



Hållbarhets- rapport 2024



FASTIGHETER



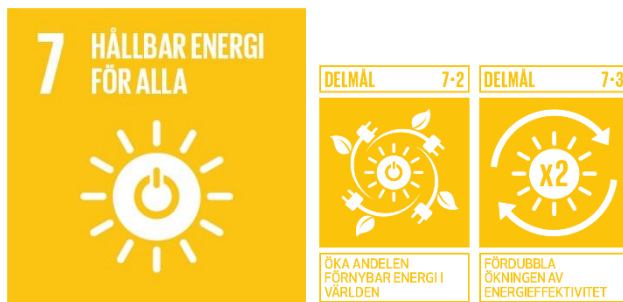
Övergripande hållbarhetspolicy

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 sammanställt förbrukningsdata och tagit fram en rapport för att synliggöra vilken påverkan vår verksamhet har på miljön och hur vi arbetar för att minska våra utsläpp.



GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling

Utgångspunkten för vårt hållbarhetsarbete har varit FN:s globala mål. En genomgång har gjorts över vilka mål som vår verksamhet mest kan bidra till. Målen revideras under 2024 för att intensifiera arbetet med fokus på de tre mål vi kan påverka mest.



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 med temperaturgivare och konvertering till LED belysning bidrar till delmål 7.3 *Fördubbla ökningen av energieffektivitet*.



Varsamt renovera våra lägenheter för att förbättra standarden till en rimlig kostnad och fortsätta hålla en hög förvaltningskvalitet som gynnar våra hyresgäster. *1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad*. Investeringar i bättre belysning av våra grönytor och runt våra fastigheter samt förbättra framkomligheten genom att identifiera enkelt avhjälpa hinder och åtgärda *11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla*.



I lägenhetsprojekten har vi under åren gjort förändringar som innebär mindre avfall och mer fokus på en hållbar och varsam renovering. Vi ökar antalet avfallsfraktioner i direkt anslutning till våra fastigheter för att underlätta sortering för våra hyresgäster vilket båda 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*.

Vår hållbarhetspolicy utgår från de globala målen där alla medarbetare ska känna till hur vår verksamhet påverkar vår miljö och hur vi kan arbeta för att minska vårt avtryck. 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 för att få alla engagerade.

Våra långsiktiga övergripande hållbarhetsmål

- ✓ Minska vår påverkan på miljön
- ✓ Skapa en hållbar ekonomisk lönsamhet för företaget
- ✓ Bidra till en hållbar utveckling av staden

Vi arbetar kundorienterat för att långsiktigt förvärva, förvalta och förädla fastigheter samt att tillgodose våra hyresgästers önskemål och behov av attraktiva och ändamålsenliga bostäder och lokaler. Med vår långsiktighet har vi möjlighet att bedriva en hållbar och ekonomisk förvaltning, förädla våra fastigheter genom energibesparingar, underhållsåtgärder och anpassningar, förtäta våra fastigheter med fler ändamålsenliga lägenheter och bidra till stadens utveckling.

En stark miljö- och hållbarhetsprofil kommer vara avgörande i framtiden för att vara ett förstahandsval för såväl bostad- som lokalintressenter men även för att fortsätta vara en attraktiv arbetsplats.



Energibesparingsprogram

Energieffektiviseringar fortsätter att vara en stående punkt i underhållsplanen och på våra interna möten. Agendan är 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 vår uppvärmning av bostäder och lokaler följt av elanvändningen. 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. En fråga som aktualiserats ytterligare under året är att den energi vi tillför våra fastigheter kommer från förnyelsebara källor med låg emissionsfaktor, vi måste därför säkerställa att våra leverantörer har lika högt ställda klimatmål som vi för att lyckas.

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. Dock finns risker kopplat till det faktum att endast en aktör finns för leverans av fjärrvärme, en risk vi identifierat är deras emissionsfaktor kopplat till fjärrvärmens. Sedan 2020 har Tekniska Verken ökat koldioxidutsläppen per kWh fjärrvärme med 22 % vilket ökar vår påverkan på miljön då uppvärmning av våra fastigheter står för den största delen av våra utsläpp. Den utvecklingen är oroande om vi ska nå våra långsiktiga mål att bli klimatneutrala.

**Minskad
energianvändning
= Ökade Utsläpp?**

All vår el är **100 % förnybar** från Bixia samt egenproducerad el från solceller. Redovisningen av utsläpp följer Energimyndighetens riktlinjer för utsläppsberäkning. För att kunna nå hela vägen kommer emissionsfaktorn på de energislag vi använder i våra fastigheter vara helt avgörande för att bli klimatneutrala.

Sedan 2012 har vi minskat vår energianvändning med över **1,3 miljoner kWh** vilket motsvarar en minskning med 23 %. De senaste två åren 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. Vi kommer fortsätta att stötta solcellsparken Bhadla Solar i Indien som är en del av världens största solcellssatsning.



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 2024 har vi utrustat ytterligare **300 lägenheter** med temperaturgivare för att bättre kunna övervaka inomhustemperaturen. Ca 90 % av våra lägenheter har nu en temperaturgivare monterad. Utöver givarna har vi under året monterat nya styrsystem för våra värmecentraler där vi även kompletterat med en AI programvara. I dagsläget styrs 90 % av våra lägenheter med de nya styrsystemen vilket förväntas minska vår energianvändning samtidigt som temperaturen i våra lägenheter upplevs mer stabil. **AI systemet** ska med hjälp av temperatursensorer och väderprognoser lära sig vilket uppvärmningsbehov just våra fastigheter har och justerar värmekurvan i realtid. Besparingspotentialen för projektet beräknas vara 10 % av fjärrvärmeförbrukningen för fastigheterna enligt tidigare pilotprojekt.

90 % av alla lägenheter har fjärravläst temperaturgivare

Energianvändning

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. Under 2024 har Tekniska verken ändrat sin beräkningsmodell för normalårskorrigerade värden, de har tidigare använt sig av graddagar men nu används Energiindex som bättre ska spegla ett normalår. Vi kommer endast normalårskorrigera värdena för januari-april samt oktober-december i vår redovisning, maj-september kommer utgå ifrån faktiska värden. Under sommarperioden utgör fjärrvärmeförbrukningen till största del uppvärmning av varmvatten vilket blir missvisande att normalårskorrigera, bortsett från basåret är samtliga tidigare år omräknade enligt vårt nya beräkningsätt.

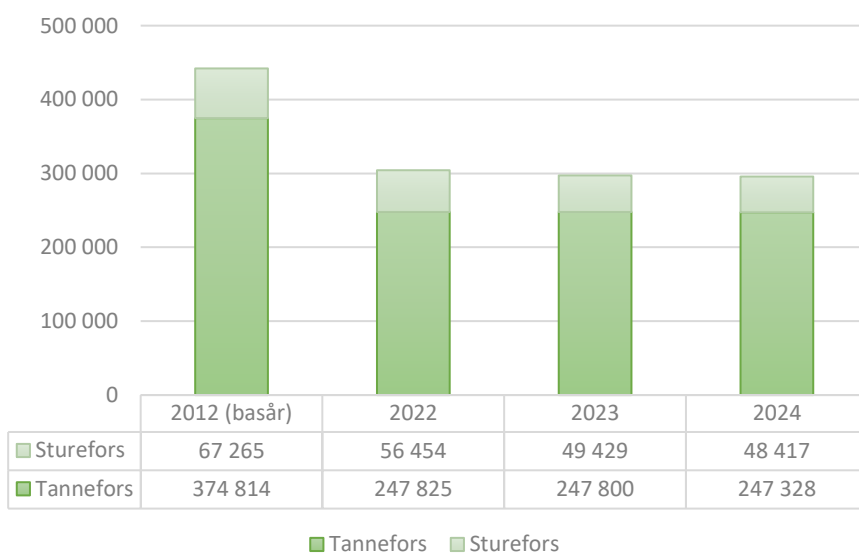
Energianvändning	Enhet	2012 (basår)	2022	2023	2024
Tannefors					
Fjärrvärme inkl. fastighetsel	kWh	4 653 783	3 754 569	3 731 209	3 685 688
	kWh/m ² a-temp	126,26	101,87	101,23	100,00
Sturefors					
Fjärrvärme inkl. fastighetsel	kWh	1 437 915	1 193 933	1 096 699	1 025 228
	kWh/m ² a-temp	174,10	109,33	100,43	93,89
Hela beståndet					
Fjärrvärme inkl. fastighetsel	kWh	6 091 698	4 948 502	4 827 908	4 710 916
	kWh/m ² a-temp	135,02	103,57	101,05	98,60

*Fjärrvärmens redovisas normalårskorrigerad enligt statistik från Tekniska Verken i Linköping med undantag för maj-sept där faktiskt förbrukning räknas med.

Fjärrvärme (kWh)

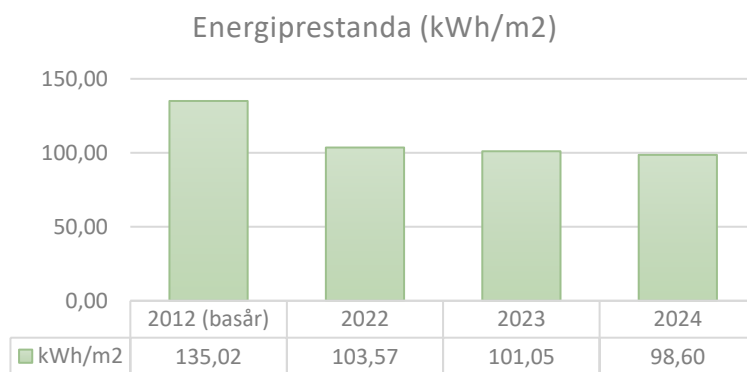


El (kWh)



Energiprestanda

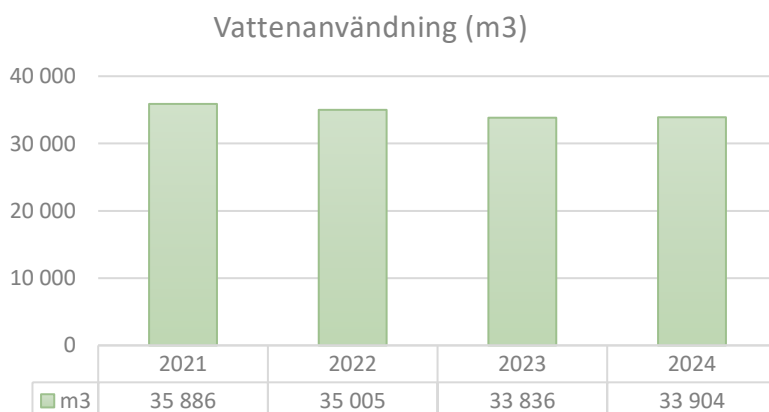
Energiprestandan är ett mått på hur mycket energi som går åt till alla våra fastigheter och ett viktigt nyckeltal i verksamheten. Energiprestandan redovisas med normalårskorrigerade förbrukningsdata från Tekniska Verken. Det är ett mått som återspeglar energianvändningen i fastighetsbeståndet. Vi har arbetat efter ett långsiktigt delmål att minska vår energianvändning med 20 % fram till år 2032 med utgångspunkt från 2021. 2024 har vi minskat energianvändningen med drygt 2,4 % från föregående år vilket ligger i linje med vårt årliga mål om en minskning med 2 %. Med årets minskning inräknat har vi sänkt energianvändning med 11 % från 2021 vilket indikerar att vi ligger bra till att uppfylla vårt långsiktiga delmål på vägen mot ett klimatneutralt Europa 2050.



*Energiprestandan beräknas utifrån normalårskorrigerade värden delat med a-temp

Vattenanvändning

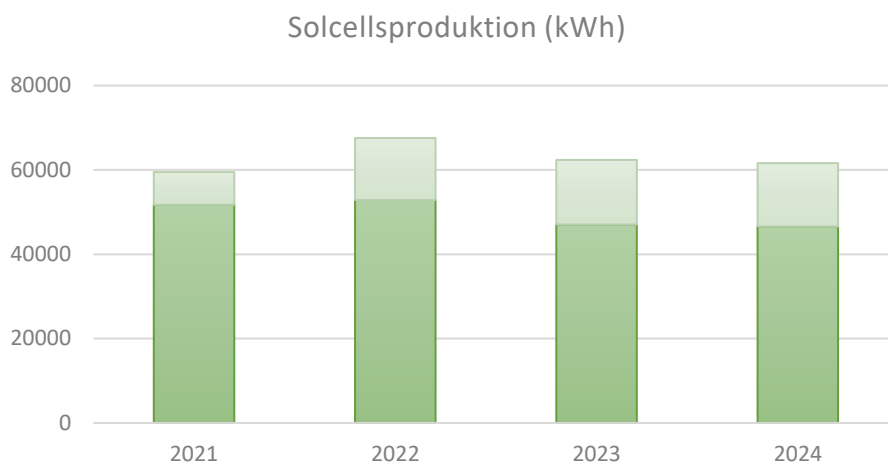
Vattenanvändningen i fastighetsbeståndet påverkas till stor del av våra hyresgästers förbrukningsmönster. Information till hyresgäster om hur man minimera sin vattenförbrukning är en viktig aspekt i arbetet med att minska vattenförbrukningen. I både större projekt och i vår löpande förvaltning installeras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



Solcellsproduktion

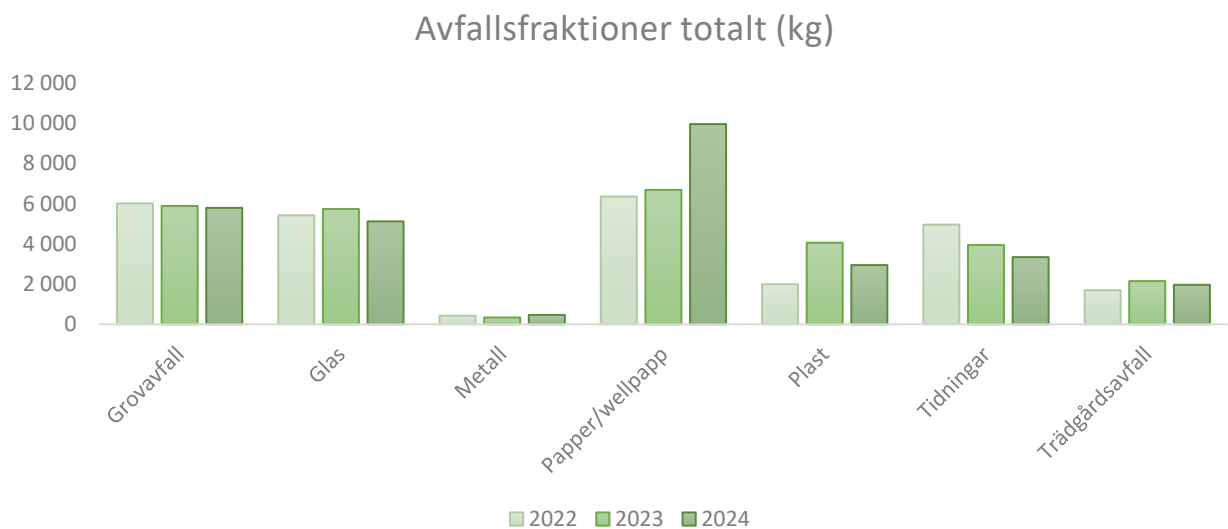
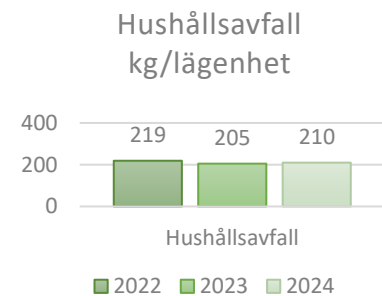
I dagsläget är två solcellsanläggningar installerade, i Tannefors på Gamla Tanneforsvägen 16–18 samt i Sturefors på Näckrosvägen 150. Solcellsanläggningarna bidrar med närproducerad el till våra fastigheter och minskar mängden köpt el. I Sturefors används en stor del av elproduktionen till att förvärma 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. Vi har identifierat ett antal fastigheter som lämpar sig väl för solcellsanläggningar och har för avsikt att investera i ytterligare en anläggning under året.

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



Avfall

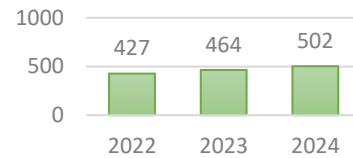
Den största mängden avfall som kommer från verksamheten är hushållsavfall som våra hyresgäster kastar i återvinningsrummen. Majoriteten av våra fastigheter har utrymmen för att sortera ut de vanligaste fraktionerna (plast, kartong, metall, glas samt restavfall). Samtliga hyresgäster har kärl för restavfall i direkt anslutning till deras lägenheter. Vi gör egenkontroller av återvinningsrummen varje vecka för att hålla ordning och sortera ut eventuellt felaktigt sorterat avfall. Vi lägger stor vikt vid att hålla ordning och reda i våra återvinningsrum för att få hyresgäster att sortera avfallet på korrekt sätt. Under 2024 har ytterligare 66 lägenheter nu möjlighet att sortera papper, plast, metall och glas i direkt anslutning till sin lägenhet. Att ge hyresgäster förutsättningar att sortera fler fraktioner i direkt anslutning till sin bostad är ett initiativ som vi hoppas ska bidra till att våra hyresgäster tar steget och sorterar mer av avfallet som annars hamnar i hushållskärnen. Förhoppningen är att vi under kommande år kan minska mängden hushållsavfall som genereras från våra boende.



Utsläpp

Våra utsläpp som redovisas nedan avser Scoop 1 och Scoop 2, de delar av vår verksamhet som generera störst utsläpp. 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 2024 har ökat med 38,3 ton vilket till största del beror på att Tekniska verken höjt emissionsfaktorn för fjärrvärme från 97 CO₂e/kWh till 110 CO₂e/kWh. Trots våra energibesparingar som gjorts de senaste 2 åren har våra totala utsläpp ökat kraftigt som en följd av Tekniska Verkens ökade emissioner för fjärrvärme. Det är en utveckling som riskerar våra långsiktiga mål om att nå klimatneutralitet till år 2050 då vi är bundna till Tekniska Verkens fjärrvärmenät.

Totala utsläpp ton CO₂e



Utsläpp	2022		2023		2024		
	Enhet	Volym	Utsläpp (ton CO ₂ e)	Volym	Utsläpp (ton CO ₂ e)	Volym	Utsläpp (ton CO ₂ e)
Scoop 1							
Fordon (HVO 100)	Liter	1 170	0,8	1 238	0,9	1 308	0,8
Köldmedia	Kg	0	0,0	0	0	0	0
Scoop 2							
Fastighetsel (location based)	kWh	304 279	27,4	297 229	26,8	295 745	26,6
Fastighetsel (market based)	kWh	304 279	0,0	297 229	0,0	295 745	0,0
Fjärrvärme	kWh	4 492 880	404,4	4 556 520	442,0	4 366 896	480,4
Summa Utsläpp	ton		432,6		469,6		507,8
Reduktion för såld el	ton	67 555	6,1	62 362	5,6	61 605	5,5
Totala Utsläpp	ton		426,5		464,0		502,3

Förutsättningar för beräkning av Utsläpp 2024			Emissionsfakta	Källa
Scoop 1				
Fordon	Kategori: HVO 100	Datakälla: Fakturaunderlag från Energifabriken i Linköping	66,5g CO ₂ e/ kWh	Energimyndigheten
			9562 kWh/m ³	Energimyndighetens datalager (DW) 2021
Köldmedia	Kategori: Köldmedia	Datakälla: Enligt köldrapporter från resp. fastighet med påfyllnad: R410a 2088 CO ₂ : kg/kg R134 Naturvårdsverket		
Scoop 2				
Fastighetsel	Kategori: EL Bixia Framtid	Datakälla: Statisk från Tekniska verkens, ej normalårskorrigerad.	90 gram CO ₂ e/kWh (locatic Naturvårdsverket)	
			0 gram CO ₂ e/kWh (market based Bixia)	
Fjärrvärme	Kategori: Fjärrvärme	Datakälla: Statisk från Tekniska verkens, ej normalårskorrigerad.	2024 110 gram CO ₂ e/kWh Tekniska Verken	
			2023 97 gram CO ₂ e/kWh	
			2022 90 gram CO ₂ e/kWh	

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.