



**HÅLLBARHETSRAPPORT
2024**

Övergripande Hållbarhetspolicy

För att klara det globala målet om en temperaturökning på max 1.5 grader krävs att utsläppen av växthusgaser minskas radikalt de kommande åren. Som fastighetsbolag verksamma i Linköping har vi utvärderat och tagit fram en rapport för att synliggöra vilken påverkan vår verksamhet har på miljön.

Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet har varit FN:s globala mål, en genomgång har gjorts över vilka mål som vår verksamhet mest kan bidra till.



Vi har identifierat följande mål som extra viktiga för vår verksamhet: 7,8,11,12 &13.

Mål 7

Våra solcellsprojekt bidrar till mer förnybar energi och bidrar till delmål 7.2 *Öka andelen förnybar energi i världen*. Fortsatta investeringar i energibesparingsprojekt som nya undercentraler med AI styrning bidrar till delmål 7.3 *Fördubbla ökningen av energieffektivitet*.

Mål 8

Vi erbjuder studenter från TUC Yrkehögskola LIA plats (Lärande i arbete), vår första student gjorde sin LIA period hösten 2023 vilket bidrar till delmål 8.6 *Främja ungas anställning, utbildning och praktik*.

Mål 11

Nyproduktion i Sturefors har byggts med högra krav på energiförbrukning och med bidrag från EU, vi har också förbundit oss till en hyresnivå som understiger de nyproduktionshyror på orten vilket bidrar till delmål 11.1 *Säkra bostäder till överkomlig kostnad*. Investeringar i bättre belysning av våra grönytor och runt våra fastigheter bidrar till delmål 11.7 *Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla*.

Mål 12

I lägenhetsprojekten har vi under året gjort förändringar som innebär mindre avfall och mer fokus på en hållbar och varsam renovering som bidrar till delmål 12.5 *Minska mängden avfall markant*. Våra arbetsfordon körs sedan 2021 uteslutande på HVO och bidrar till delmål 12.2 *Hållbar förvaltning och användning av naturresurser*.

Mål 13

Vi erbjuder många av våra hyresgäster möjlighet att sortera sitt avfall i anslutning till fastigheten, vi minskar vår elanvändning med solceller och byter ljuskällor till LED. Flera energibesparingsprojekt har genomförts för att minska vår energianvändning vilket positivt bidrar till våra totala utsläpp.

Vår hållbarhetspolicy utgår från de övergripande målen där alla medarbetare ska känna till hur vår verksamhet påverkar vår miljö. Att implementera ett tankesätt hos alla, att i det dagliga arbetet ställa sig frågan hur ett beslut även kan påverka vår miljö tror vi är en viktig framgångsfaktor. Den största mängden utsläpp kommer från vår energianvändning vilket gör arbetet med just energibesparingsprojekt helt avgörande för att minska påverkan på miljön.

En stark miljö- och hållbarhetsprofil kommer vara avgörande i framtiden för att vara ett förstahandsval för såväl bostad- som lokalintressenter



Hästskogatan 1 A-D, första fastigheten där värmekurvan styrs kontinuerligt av en AI programvara.

Energibesparingsprogram

Energieffektiviseringar har under de senaste åren varit en stående punkt i underhållsplanen. Agendan har varit energibesparing, minskade driftskostnader och ökad komfort i vårt fastighetsbestånd. Att lyfta fram och summera CO₂ utsläpp ger oss ytterligare ett verktyg för att anpassa verksamheten till EU:s övergripande ambition att vara klimatneutralt 2050.

Störst påverkan på miljön har som tidigare nämnts uppvärmningen av bostäder och lokaler följt av elanvändning. Fastighetsbeståndet består till stor del av bostadsfastigheter byggda under 40- och 50-talet, att göra de fastigheterna klimatneutrala kommer kräva stora investeringar och innovativa lösningar. Där kommer vi fortsätta investera för att minimera energianvändning men ser även hur viktigt det kommer vara att den energi vi använder i fastigheterna kommer från förnyelsebara källor med låg emissionsfaktor. Fjärrvärme är en bra lösning då det finns en samhällsnyttig aspekt där leverantören Tekniska Verken tar vara på avfall och utnyttjar den resursen till att producera värme. All vår el är 100 % förnybar från Bixia, i redovisning av utsläpp följs Energimyndighetens riktlinjer. För att kunna nå hela vägen kommer emissionsfaktorn på de energslag vi använder i våra fastigheter vara helt avgörande för att bli klimatneutrala.

Sedan 2012 har vi sänkt vår energianvändning med nästan 25 % genom flertalet åtgärder. Till exempel solceller, förnybara drivmedel, injustering av undercentraler, fönsterbyte och tilläggsisolering. Vi har för avsikt att fortsätta arbetet de kommande åren för att göra ytterligare energibesparingar i våra fastigheter. Vi anser att energibesparingsprojekt måste prioriteras om vi ska fortsätta vara en attraktiv fastighetsägare för såväl bostads- som lokalhyresgäster. 2023 kompenserade vi samtliga utsläpp från Scoop 1 & 2 för att vår verksamhet ska vara klimatneutral och starkt bidra i arbetet mot ett klimatneutralt Europa 2050. Vår ambition är att fortsätta stötta projekt som bidrar till en mer hållbar energiförsörjning och kompenserar även för 2024 års utsläpp. Under 2024 kommer vi fortsätta stötta solcellsparken Bhadla Solar i Indien som är en del av världens största solcellssatsning.



Energianvändning

Fastighetssektorn som helhet står för ca 30 % av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige vilket gör att energieffektiviseringar är helt nödvändiga för alla fastighetsägare. Vårt arbete med att sänka energianvändningen genomsyrar hela organisationen, från fastighetsskötare till ledningen. Löpande uppföljningsmöten hålls med alla medarbetare där fokus ligger på en ekonomisk och hållbar förvaltning.

Under 2023 har vi bytt ut en fjärrvärmecentral och installerat ett nytt styrsystem som använder AI för att justera in värmekurvan. AI systemet ska med hjälp av temperatursensorer och väderprognoser lära sig vilket uppvärmningsbehov just vår fastighet har och justerar värmekurvan i realtid. Besparingspotentialen för projektet beräknas vara 10 % av vår fjärrvärmeförbrukning för fastigheten. Styrsystemet var inte i drift förrän efter årsskiftet men inledningen på 2024 indikerar en besparing på 5–10 %.

Utbyte av ljuskällor till LED fortsätter och varje ljuskälla som byts genererar en besparing på ungefär 50–75 % jämfört med tidigare ljuskällor. Det löpande arbetet med service och injustering av värmekurvor fortsätter generera besparingar och utbyte av teknisk utrustning i våra värmeanläggningar minimerar plötsliga driftstopp. Under året har ett större läckage i ett internt värmesystem gjort att vi levererat ut högre temperaturer än normalt vilket påverkat vår fjärrvärmeförbrukning negativt.

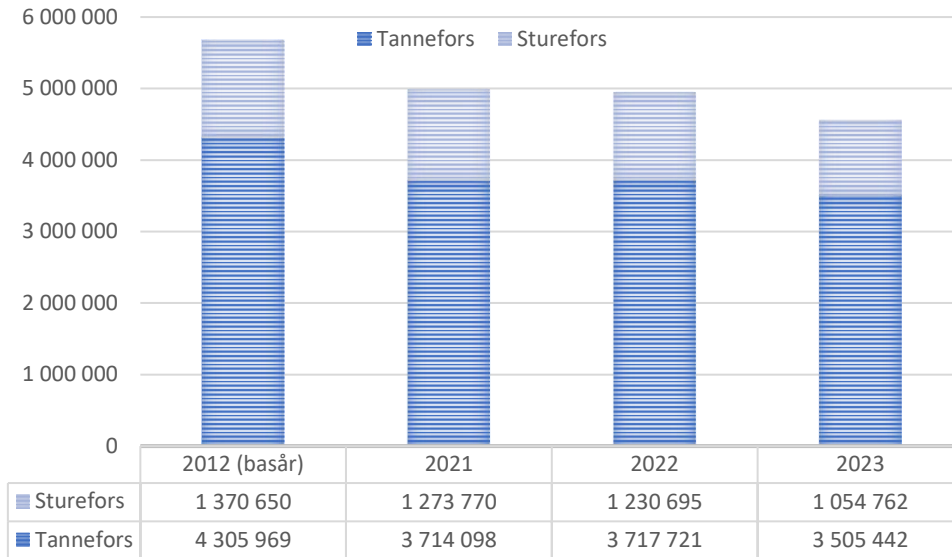
Energiprojektet (byte av fönster, FTX ventilation samt tilläggsisolering av 45 marklägenheter) som utfördes 2022 i Sturefors har visat sig generera de energibesparingar som beräknades. Ungefär 17 % har vi sänkt den totala fjärrvärmeförbrukningen i Sturefors sedan innan projektet samtidigt som elförbrukningen minskats med 22 %.

Nedan redovisas vår totala energianvändning för hela fastighetsbeståndet, data är inhämtad från Tekniska Verken och Bixia som distribuerar fjärrvärme och el till våra fastigheter. El till bostäder och lokaler är exkluderade från vår statistik då ingen el ingår i hyran.

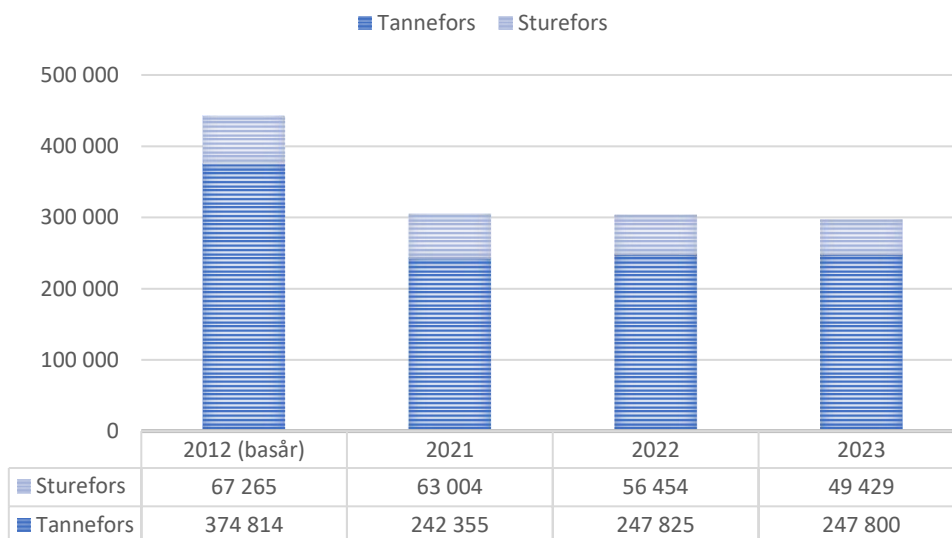
Energianvändning	Enhet	2012 (basår)	2021	2022	2023
Tannefors					
Fjärrvärme inkl. fastighetsel	kWh	4 653 783	3 956 453	3 965 546	3 753 242
	kWh/m ² a-temp	126,26	107,34	107,59	101,83
Sturefors					
Fjärrvärme inkl. fastighetsel	kWh	1 437 915	1 336 774	1 287 149	1 104 191
	kWh/m ² a-temp	174,10	122,42	117,87	101,12
Hela beståndet					
Fjärrvärme inkl. fastighetsel	kWh	6 091 698	5 293 227	5 252 695	4 857 433
	kWh/m ² a-temp	135,02	110,79	109,94	101,67

*Fjärrvärmens redovisas normalårskorrigerad enligt statistik från Tekniska Verken i Linköping

FJÄRRVÄRME (KWH)

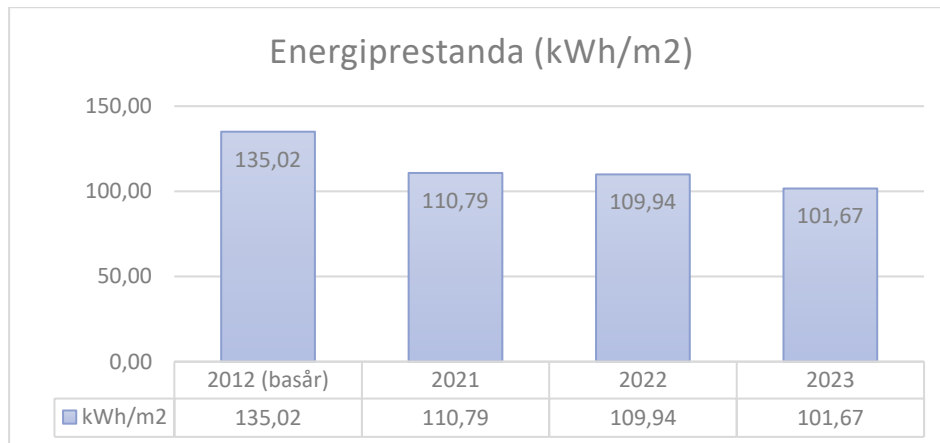


EL (KWH)



Energiprestanda

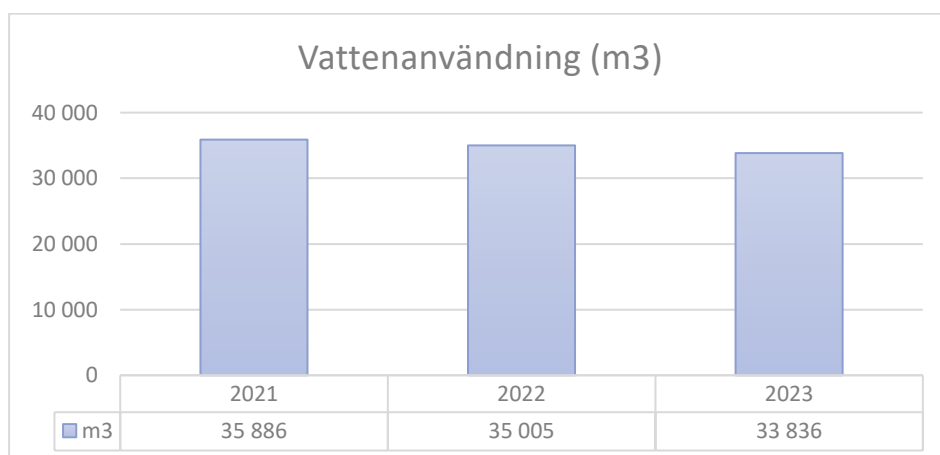
Energiprestandan är ett mått på hur mycket energi som går åt till alla våra fastigheter och ett viktigt nyckeltal i verksamheten. Energiprestandan redovisas med normalårskorrigerade förbrukningsdata från Tekniska Verken. Det är ett mått som återspeglar energianvändningen i fastighetsbeståndet. Vi arbetar efter ett långsiktigt mål att minska vår energianvändning med 20 % fram till år 2032. 2023 har vi minskat energianvändningen med drygt 7 % från föregående år vilket klart överträffar vårt kortsiktiga mål om 2 % minskning per år fram till 2032.



*Energiprestandan beräknas utifrån normalårskorrigerade värden delat med a-temp

Vattenanvändning

Vattenanvändningen i fastighetsbeståndet påverkas till stor del av våra hyresgästers förbrukningsmönster. Information till hyresgäster om hur man minimera sin vattenförbrukning är en viktig aspekt i arbetet med att minska vattenförbrukningen. I både större projekt och i vår löpande förvaltning installeras endast snålspolande produkter.



Solcellsproduktion

I dagsläget är två solcellsanläggningar installerade, en i Tannefors på Råggatan 16–18 och en i Sturefors på Näckrosvägen 150. Solcellsanläggningarna bidrar med närproducerad el till våra fastigheter och minskar mängden köpt el. I Sturefors används en stor del av elproduktionen till att förvärma vårt varmvatten till bostäder och lokaler vilket positivt bidrar till en minskad fjärrvärmeanvändning. Vi ser solceller som en naturlig del av fastigheternas tekniska ekosystem och har planer på ett antal tillkommande anläggningar de kommande åren. Då elen produceras i direkt anslutning till förbrukningsplatsen belastar vi inte elnätet som helhet samtidigt som våra driftskostnader minskar. I dagsläget är endast anläggningen i Sturefors uppkopplad mot ett övervakningssystem. De senaste 10 åren har vi minskat andelen köpt el med över 30 % genom omfattande utbyte till LED ljuskällor samt investeringar i solcellsanläggningar. Under 2023 har vi undersökt möjligheterna att installera fler solcellsanläggningar och under 2024 kommer vi inhämta offerter för de fastigheter som är mest lämpade.

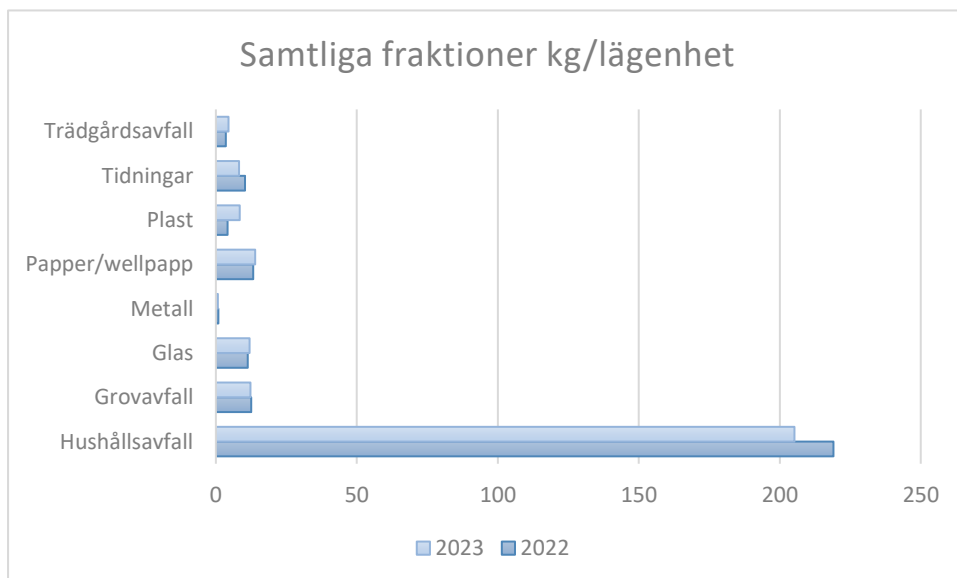
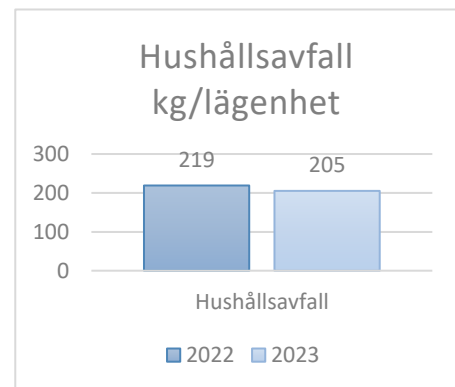
Våra solcellsanläggningar producerar idag strax över 23 % av vår totala elförbrukning för hela beståndet under ett år, en andel som vi avser att öka under de kommande åren.



Näckrosvägen 150 med vår största solcellsanläggning

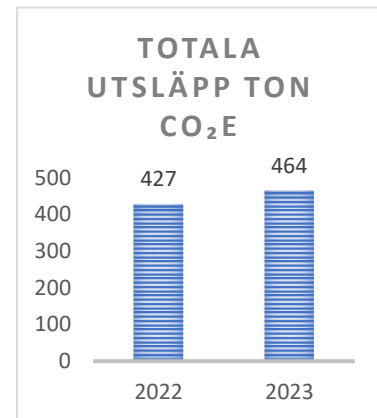
Avfall

Den största mängden avfall som kommer från verksamheten är hushållsavfall som våra hyresgäster kastar i återvinningsrummen. På de flesta fastigheter har hyresgästerna möjlighet att sortera ut de vanligaste fraktionerna i direkt anslutning till fastigheten (plast, kartong, metall, glas samt restavfall). Samtliga hyresgäster har kärl för restavfall i direkt anslutning till deras lägenheter. Bygg och rivningsavfall redovisas endast för de större projekten vi startar och under 2023 genomfördes inget mätbart projekt. Vi gör egenkontroller av återvinningsrummen varje vecka för att hålla ordning och sortera ut eventuellt felaktigt sorterat avfall. Tekniska Verken sköter tömning av samtliga fraktioner. Vi lägger stor vikt vid att hålla ordning och reda på våra återvinningsrum för att få hyresgäster att sortera avfallet på korrekt sätt. En genomgång har initierats under 2023 för att sammanställa samtliga avfallsfraktioner, genomgången skall utvärderas för att förbättra möjligheterna för våra hyresgäster att sortera avfallet i direkt anslutning till våra fastigheter. Under 2024 kommer arbetet färdigställas.



Utsläpp

Våra utsläpp som redovisas nedan avser Scoop 1 och Scoop 2, det är de delar av vår verksamhet som generera störst utsläpp. De totala utsläppen för 2022 har justerats ner jämfört med föregående årsrapport då ett summeringsfel noterats under årets arbete. Som tidigare nämnts i rapporten har vi valt att redovisa utsläpp för el enligt Naturvårdsverkets rapport *Klimatklivet – beräkna utsläppsminskning*, trots att all el som används i våra fastigheter kommer från 100 % förnybara källor. Naturvårdsverket har gjort bedömningen att emissionsfaktorn för el ska grundas på en beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan och inte utifrån leverantörens beräkning av emissioner för det specifika avtalet. Utsläppen för 2023 har ökat med 37 ton vilket till största del beror på att Tekniska verken höjt emissionsfaktorn för fjärrvärme från 90 CO₂e/kWh till 97 CO₂e/kWh. Ytterligare ett arbetsfordon har utnyttjats under 2023 och har belastat utsläppen negativt.



Utsläpp	2022			2023		
	Enhet	Volym	Utsläpp (ton CO ₂ e)	Enhet	Volym	Utsläpp (ton CO ₂ e)
Scoop 1						
Fordon (HVO 100)	Liter	1170	0,8	Liter	1238,3	0,9
Köldmedia	Kg	0	0,0	Kg	0,0	0,0
Scoop 2						
Fastighetsel (location based)	kWh	304 279	27,4	kWh	297 229	26,8
Fastighetsel (market based)	kWh	304 279	0,0	kWh	297 229	0,0
Fjärrvärme*	kWh	4 492 880	404,4	kWh	4 556 520	442,0
Summa Utsläpp			432,6	ton		469,6
Reduktion för såld el	kWh	67 555	6,1	ton	62 362	5,6
Totala Utsläpp			426,5	ton		464,0

Förutsättningar för beräkning av Utsläpp 2023			Emissionsfakta	Källa
Scoop 1	Kategori	Datakälla		
Fordon	HVO 100	Fakturaunderlag från Energifabriken i Linköping	73g CO ₂ e/ kWh	Energimyndigheten
		kWh/m ³ HVO 100	9440 kWh/m ³	Energimyndighetens datalager (DW) 2021
Köldmedia	Köldmedia	Enligt köldrapporter från resp. fastighet med påfyllnadsmängd.	R410a 2088 CO ₂ kg/kg R134a 1430 2088 CO ₂ kg /kg	Naturvårdsverket
Scoop 2	Kategori	Datakälla		
Fastighetsel	EL Bixia Framtid	Statisk från Tekniska verkens, ej normalårskorrigerad.	90 gram CO ₂ e/kWh (location based)	Naturvårdsverket
			0 gram CO ₂ e/kWh (market based)	Bixia
Fjärrvärme	Fjärrvärme	Statisk från Tekniska verkens, ej normalårskorrigerad.	2022 90 gram CO ₂ e/kWh, 2023 97 gram CO ₂ e/kWh	Tekniska verken

Social hållbarhet

Vi är en aktiv fastighetsägare i Linköping där vi engagerar oss i utveckling av staden och dess invånare. Medlem i fastighetsägarna och representerade i styrelsen på orten ger oss möjlighet att påverka riktningen för branschen.

I olika sammanhang har vi upplåtit lägenheter i beståndet till Linköpings Kommun för att bistå med boende för bland annat nyanlända och utsatta individer. Lägenheterna har varit utspridda i vårt område för att öka integrationen.

RE Fastigheter sponsrar lokala idrottsföreningar för att främja en hälsosam och aktiv livsstil med fokus på ungdomsverksamhet. De flesta ideella föreningar är helt beroende av sponsorer och ideellt arbete för att fortsätta aktivera ungdomar.

Vår uthyrning sker i samarbete med företaget HomeQ som har en öppen och transparent process där samtliga lägenheter publiceras. Som sökande registrerar man sig som användare och kan därefter söka de specifika lägenheter som lagts ut. Uthyrningsprocessen ska i alla delar vara helt fri från diskriminering där mångfald bland hyresgästerna ska eftersträvas.

Medarbetare

Friska och engagerade medarbetare är det som driver verksamheten framåt därför erbjuds medarbetare friskvårdsbidrag för att bidra till en aktiv och hälsosam livsstil. Utöver friskvårdsbidrag erbjuder RE Fastigheter samtliga medarbetare hälsoundersökningar hos en extern företagshälsovårdsaktör.

Möjlighet till en flexibel arbetstid finns för att skapa balans mellan arbets- och privatliv, ett långtgående digitaliseringsarbete har genomförts för att kunna arbeta på distans en del av arbetsveckan. Medarbetarsamtal genomförs en gång varje år för att utvärdera, planera och anpassa arbetsuppgifter i organisationen.

Medarbetare erbjuds kurser, utbildningar, seminarium och branschträffar för att vidga kunskapsområdet och främja personlig utveckling.

Extern granskning

RE Fastigheter har ej skyldighet att upprätta hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen men har valt att själva ta fram en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten som presenterats ovan har således inte granskats enligt årsredovisningslagen.