

# Hållbarhetsrapport 2025



## 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 arbete med hållbarhet är FN:s globala mål samt våra internt framtagna hållbarhetsmål. Vi ser kontinuerligt över vilka globala mål vår verksamhet mest kan bidra till. Vi har fortsatt arbetet från föregående år, där vi prioriterat följande mål som extra viktiga för vår verksamhet.



DELMÅL 7-3

7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet.



FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFektivITET

Under året har vi tagit betydande tekniska kliv inom vår styrning och injustering av värmesystem. Detta har resulterat i en minskad energiförbrukning för uppvärmning av våra bostäder och bidragit till delmålet.

DELMÅL 11-1

11.1 Säkra bostäder till en överkomlig kostnad.



SÄKRA BOSTÄDER TILL ÖVERKOMLIG KOSTNAD

Flera av våra lägenheter uppdateras varje år med ny inredning, ytskikt och tekniska installationer. Vi har valt en varsam metod där det är möjligt, för att minimera avfall och samtidigt kunna erbjuda en god kvalitet till en rimlig hyra.

**DELMÅL 12-2**

**HÅLLBAR FÖRVALTNING  
OCH ANVÄNDNING AV  
NATURRESURSER**

### 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.

Arbetsfordon tankas alltid med HVO, vilket reducerar utsläpp och är förnybart. Vi har inlett en inventering av överblivet byggmaterial som inom en snar framtid kan användas i vår förvaltning.

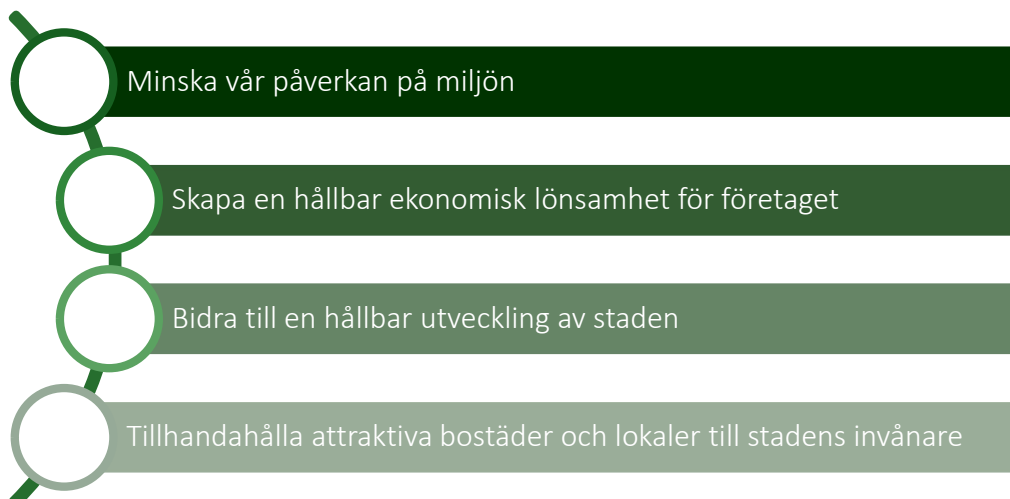
**DELMÅL 12-5**

**MINSKA MÄNGDEN  
AVFALL MARKANT**

### 12.5 Minska mängden avfall markant.

Vi fortsätter öka antalet fraktioner för sortering i våra fastighetsnära återvinningsrum. Tillsammans med Tekniska verken i Linköping har vi genomfört en omfattande översyn av våra fraktioner för att optimera våra avfallsrum.

## Våra interna långsiktiga hållbarhetsmål

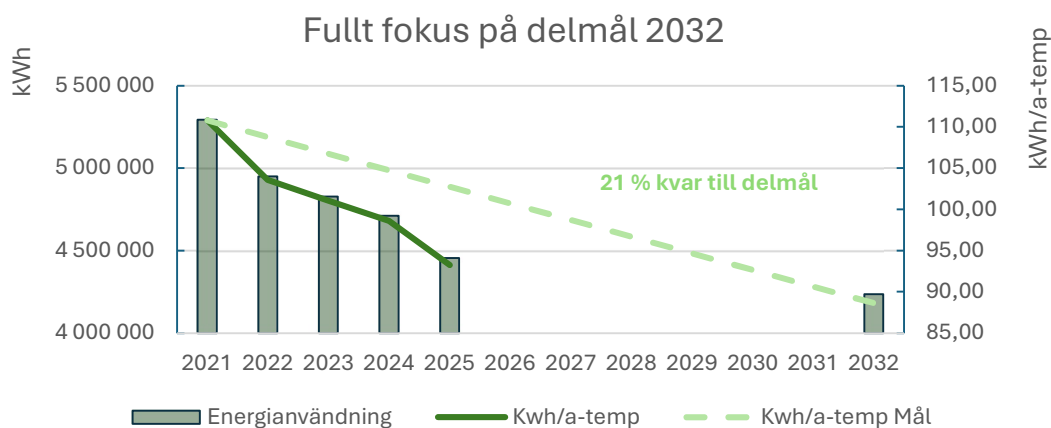


Vi arbetar kundorienterat för att långsiktigt **förvärva, förvalta och förädla** samt för att tillgodose våra hyresgästers önskemål och behov av attraktiva och ändamålsenliga bostäder och lokaler. Genom vårt långsiktiga perspektiv har vi möjlighet att bedriva en hållbar och ekonomisk förvaltning samt att förädla våra fastigheter genom energibesparande åtgärder, löpande underhåll och anpassningar. Vi ser även möjligheter att förtäta våra fastigheter med fler ändamålsenliga lägenheter och bidra till stadens utveckling.

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

## Energibesparingar & övergripande mål

Energieffektiviseringar fortsätter att vara en stående punkt i underhållsplanen och på våra interna möten vilket fått utslag när vi summerar årets energianvändning. Vi står fast vid vårt delmål att minska vår energianvändning med **20 % fram till 2032** med utgångspunkt från 2021. Vi har snart uppfyllt 80 % av delmålet på endast fyra år och fortsätter med fullt fokus vårt arbete med energibesparingar.




Vi har lyft energifrågans prioritering sedan många år för att kunna nå EU:s övergripande ambition att vara klimatneutrala 2050, vilket gett resultat. Vår ägare har en långsiktighet som gör våra investeringar i energibesparingar möjliga samtidigt som våra fastigheter står bättre rustade för framtiden.

Vi är snart i mål med vår **enskilt största satsning** på intelligent styrning av värmesystemen. Över 90 % av fastigheterna styrs nu med ett övergripande intelligent system. Det stora mervärdet med denna styrning är att vi hela tiden styr utifrån vilket temperatur våra hyresgäster har i sitt boende i stället för vilken temperatur det är ute. Ytterligare en mycket viktig komponent är att systemet dessutom är självlärande precis som vi och kommer dag för dag att bli skickligare på att styra våra fastigheter. Ett utmärkt sätt att integrera AI i den löpande driften som tillsammans med våra skickliga medarbetare och samarbetspartners finjusterar våra värmesystem.

**Integrera AI i  
den löpande  
driften**

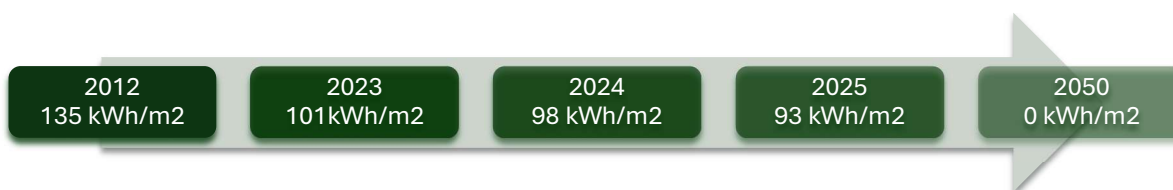
Samtliga våra fastigheter är uppkopplade mot Tekniska Verkens fjärrvärmesystem. Den ökande emissionsfaktorn hos Tekniska Verken för fjärrvärme är problematisk utifrån vårt hållbarhetsmål. För 2025 höjdes emissionsfaktorn från **110 g CO<sub>2</sub>e/kWh** till **136 g CO<sub>2</sub>e/kWh**, återigen en ökning med **över 20 %**. Det är avfallet som Tekniska Verken förbränner som står för lejonparten av deras utsläpp. Under året har vi haft en öppen och transparent dialog med Tekniska Verken, vilket ökat vår förståelse en aning även om vi inte är överens i vissa frågor. Sveriges Allmännyttan har kommit fram till att de utsläppen som hänförs sig från avfallsförbränning inte ska belastas fastighetsägaren genom fjärrvärmeförbrukningen. Detta medför att utsläppen radikalt minskar om den beräkningsmetoden används.

För att skapa lika villkor och förenkla jämförelser avseende utsläpp har vi valt att presentera våra utsläpp både enligt Sveriges Allmännyttas och enligt vår tidigare beräkningsmodell. Beräkningsmetoden där avfallsförbränningen inte belastar fjärrvärmekunderna ger en reducerad mängd utsläpp med cirka **95 procent**. Vi anser ändå att energianvändningen per uppvärmd kvadratmeter bäst speglar hur framgångsrikt arbetet med att minska klimatpåverkan är, i den del som avser uppvärmning. Frågan om vem som ska stå för utsläppen för det avfall som förbränns hos Tekniska Verken är föremål för diskussion. Vi anpassar oss efter de förändringar som sker och fokuserar på de faktorer vi faktiskt kan påverka, såsom **energianvändningen**.



**Minskar  
utsläppen  
med 95 %**

All vår el är **100 % förnybar** från Bixia kompletterad med egenproducerad el från solceller. Redovisningen av utsläpp följer Energimyndighetens riktlinjer för utsläppsberäkning. För att fortsätta minska vår klimatpåverkan kommer emissionsfaktorn på de energislag vi använder i våra fastigheter att vara helt avgörande för att fortsätta minska vår klimatpåverkan.



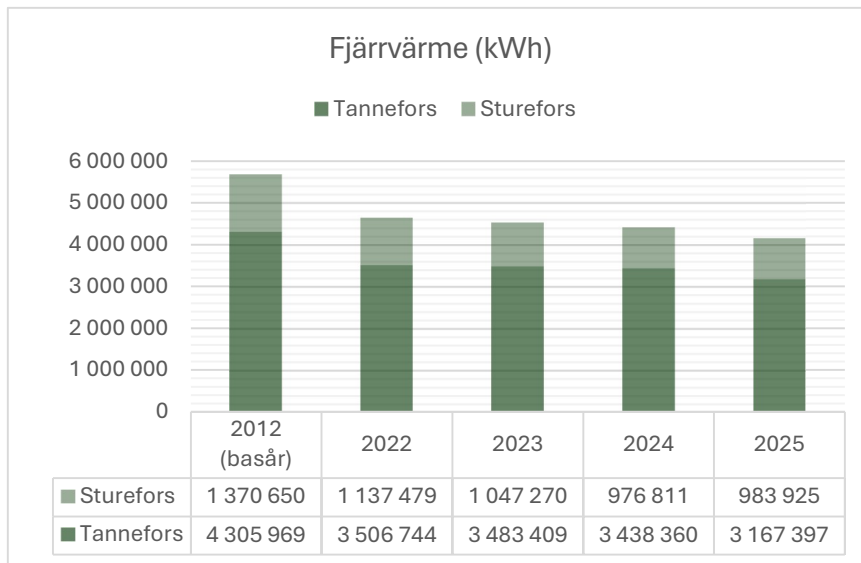
## Energianvändning

Data har inhämtats från Tekniska Verken och Bixia, som distribuerar fjärrvärme och el till våra fastigheter. El till bostäder och lokaler är exkluderade från vår statistik, eftersom ingen el ingår i hyran. Under 2024 har Tekniska Verken ändrat sin beräkningsmodell för normalårskorrigerade värden. Tidigare har graddagar använts, men nu används Energiindex, vilket bättre ska spegla ett normalår.

I vår redovisning normalårskorrigerar vi endast värdena för januari–april samt oktober–december. För perioden maj–september utgår vi från faktiska värden. Under sommarperioden avser fjärrvärmeförbrukningen till största delen uppvärmning av varmvatten, vilket gör en normalårskorrigerad missvisande. Bortsett från basåret 2012 är samtliga tidigare år omräknade enligt vårt nya beräkningsätt.

ENERGIANVÄNDNING	ENHET	2012 (BASÅR)	2023	2024	2025
TANNEFORS FJÄRRVÄRME INKL. FASTIGHETSEL	kWh	4 653 783	3 731 209	3 685 688	3 419 673
	kWh/m² a-temp	126,26	101,23	100,00	92,78
STUREFORS FJÄRRVÄRME INKL. FASTIGHETSEL	kWh	1 437 915	1 096 699	1 025 228	1 035 580
	kWh/m² a-temp	174,10	100,43	93,89	94,83
HELA BESTÅNDET FJÄRRVÄRME INKL. FASTIGHETSEL	kWh	6 091 698	4 827 908	4 710 916	4 455 253
	kWh/m² a-temp	135,02	101,05	98,60	93,25

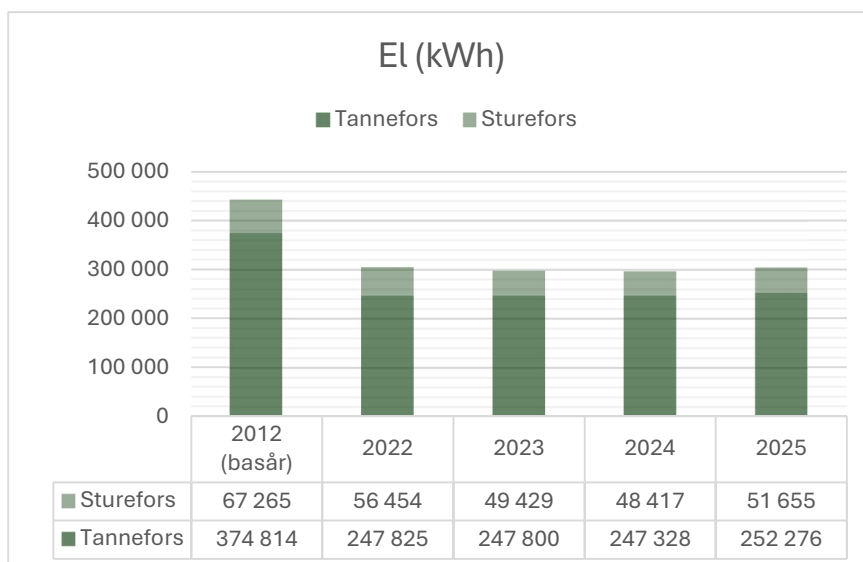
\*Fjärrvärmens redovisas normalårskorrigerad enligt statistik från Tekniska Verken i Linköping med undantag för maj-sept där faktiskt förbrukning räknas med.



Minskat  
fjärrvärmeförbrukningen  
med 6 % från föregående  
år.



I år kan vi verkligen se effekten av de investeringar som gjorts inom våra styrsystem. Värmen har blivit jämnare i våra bostäder och mängden fjärrvärme som använts har minskat. Vi har haft få driftsstörningar och med nya larmfunktionerna kan vi agera snabbare och minska åtgärdstiden vid fel.



Underhållsprojekt har  
medfört en ökad  
elanvändning under  
2025.



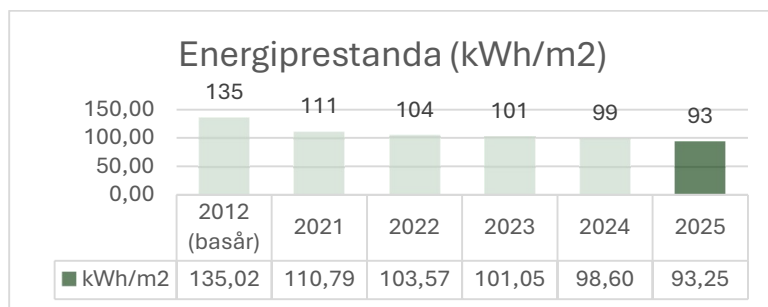
Den ökade elanvändningen beror till stor del på ett omfattande underhållsarbete som pågått under vinter och våren 2025. Arbetet har medfört en ökad förbrukning till följd av byggfläktar och avfuktare som tillfälligt kopplats på fastighetens elanslutning. Om statistiken rensas från underhållsprojektets påverkan kan vi konstatera att elanvändningen fortsätter att minska även i år.

## 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. Måttet återspeglar energianvändningen i fastighetsbeståndet.

Vi står fast vid vårt långsiktiga delmål att minska energianvändningen med 20 procent fram till år 2032 med 2021 som basår. Under 2025 har vi minskat energianvändningen med drygt 5,4 procent från föregående år, vilket är klart bättre än vår prognos. Samtidigt kan vi konstatera att det framöver kommer bli avsevärt svårare att fortsätta minska vår energianvändning i samma takt vi har gjort under de senaste 5 åren. De åtgärder som krävs blir alltmer omfattande och kostnadsdrivande, vilket kommer påverka arbetet framöver.

Vi följer utvecklingen på området och arbetar aktivt med att navigera bland ny teknik i branschen för att identifiera lösningar och möjligheter framåt.

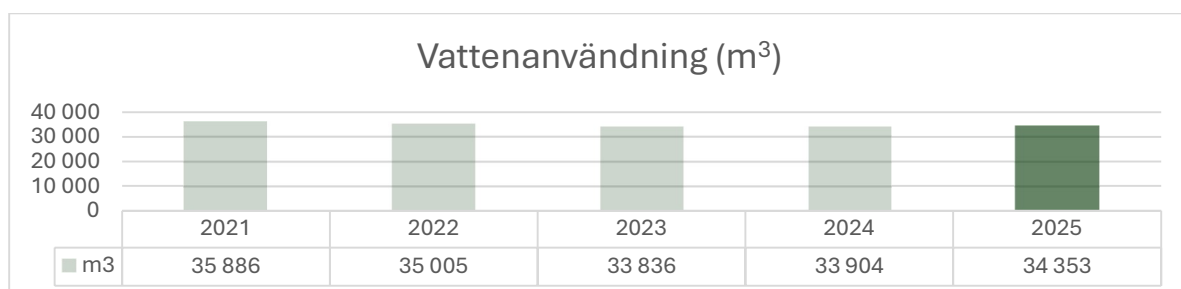


Stor energibesparing i år  
men svårnavigerat  
framöver

## Vattenanvändning

Vattenanvändningen i fastighetsbeståndet påverkas i stor utsträckning av våra hyresgästers förbrukningsmönster. Vi har initierat ett projekt med inriktning på vattenbesparing i våra bostäder och lokaler. Projektet syftar i huvudsak till att säkerställa rätt vattenflöde till rätt funktion, att begränsa flöden där de är höga och där komforten inte påverkas negativt av en reduktion.

I dagsläget ingår vatten i samtliga bostäder och lokaler i vårt bestånd, vilket gör det svårare att förändra våra hyresgästers förbrukningsmönster jämfört med om kostnaden hade burits direkt av hyresgästerna. Detta är en fråga som säkert kommer aktualiseras ytterligare i branschen under de kommande åren.



## 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 behovet av inköpt el. I Sturefors används en stor del av elproduktionen till att förvärma tappvarmvatten till bostäder och lokaler, vilket bidrar till en minskad fjärrvärmeanvändning.

Vi ser solceller som en naturlig del av fastigheternas tekniska ekosystem och planerar för ytterligare anläggningar under de kommande åren. Planer på att komplettera fler fastigheter med solceller har dock pausats något under året på grund av en utredning kring lämplig placering av elbilsaddning.

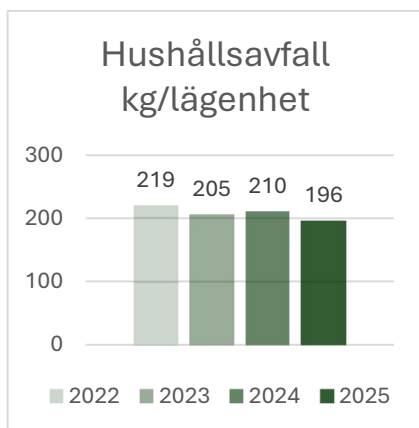
Under året installerade vi de tio första laddstolparna avsedda för våra bostadshyresgäster. Eftersom efterfrågan hittills har varit begränsad i vårt bestånd kommer ytterligare laddmöjligheter att installeras i takt med att efterfrågan ökar. De fastigheter som utrustas med elbilsaddning kommer att vara prioriterade för solcellsinstallationer, då vi ser ett värde av att kunna använda en del av elproduktionen till laddstolparna.

Totalt sett har vi installerat över **25 laddstolpar** på våra fastigheter, varav merparten är avsedda för våra lokalhyresgäster.

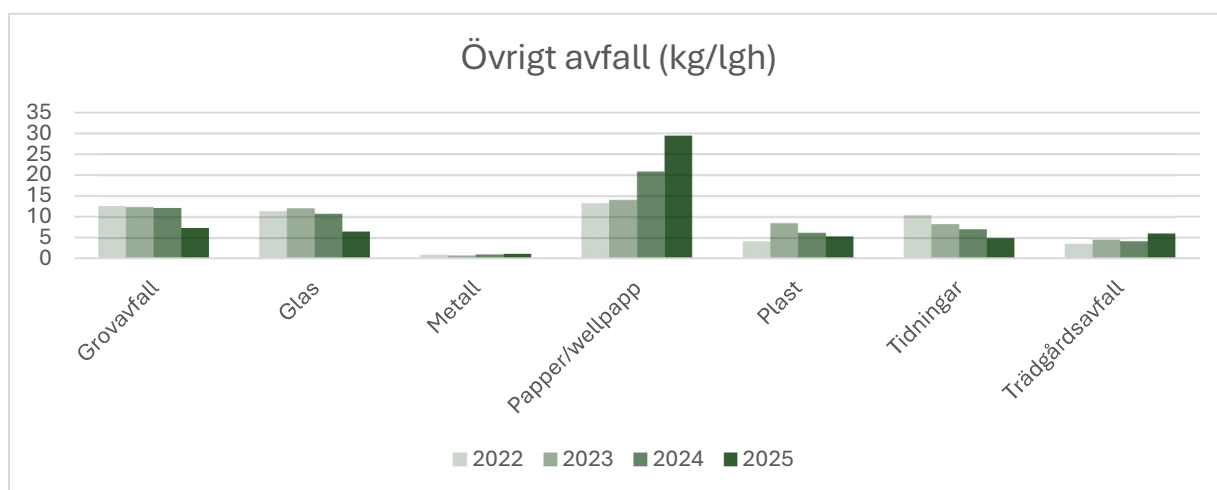


## Avfall

Den största mängden avfall som generas 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 sina lägenheter. Vi genomför egenkontroller av återvinningsrummen varje vecka för att upprätthålla ordning och för att sortera ut eventuellt felaktigt sorterat avfall. Vi lägger stor vikt vid att hålla ordning och reda i återvinningsrummen för att uppmuntra hyresgäster att sortera avfallet korrekt.



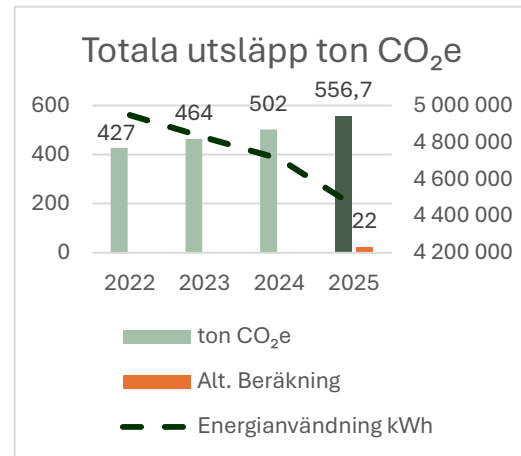
Utökningen av avfallsfraktioner vid utvalda fastigheter har gett effekt under året. Våra hyresgäster har minskat mängden avfall i hushållsfraktionen med 7 procent. Under 2026 kommer ytterligare en fraktion införas i samtliga återvinningsrum: **matavfall**. Tidigare har detta avfall slängts i den så kallade *”gröna påsen”* tillsammans med det vanliga hushållsavfallet och sorterats av Tekniska Verken. Från och med nästa år kommer matavfallet att sorteras på plats vid våra fastigheter, vilket troligen kommer att påverka vikterna på vårt hushållsavfall.



Trenden under de senaste åren med kraftigt ökad näthandel syns tydligt i vår statistik över samtliga fraktioner. Mängden papper och wellpapp har ökat med 123 procent sedan 2022. Utöver att erbjuda våra hyresgäster möjlighet att sortera sitt avfall nära sin bostad har vi begränsade möjligheter att påverka hur de olika fraktionerna utvecklas över tid. Konsumtionsmönstret hos våra hyresgäster och hur olika produkter förpackas ligger utanför vår kontroll. Vi övervakar däremot aktivt hur våra avfallsrum fungerar och identifiera fraktioner som kan behöva förändrade tömningsfrekvenser.

## Utsläpp

De utsläpp som redovisas nedan avser Scoop 1 och Scoop 2, de delar av vår verksamhet som genererar störst utsläpp. Vi har 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 bedömt att emissionsfaktorn för el bör grundas på en beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan och inte på leverantörens beräkning av emissioner för det specifika avtalet.



Utsläppen för 2025 har återigen ökat till följd av Tekniska Verkens emissionsfaktor för fjärrvärme, trots att vår energianvändning har minskat. Om vi istället redovisade utsläpp enligt Sveriges Allmännyttas beräkningsmetod skulle våra utsläpp minska radikalt, med över 90 procent. Diskussionen kring beräkningsmetod grundar sig i frågan om vem som ska bära ansvaret för det avfall som förbränns av Tekniska Verken och som ger upphov till de största utsläppen kopplade till fjärrvärmerna. Vi har valt att presentera båda beräkningsmetoderna parallellt i diagrammet ovan för att siffror ska vara jämförbara med de som valt Allmännyttans beräkningsmetod.

Vi fortsätter kompensera våra utsläpp, i år sponsrar vi ett solcellsprojekt i Karnataka, Indien. Projektet förhindrar årligen cirka 425 000 ton CO<sub>2</sub>-utsläpp genom att ersätta kolkraft. Solcellsparken producerar årligen 500 000 MWh förnybar energi per år.

Utsläpp	2022		2023		2024		2025	
	Enhet	Volym	Utsläpp (ton CO <sub>2</sub> e)	Volym	Utsläpp (ton CO <sub>2</sub> e)	Volym	Utsläpp (ton CO <sub>2</sub> e)	
<b>Scoop 1</b>								
Fordon (HVO 100)	Liter	1 170	0,8	1 238	0,9	1 308	0,8	1 287
Köldmedia	Kg	0	0,0	0	0	0	0	0
<b>Scoop 2</b>								
Fastighetsel (location based)	kWh	304 279	27,4	297 229	26,8	295 745	26,6	303 931
Fastighetsel (market based)	kWh	304 279	0,0	297 229	0,0	295 745	0,0	303 931
Fjärrvärme	kWh	4 492 880	404,4	4 556 520	442,0	4 366 896	480,4	3 930 301
<b>Summa Utsläpp</b>	ton		<b>432,6</b>		<b>469,6</b>		<b>507,8</b>	
Reduktion för såld el	ton	67 555	<b>6,1</b>	62 362	<b>5,6</b>	61 605	<b>5,5</b>	65 916
<b>Totala Utsläpp</b>	ton		<b>426,5</b>		<b>464,0</b>		<b>502,3</b>	

Förutsättningar för beräkning av Utsläpp 2025			Emissionsfakta	Källa
<b>Scoop 1</b>	<b>Kategori</b>	<b>Datakälla</b>		
Fordon	HVO 100	Fakturaunderlag från Energifabriken i Linköping	2024 66,5g CO <sub>2</sub> e/ kWh	Energimyndigheten
	kWh/m <sup>3</sup> HVO 100		2024 9562 kWh/m <sup>3</sup>	Energimyndighetens datalager (DW) 2021
	HVO 100		<b>2025 0,56 Kg CO<sub>2</sub>e/liter</b>	Naturvårdsverket "Värden för att beräkna utsläppsminskning 2025-09-08
Köldmedia	Köldmedia	Enligt köldrapporter från resp. fastighet med påfyllnad: R410a 2088 CO <sub>2</sub> kg/kg R134a 1430 2088		Naturvårdsverket
<b>Scoop 2</b>	<b>Kategori</b>	<b>Datakälla</b>		
Fastighetsel	EL Bixia Framtid	Statisk från Tekniska verkens, ej normalårskorrigerad.	90 gram CO <sub>2</sub> e/kWh (location based)	Naturvårdsverket
			0 gram CO <sub>2</sub> e/kWh (market based)	Bixia
Fjärrvärme	Fjärrvärme	Statisk från Tekniska verkens, ej normalårskorrigerad.	<b>2025 7,1 gram CO<sub>2</sub>e/kWh</b>	Tekniska Verken "direkta produktionsutsläpp exkl. avfall (Sveriges allmännytta)
			<b>2025 136 gram CO<sub>2</sub>e/kWh</b>	Tekniska Verken "direkta produktionsutsläpp"
			2024 110 gram CO <sub>2</sub> e/kWh	
			2023 97 gram CO <sub>2</sub> e/kWh	
			2022 90 gram CO <sub>2</sub> e/kWh	

## Social Hållbarhet

Vi är en aktiv fastighetsägare i Linköping och engagerar oss i stadens utveckling samt dess invånare. Vi ser stora möjligheter att bidra till stadens utveckling genom förtätning på egen mark. För närvarande driver vi en ny detaljplan för Kannan 2 och 7 samt väntar på start för Kapellet 13. Dessa två fastigheter har stor potential till förtätning, och vi hoppas kunna skapa attraktiva boendemiljöer för stadens invånare.

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 placerats utspritt i vårt område för att främja integrationen.

RE Fastigheter sponsrar lokala idrottsföreningar för att främja en hälsosam och aktiv livsstil, med fokus på ungdomsverksamhet. Många ideella föreningar är helt beroende av sponsorer och ideellt arbete för att kunna 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 avgörande för verksamhetens framgång. 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 erbjuds för att skapa balans mellan arbets- och privatliv. Medarbetarsamtal genomförs en gång varje år för att utvärdera, planera och anpassa arbetsuppgifter i organisationen.

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

## Extern granskning

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

*Markus Olsson*

RE Fastigheter i Linköping AB