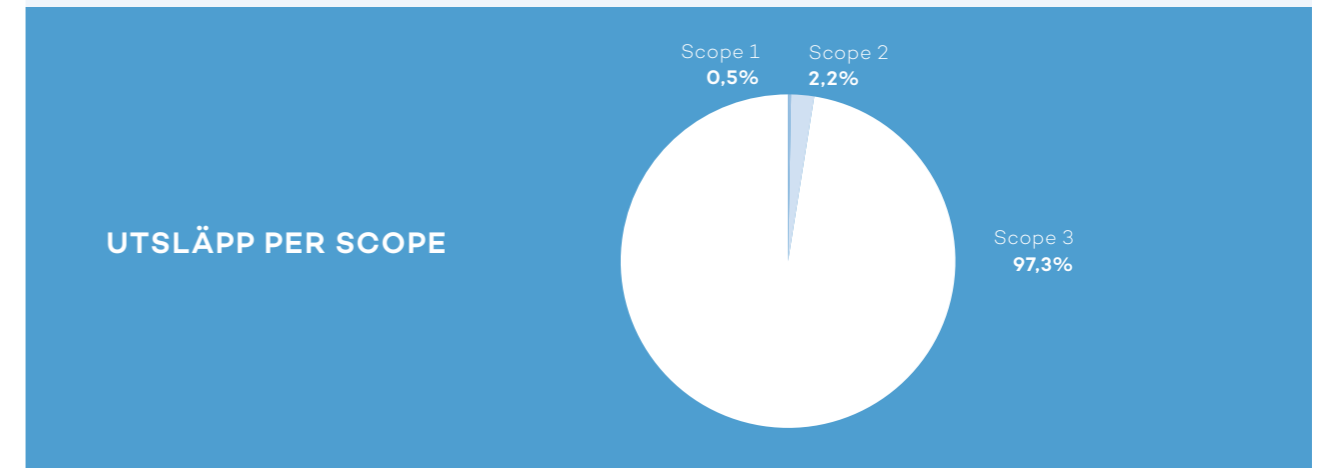
## Utsläpp per scope



# Växthusgasutsläpp 2023



Scope 1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Köldmedia; komfortkyla: 0,5%</li> </ul>
Scope 2
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fjärrvärme: 2,2%</li> <li>Fjärrkyla: 0%</li> <li>El: 0% (fastighetsel och Arwidsros kontorsel)</li> </ul>
Scope 3
<ul style="list-style-type: none"> <li>Löpande och planerad skötsel: 1.4%</li> <li>Planerat underhåll och mindre renoveringar: 0.6%</li> <li>Konsultation och rådgivning: 8.0%</li> <li>Kontorstjänster: 1.0%</li> <li>Nyproduktion: 60.5%</li> <li>ROT (värdehöjande): 20.7%</li> <li>Inventarier, huvudkontor: 0.1%</li> <li>Uppströms utsläpp från inköp el, värme och kyla: 0.7%</li> <li>Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter: 0%</li> <li>Flyg, tåg, personfordon: 0%</li> <li>Hotellvistelse: 0%</li> <li>Hyresgästernas elanvändning, avfallshantering och påfyllda köldmedium: 4.1%</li> </ul>



# Växthusgasutsläpp

## Utsläpp per scope, ton CO2e

Scope 1	2022 <sup>1</sup>	2023
Köldmedieläckage	102	120,9
<b>Summa scope 1</b>	<b>102</b>	<b>120,9</b>
<b>Scope 2</b>		
Inköpt el <sup>2</sup>	674	0
Inköpt fjärrvärme	468,9	510,3
Inköpt fjärrkyla	0	0
<b>Summa scope 2</b>	<b>1143</b>	<b>510,3</b>
<b>Summa scope 2 - geografisk metod</b>	<b>536,4</b>	<b>568,5</b>
<b>Scope 3</b>		
<b>Kategori 1: Inköpta varor och tjänster</b>	<b>2709,1</b>	<b>2631,7</b>
Löpande och planerad skötsel	291,7	337,3
Planerat underhåll och mindre renoveringar (ej värdehöjande)	177,8	179,3
Konsultation och rådgivning	1955,8	1873,8
Kontorstjänster	283,8	241,3
<b>Kategori 2: Kapitalvaror</b>	<b>4082,2</b>	<b>19128,8</b>
Nyproduktion	961,3	14239,9
ROT (värdehöjande)	3116,0	4868,9
Inventarier, huvudkontor	5,0	20,2
<b>Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade utsläpp</b>	<b>54</b>	<b>163,9</b>
Uppströms utsläpp från inköp el, värme och kyla	54	163,9
<b>Kategori 5: Avfallshantering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter <sup>3</sup>	0	0
<b>Kategori 6: Tjänsteresor</b>	<b>33,6</b>	<b>8,7</b>
Flyg, tåg, personfordon	33,5	8,7
Hotellvistelse	0,1	0,1
<b>Kategori 7: Pendlingsresor</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>
<b>Kategori 13: Uthyrda tillgångar</b>	<b>2278,3</b>	<b>978,8</b>
Hyresgästernas elanvändning <sup>4</sup>	2017,5	828,2
Hyresgästernas avfallshantering	79,2	92,1
Hyresgästernas påfyllda köldmedium	181,6	58,5
<b>Summa scope 3</b>	<b>9158,8</b>	<b>22913,3</b>
<b>Summa totala scope</b>	<b>10403,7</b>	<b>23544,5</b>

<sup>1</sup> 2022 års utfall är omräknat med utsläppsfaktorer utifrån SBTi.

<sup>2</sup> 100% förnybar el. Under 2023 har vi arbetat med insamling av intyg om ursprungsmärkt el.

<sup>3</sup> Avfall från huvudkontor; minimalt.

<sup>4</sup> 24% ursprungsmärkt el.

# 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>R32:</b> 675 ton CO2e/ton media <b>R417A:</b> 234,6 ton CO2e/ton media <b>R407C:</b> 1774 ton CO2e/ton media <b>R410A:</b> 2088 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022) Naturvårdsverket (2022) Naturvårdsverket (2022) 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 15,0 / 15,0 g CO2e/kWh 5,0 / 5,0 g CO2e/kWh 184,0 / 184,0 g CO2e/kWh 3,8 / 3,8 g CO2e/kWh 41,0 / 41,0 g CO2e/kWh 140,0 / 140,0 g CO2e/kWh 5,0 / 5,0 g CO2e/kWh 90,0 / 90,0 g CO2e/kWh 59,7 / 59,7 g CO2e/kWh 13,0 / 13,0 g CO2e/kWh 4,2 / 4,2 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät: Uppsala Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Flen Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät: Norrtälje Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät: Lidköping Energiföretagen (2022) C4 Energi AB, Nät: Kristianstad Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät: Härnösand Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät: Norrköping-Söderköping Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara Energiföretagen (2021) Adven Energilösningar AB, Nät: Mora Energiföretagen (2022) Göteborg Energi, Nät: Göteborg, Ale Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund Energiföretagen (2022) Gislaved Energi AB, Nät: Gislaved
<b>Fjärrkyla</b>	Ingen använd fjärrkyla under 2023.		
<b>Fastighetsel</b>	Förbrukad fastighetsel, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem. Intyg om ursprungsmärkt el är hämtat från elleverantör.	<b>Fastighetsel MB/LB</b> 0,0 / 6,62 g CO2e/kWh 38,95 / 6,62 g CO2e/kWh	MB: Ursprungsmärkt el. LB: AIB (2022) MB: AIB (2022) Nordisk residualmix. LB: AIB (2022)
<b>Arwidsros kontorsel</b>	Totala utsläpp CO2e från Scope 3, marknadsbaserad metod	<b>Arwidsros kontorsel MB/LB:</b> 0,0 / 6,62 g CO2e/kWh	MB: Ursprungsmärkt el. LB: AIB (2022)

MB = Market based

LB = Location based

Scope 3					
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor		
<b>Kategori 1 - Inköpta varor och tjänster</b>	Inköpta varor och tjänster, spendbaserad beräkning utifrån finansiellt resultat 2023. Tillägg av förbrukad vatten, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem.	140 g CO2e/USD	Quantis (2021) Finansiell förmedling		
		310 g CO2e/USD	Quantis (2021) Utbildning		
		810 g CO2e/USD	Quantis (2021) Konstruktion		
		1130 g CO2e/USD	Quantis (2021) Mat, dryck		
		300 g CO2e/USD	Quantis (2021) Post- och telekommunikation		
		110 g CO2e/USD	Quantis (2021) Fastighetsverksamhet		
		250 g CO2e/USD	Quantis (2021) Detaljhandel		
		750 g CO2e/USD	Quantis (2021) Andra sähälls-tjänster, sociala och personliga tjänster		
		176 g CO2e/USD	DEFRA (2023)		
<b>Kategori 2 - Kapitalvaror</b>	Kapitalvaror vid nyproduktion, ombyggnationer, hyresgästanpassningar och renoivering av huvudkontor	800 g CO2e/USD	Quantis (2021) Tillverkning		
		810 g CO2e/USD	Quantis (2021) Konstruktion		
<b>Kategori 3 - Bränsle- och energirelaterade aktiviteter</b>					
<b>Indirekta utsläpp fjärrvärme</b>	Totala indirekta utsläpp CO2e från fjärrvärme, marknadsbaserad metod.	4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät: Norrköping-Söderköping(2022)		
		5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Adven Energi AB, Nät: Mora		
		5,9 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) C4 Energi AB, Nät: Kristianstad		
		7,4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Gislaved Energi AB, Nät: Gislaved		
		5,2 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Göteborg Energi, Nät: Göteborg Ale		
		9 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät: Härnösand		
		5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät: Lidköping		
		7 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät: Norrtälje		
		8 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Flen		
		4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund		
		8 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara		
		6 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät: Uppsala		
		<b>Indirekta utsläpp el</b>	Totala indirekta utsläpp CO2e från fastighetsel och Arwidsros kontorsel, marknadsbaserad metod.	13,8 g CO2e/kWh	IEA (2023) Ursprungsmärkt el.
				13,8 g CO2e/kWh	IEA (2023) Nordisk residualmix.

Scope 3			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
<b>Kategori 5 - Avfallshantering</b>	Kontorets avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfallsentreprenörer samt delvis uppskattad av Arwidsros kontorsadministration	Energiåtervinning/papper/plast/metall/glas/returpapp/wellpapp: 0,021 ton CO2e/ton	DEFRA (2023)
		Matavfall: 0,009 ton CO2e/ton	DEFRA (2023)
<b>Kategori 6 - Tjänsteresor</b>	Resor i tjänst samt resor till och från kontoret, uppgift hämtat från fakturor, kvittoutlägg, milersättning samt frågeformulär.	Hotell: 5800 g CO2e/rum och natt	Hotel Footprinting Tool (2023)
		Flyg: 132,0 g CO2e/p.km	NTM (2022)
		Tåg: 0,8 g CO2e/p.km	NTM (2018); faktorn för Regionaltåg, Grön elektricitet
		Taxi: 167,0 g CO2e/km	EF from Swedish energy agency (2021)
		Buss: 100,0 g CO2e/p.km	NTM (2018)
		Regionaltåg: 6,0 g CO2e/p.km	Local commuter train Sweden - WTW (NTM, 2021)
		Tunnelbana: 0,7 g CO2e/p.km	NTM (2018)
		Pendlingsbåt: 750 g CO2e/p.km	-
		Bensinbil: 163 g CO2e/p.km	DEFRA (2023)
		Elbil: 65,7 g CO2e/p.km	DEFRA (2022)
		<b>Hyresgästernas utsläpp</b>	
<b>Verksamhetsel</b>	Förbrukad verksamhetsel, uppgift lämnad av hyresgäst med faktura som verifikation, en del uppskattningar har gjorts. Intyg om ursprungsmärkt el har samlats in från hyresgäster. Vid saknad uppgift om typ av avtal har antagande gjorts att nordisk residualmix brukats.	0,0 g CO2e/kWh	Ursprungsmärkt el.
		38,95 g CO2e/kWh	AIB (2022) Nordisk residualmix.
<b>Avfall</b>	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från hyresgästerna med avfallsrapporter som underlag. Komplettering av avfallsrapporter från avfallsentreprenörer (privata och kommunala) för de fraktioner som Arwidsros driftar. En del uppskattningar har gjorts.	Energiåtervinning/papper/plast/metall/glas/returpapp/wellpapp: 0,021 ton CO2e/ton	DEFRA (2023)
		Matavfall: 0,009 ton CO2e/ton	DEFRA (2023)
<b>Köldmedia</b>	Påfylld mängd köldmedia, uppgift hämtad från respektive hyresgästs köldmediarapport.	<b>R452A:</b> 2140 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		<b>R448A:</b> 1387 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)



# Revisors rapport över översiktlig granskning av Arwidsros Investerarrapport

Till Arwidsro Fastighets AB, org.nr 556685-9053

## INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Arwidsro Fastighets AB ("Arwidsro") att översiktligt granska Arwidsros Investerarrapport ("investerrapporten") för år 2023. Investerarrapporten omfattar sidorna 32-45 samt sidan 47 i Arwidsros årsredovisning 2023.

## STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERRAPPORTEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna utgår av de delar av Arwidsros ramverk för Grön Finansiering ("Arwidsro Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten, och företags egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper som framgår på sidorna 40-41. 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 revisionsred i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 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 Fastighets AB enligt god revisorsred 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.

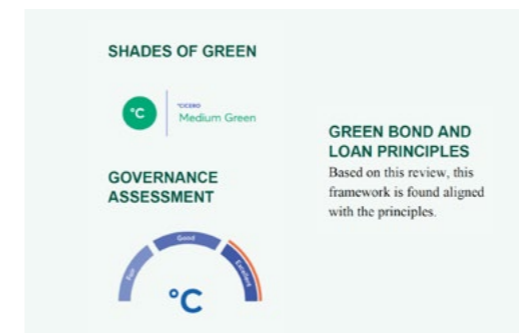
Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

## 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.

# Uppdaterat grönt ramverk

## Second opinion, S&P Global, juli 2023



Under våren 2023 uppdaterades Arwidsros gröna ramverk, vilket granskades av extern part. S&P Global (Shades of Green) granskade ramverket och lämnade i juli 2023 en Second Opinion.

Ramverket aktiverades för första gången kopplat till gröna obligationer, då Arwidsro emitterade en grön obligation i februari 2024.

**Gröna berättigade projekt**  
(ICMA klassificering & EU Taxonomi)

**Underkategorier**

**EU's miljömål och SDG'er**

### I. Nya byggnader (byggda efter 31 december 2020):

#### Egen produktion

- Minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifiering i kombination med NollCO2-certifiering och primärenergi minst 20% lägre än BBR, eller
- Primärenergital 20% lägre än gällande BBR, eller
- Energiklass A eller B, och
- För byggnader större än 5000 m2: genomgått testning för lufttäthet och termisk integritet, och klimatberäkning (GWP) har utförts på hela byggnaden utifrån livslängd

#### Förvärvade byggnader

- Minst Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad iDrift Silver eller motsvarande certifiering i kombination med primärenergi minst 10% lägre än BBR

### II. Befintliga byggnader (byggda före 31 december 2020)

- Minst Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad iDrift Silver eller motsvarande certifiering i kombination med energiklass A, B eller primärenergital inom top 15%

### III. Större renoveringar

- Ombyggnationer som leder till 30% energieffektivisering

I tillägg till ovan kriterier kommer Arwidsro i) beräkna byggnaders utsläpp ii) sätta mål för utsläppsminskning till 2030 iii) uppfylla minst 3 av följande kriterier:

- Solpaneler
- Gröna tak och/eller kolsänkor
- Återbruk
- Hållbara transporter
- Innovativ teknik för minskad vattenförbrukning
- Klimatanpassning
- Biologisk mångfald

## Klimatförändringslindringar



## Energieffektivitet

### I. Energieffektiv utrustning

Installation, underhåll och reparation av: solpaneler, laddstationer för elfordon, energieffektiv utrustning, instrument för mätning, reglering och kontroll av energiprestanda.

## Klimatförändringslindringar



Stockholm den 18 april 2024

## KPMG AB

### Fredrik Westin

Auktoriserad revisor

### Christopher Larsson

Specialistmedlem i FAR



