

Hållbarhetsrapport 2023



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 FTX, tilläggsisolering med mera bidrar till delmål 7.3 *Fördubbla ökningen av energieffektivitet*.

Mål 8

Vi har under året tagit beslut om att erbjuda studenter LIA (Lärande i arbete), vår första student kommer göra sin LIA under 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 idag 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



Vårt nya kontor på Drottningtorget 1

Energibesparingsprogram

Energieffektiviseringar har under de senaste åren varit en stående punkt i underhållsplaner, 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 sammanlagt sänkt vår energianvändning med ungefär 20 % genom flertalet energieffektiviseringsåtgärder. Vi har för avsikt att fortsätta detta arbete de kommande åren för att göra ytterligare energibesparingar i våra fastigheter. RE Fastigheter anser att energibesparingsprojekt måste prioriteras om vi ska fortsätta vara en attraktiv fastighetsägare för såväl bostads- som lokalyresgäster. 2023 kommer vi kompensera samtliga utsläpp från Scoop 1 & 2 för att vår verksamhet ska vara klimatneutral och starkt bidra i arbetet mot ett klimatneutralt Europa 2050. Vi har valt att kompensera genom att stötta solenergiprojektet Bhadla Solar i Indien. Solcellsparken Bhadla Solar ligger i ett av Indiens mest förorenade distrikt och projektet tar vara på den outnyttjade solpotentialen i regionen samtidigt som det bidrar till att stärka det instabila elnätet. Klimatkompenseringen minskar inte våra utsläpp men skyndar på omställningen till en mer hållbar värld. Klimatkompenseringen skall gå till projekt som är certifierade enligt Gold Standard vilket innebär att en oberoende teknisk rådgivande kommitté övervakar projektet så det uppfyller den minskning av utsläpp som presenterats.



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 2022 genomfördes ett större energiprojekt i Sturefors där 67 lägenheter fått nya energieffektiva fönster, FTX ventilation samt tilläggsisolering av vindar. Projektet beräknas minska energianvändningen med nästan 30 % i berörda fastigheter samtidigt som komforten i lägenheterna har blivit högre, fullt utslag på projektet kommer visas i 2023 års förbrukning.

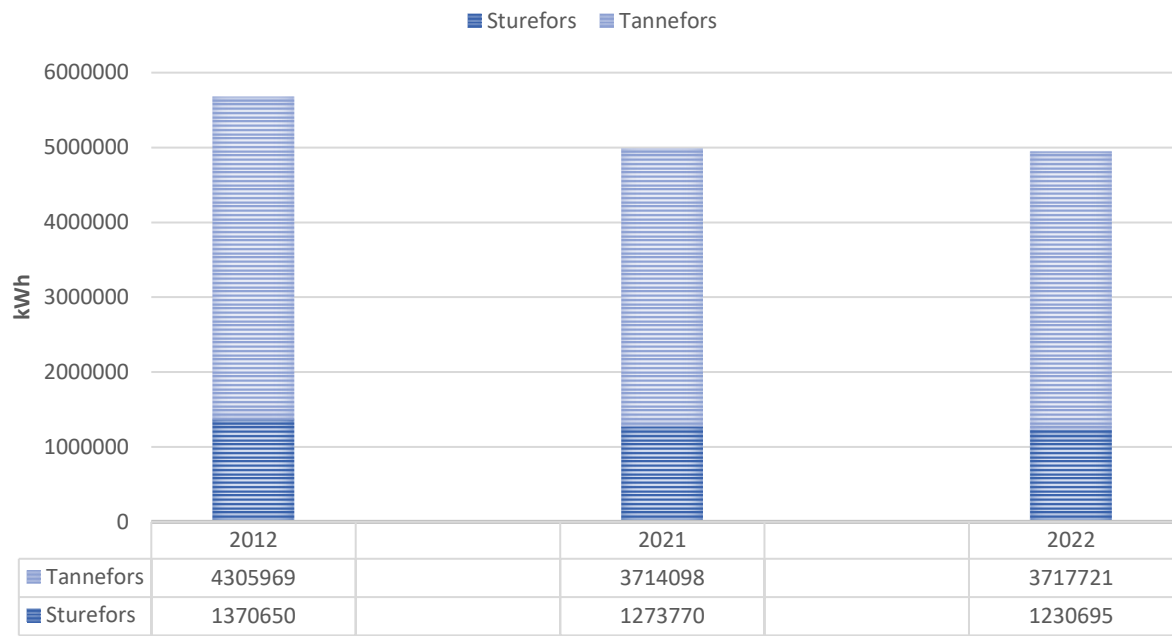
Utbyte av ljuskällor till LED fortsätter och varje ljuskälla som byts genererar en besparing på ungefär 50–75 % jämfört med tidigare ljuskällor. Beslut har även tagits för att byta en fjärrvärmecentral i Tannefors som kommer styras med hjälp av AI teknik för att optimera driften och minska energianvändningen. 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 endast ett akut driftstopp avseende värme och varmvatten inträffat.

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.

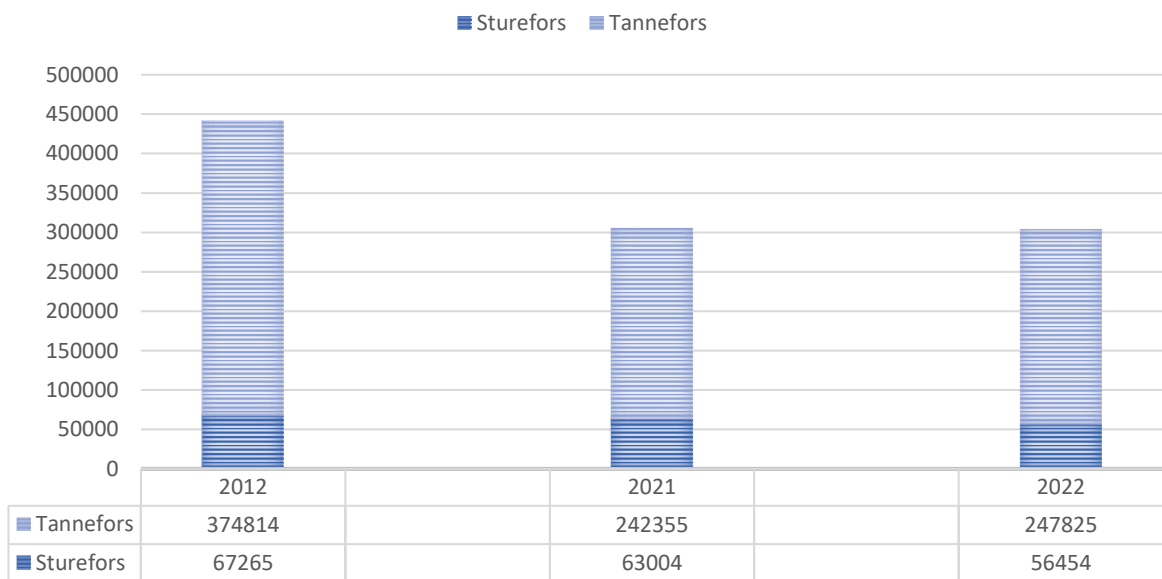
Energianvändning	Enhet	2012 (basår)	2021	2022
Tannefors				
Fjärrvärme inkl. fastighetsel	kWh	4 653 783	3 956 453	3 956 453
	kWh/m ² a-temp	126,26	107,34	107,59
Sturefors				
Fjärrvärme inkl. fastighetsel	kWh	1 437 915	1 336 774	1 287 149
	kWh/m ² a-temp	174,10	122,42	117,87
Hela beståndet				
Fjärrvärme inkl. fastighetsel	kWh	6 091 698	5 293 227	5 251 312
	kWh/m ² a-temp	135,02	110,79	109,94

**Fjärrvärmens redovisas normalårskorrigerad enligt statistik från Tekniska Verken i Linköping*

FJÄRRVÄRME

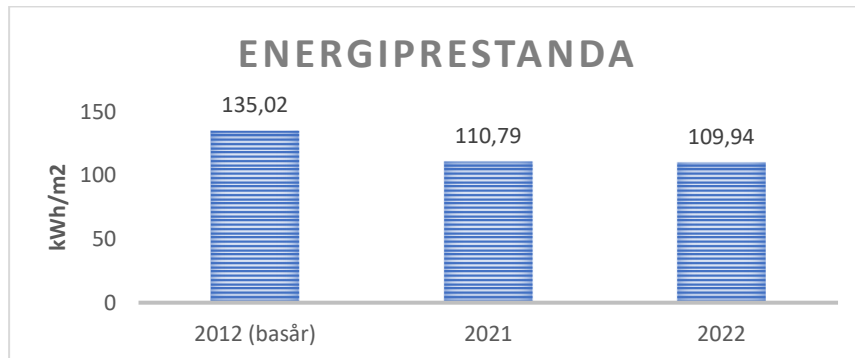


EL



Energiprestanda

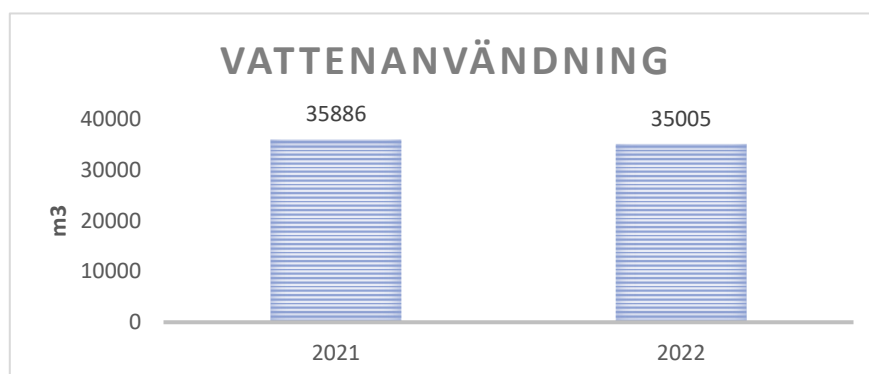
Energiprestandan är ett mått på hur mycket energi som går åt till våra fastigheter och ett viktigt nyckeltal i verksamheten. Energiprestandan redovisas med normalårskorrigerade förbrukningsdata från Tekniska Verken. Det är ett mått som återspeglar energianvändningen i fastighetsbeståndet. Vi arbetar efter ett långsiktigt mål att minska vår energianvändning med 20 % fram till år 2032.



*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 förvaltningen 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 men under 2023 kommer anläggningen i Tannefors kopplas upp. De senaste 10 åren har vi minskat andelen köpt el med 34 % genom omfattande byte till LED ljuskällor samt investeringar i solcellsanläggningar.

I tabellen presenteras vår totala produktion samt hur stor andel av elen som säljs vidare, statistik är inhämtad från Tekniska Verken avseende såld el medan den totala produktionen avläses i vårt uppföljningssystem samt manuellt på plats.

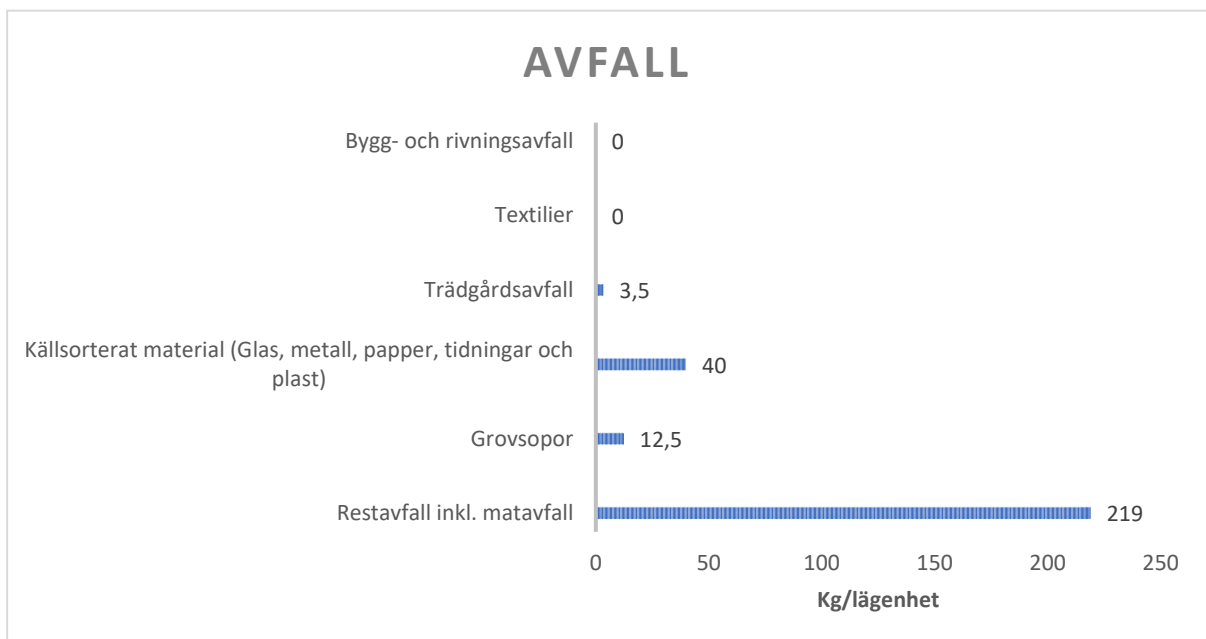
Solcellsproduktion	Enhet	2022	
		Såld produktion	Total produktion
Råggatan 16–18	kWh	52 871	*statistik saknas
Näckrosvägen 150	kWh	14 684	25 300
Samtliga anläggningar	kWh	67 555	25 300



Råggatan 16–18, kontorsfastighet med 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 sin lägenhet. Bygg- och rivningsavfall kommer mätas från 2023 men endast för de större projekten vi startar. Vi gör egenkontroller av återvinningsrummen varje vecka för att hålla ordning och sortera ut ev. 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.



Utsläpp

Våra utsläpp som redovisas nedan avser Scoop 1 och Scoop 2, det är de delar av verksamheten som genererar störst utsläpp och som vi har statistik för att beräkna för år 2022. En utvärdering kommer göras under 2023 för att se om redovisningen skall omfatta även Scoop 3. 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 skall grundas på en beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan och inte utifrån leverantörens beräkning av emissioner för det specifika avtalet.

Utsläpp		2022	
	Enhet	Volym	Utsläpp (ton CO ₂ e)
Scoop 1			
Fordon som används i den egna organisationen, (HVO 100)	Liter	1170	8
Köldmedia	kg	0	0
Scoop 2			
Fastighetsel exkl. förbrukning i lägenheter/lokaler (location based)	kWh	304 279	274
Fastighetsel exkl. förbrukning i lägenheter/lokaler (market based)	kWh	304 279	0
Fjärrvärme	kWh	4 492 880	404
Totala Utsläpp RE Fastigheter i Linköping AB			686
Reduktion för såld el från solcellsanläggningar	kWh	67 555	70
Totala Utsläpp			616

Förutsättningar för beräkning av Utsläpp

Scoop 1	Kategori	Datakälla	Emissionsfakta	Källa
Fordon som används i den egna organisationen.	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				
Fastighetsel	EL Bixia Framtid	Statisk från Tekniska verkens hemsida, 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 hemsida, ej normalårskorrigerad.	2022 90 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 Home Q 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 skall eftersträvas.

Medarbetare

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

Flexibel arbetstid erbjuds 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.