

The background of the page is composed of several overlapping, concentric circles in various shades of green, creating a dynamic, organic pattern. The circles are centered around the text, which is placed in the white space at the center of the innermost circle.

ARWIDSRO

INVESTERARRAPPORT
GRÖN OBLIGATION

2021

INVESTERARRAPPORT – GRÖN OBLIGATION

I augusti 2020 emitterade Arwidsro 400 mkr i gröna obligationer, vilket under 2021 utökades med 500 mkr i gröna hybridobligationer, båda under bolagets gröna ramverk. Obligationerna är noterade vid företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm. Hela beloppen har allokerats till gröna byggnader.

ARWIDROS HÅLLBARHETSARBETE

Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. Arwidsros hållbarhetsarbete utgår ytterst från FN:s Globala mål för hållbar utveckling, där Arwidsros ledning analyserat samtliga mål och genom väsentlighetsanalys identifierat de tre mål inom vilka Arwidsro kan åstadkomma störst skillnad: Mål 11 Hållbara städer och samhällen, Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion samt Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald. Arwidsro har under 2021 tagit fram hållbarhetskoncept för respektive typfastighet med direkt koppling till de globala målen.



KLIMATPÅVERKAN

Bygg- och fastighetsbranschen står för omfattande klimatpåverkan. Byggandet och förvaltning av byggnader står för stora utsläpp av växthusgaser från material- och energianvändningen i sektorn. Att förena en hög byggtakt med Sveriges klimatmål är en utmaning. Svenska byggnader står för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning, som går till el och uppvärmning, samt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Bygg- och fastighetssektorn omfattar aktörer från alla skeden i en byggnads livscykel, från att de byggs, används, renoveras och tills byggnaden rivs.¹⁾

Utöver branschens givna påverkansområden inom växthusgasutsläpp och energi, finns även utformning, förvaltning, material, transporter och avfall. Arwidsro arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan samt inkludera miljömässig och social hållbarhet i alla projekt, fastigheter och processer.

1) <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomstallningen/omraden/klimatet-och-bygg-och-fastighetssektorn>

ARWIDSRÖS HÅLLBARHETSRESA

Arwidsro har under 2021 tagit stora steg framåt på sin hållbara resa. Året har utgjort ett viktigt basår då Arwidsro upphandlat och implementerat system och processer för energiförbrukning samt växthusgasutsläpp. Med detta på plats skapas förutsättningar att sätta realistiska och ambitiösa mål anpassade efter verksamheten.

Då Arwidsro både bygger nytt och förvaltar med evig investeringshorisont har bolaget ett stort ansvar i omställningen till en hållbar värld. Arwidsro ser hållbarhet ur ett helhetsperspektiv, och bidrar till hållbar stadsutveckling på flera olika plan. Det är en utmaning att förflytta verksamheten till rakt igenom hållbar, men genom att strukturerat utarbeta koncept och riktlinjer, certifiera och mäta har Arwidsro en god grund att stå på.

Arwidsros hållbara omställning stöds och uppmuntras av styrelse och ledning, vilket ger bästa möjliga förutsättningar att nå uppsatt hållbarhetsvision: Att inte

ha något hållbarhetsarbete - det ska vara integrerat i hela verksamheten. Ett viktigt steg i riktning med visionen har tagits under 2021 då Arwidsro reviderat bolagets kompass. En av tre huvudområden i kompassen är nu hållbarhet. Kompassen och tillhörande beteendemål utgör en av två utvärderingsgrunder i Arwidsros lönekriterier, vilket alltså innebär att alla medarbetare kommer att utvärderas avseende hållbarhet oavsett roll och ansvar.

FN GLOBAL COMPACT

Arwidsro har inom ramen för Global Compact, förbundit sig att stödja de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Arwidsros uppförandekod fyller en central roll i detta. Uppförandekoden bygger på hög etik och moral och på en humanistisk grundsyn där vi ser till människan i varje situation. Vi håller strikt på etik och affärsmoral i alla kontakter med kun-

der, leverantörer och andra intressenter. Arwidsros årsredovisning, med tillhörande investerarrapport utgör vår CoP/Communication on Progress kopplat till åtagandet inom Global Compact.

Bygg- och fastighetsbranschen har ett stort ansvar med värde- och leverantörskedjor i många led. Utöver uppförandekoden arbetar Arwidsro utifrån en stark värdegrund, tydliga policyer och riktlinjer med hänsyn tagna till de tio principerna. I upphandlingar arbetar Arwidsro för att öka transparens och ställa krav på redogörelse för hur leverantörer arbetar med mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Det är ett viktigt men ofta svårt arbete som vi under 2021 kompletterat med en funktion för visselblåsning i syfte att ytterligare förbättra detta arbete. Arwidsro kommer fortsätta arbetet inom de tio principerna med än tydligare krav, uppföljning och granskning av leverantörskedjan.



ARWIDSROS HÅLLBARHETSAGENDA 2021 OCH FRAMÅT

	Strategi	Miljöcertifiering	Klimat – utsläpp och risker	Energi
2021	Basår – implementera process och system för energi, utsläpp och miljöcertifiering	Certifiera halva befintliga beståndet (Miljöbyggnad iDrift)	Redovisa växthusgasutsläpp scope 1-3 för samtliga befintliga fastigheter	Implementera system för energiuppföljning
		Certifiera all nyproduktion lägst i nivå med grönt ramverk	Påbörja TCFD-rapportering: fastställa process för att identifiera klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter	
2022	Fastställa vetenskapligt förankrade, mätbara mål direkt kopplade till de globala målen för hållbar utveckling	Certifiera resterande del av befintligt bestånd (exkl fastigheter med pågående projekt)	Redovisa hela verksamhetens växthusgasutsläpp scope 1-3 (befintliga fastigheter, projekt och central administration)	Redovisa fullständig energiförbrukning för hela verksamheten (oavsett avtalsstruktur)
	Fastställa process för hantering klimatrisker – förankra i styrelse och ledning		Fastställa långsiktiga utsläppsmål	Säkerställa fossilfri energi i hela beståndet
	Färdigställa och kommunicera hållbarhetsplan med mål och aktiviteter för hela Arwidsro 2023-2030		Färdigställa fullständig TCFD-rapportering	
	EU: Taxonomi: Analysera och utvärdera hur stor del av verksamheten som är taxonomy aligned			
2023	Genomföra tredjepartsgranskad ESG-rating och uppdatera grönt ramverk		Rapportering enligt uppsatt plan	Fastställa 100% förnybar energi i hela beståndet
			Ansluta till SBTi's Net-Zero Standard	Sätta energimål för hela verksamheten

GRÖNT RAMVERK

Under våren 2020 färdigställdes Arwidsros 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.

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

UTVÄRDERINGSPROCESS

Arwidsros utvärderingsprocess för gröna tillgångar utgår från uppsatt transaktionsprocess.



ALLOKERING AV MEDEL FRÅN GRÖN OBLIGATION HAR UNDER 2021 GÅTT TILL FASTIGHETER I KATEGORIN GRÖNA BYGGNADER.

Kategori: Gröna byggnader per 2021-12-31

Pågående projekt (nyproduktion)	Upparbetat	Certifiering	Utsläpp
Förrådet 2, Norrtälje (Nyfinansiering)	44 mkr	Miljöbyggnad GULD + NollCO ₂	–

Befintliga fastigheter (omfinansiering)	Marknadsvärde Mkr	Certifiering	Utsläpp, kg CO ₂ e/kvm
Fjällskivlingen 4		Miljöbyggnad iDrift GULD	16,0
Starrkärr 1:42		Miljöbyggnad iDrift SILVER	33,5
Sjöbo Yxan 1		Miljöbyggnad iDrift SILVER (beräknad)	29,3
Sjöbo Blejen 1		Miljöbyggnad iDrift SILVER	15,1
Skurup Tummetott 1		Miljöbyggnad iDrift SILVER	14,6
Brädgården 1		Miljöbyggnad SILVER	7,2*
Akka 4		Miljöbyggnad SILVER	14,3**
Berthåga 11:36		Miljöbyggnad iDrift SILVER	22,2
Berthåga 11:20		Miljöbyggnad iDrift SILVER	31,0
Motorn 8		Miljöbyggnad iDrift GULD	18,1
Summa befintliga fastigheter	1 294 mkr		

*Del av år (jun-dec)

**Del av år (okt-dec)

UTSLÄPPSRAPPORTERING

Arwidsro redovisar för första gången 2021 växthusgasutsläpp för befintliga fastigheter. Fullständiga utsläpp som även inkluderar utsläpp inom organisationen (scope 1- liten del av Arwidsros totala utsläpp) samt avseende nyproduktion/projekt redovisas från och med 2022. Den successiva implementeringen av utsläppsrapportering är ett medvetet strategisk val från Arwidsro i syfte att kvalitetssäkra och internt utbilda.

Grön volym per 2021-12-31

Totalt grönt finansieringsutrymme

Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	44 mkr
Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	2 422 mkr
Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	–
Totalt	2 466 mkr
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)	
Gröna obligationer	900 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	1 566 mkr



KVALIFICERADE FASTIGHETER & PROJEKT

FÖRRÅDET 2, NORRTÄLJE

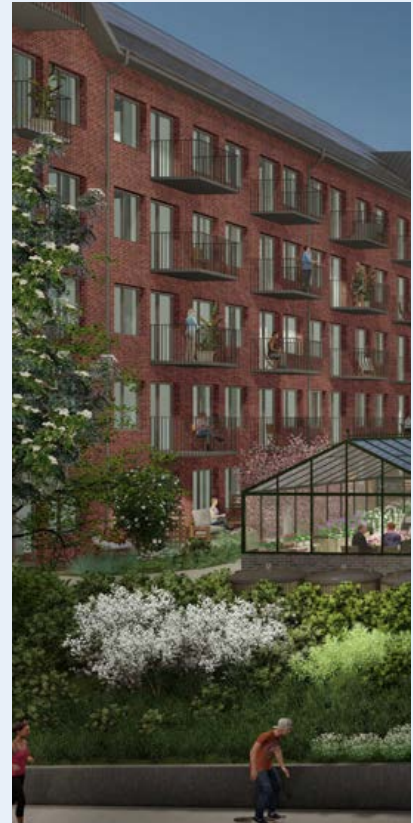
Sveriges första registrerade flerbostadshus med NollCO₂-certifiering

Norrtälje har en fin äldre stadskärna med tydlig identitet. Området Övre Bryggårdsgården är en naturlig utveckling av Norrtälje stad, en förlängning av stadskärnan. Arwidsro förvärvade i maj 2020 mark för uppförande av hyresbostäder och har sedan dess arbetat för att skapa hyresbostäder utöver det vanliga. Visionen för kv Förrådet 2 är att designa och skapa förutsättningar för ett hållbart vardagsliv. Visionen ska följa med från start och vidare in i Arwidros investeringshorisont – för evig tid. Arwidsro bygger för egen förvaltning vilket tillsammans med höga ambitioner ger unika möjligheter att skapa en fastighet som är långsiktigt hållbar både ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Hösten 2021 fick Arwidsro bygglov för 204 hyreslägenheter i kv Förrådet 2. Byggnaden ska certifieras med Miljöbyggnad Guld och NollCO₂. Flerbostadshuset är det första i Sverige

med godkänd registrering avseende tilläggs-certifieringen NollCO₂. Att NollCO₂-certifiera en byggnad kräver att hela byggnadens livscyklus klimatpåverkan redovisas och balanseras med klimatåtgärder till nettonoll klimatpåverkan. Livscykelns innefattar tillverkning och transport av byggdelar, byggprocesser, användandet och sluthanteringen av byggnaden. Certifieringsarbetet medför bland annat materialval med utgångspunkt från utsläpp, vilket utmanar gamla sanningar och ställer krav på samtliga projektdeltagare. I såväl utsläppsreducerande syfte samt gestaltningsmässigt utgör återbruk ett viktigt inslag i projektet.

Utöver höga ambitioner avseende miljöcertifiering pågår inom projektet mycket arbete med övriga hållbarhetsaspekter där de sociala fått stort utrymme. Gemenskap, hållbar livsstil och cirkulärt förhållningssätt är utgångspunkten i projektet. Kv Förrådet 2 förväntas starta produktion hösten 2022 med planerad inflytt 2024.



FJÄLLSKIVLINGEN 4, LIDKÖPING

Sveriges första certifiering med högsta nivå Miljöbyggnad iDrift GULD

Arwidsro förvärvade 2019 fastigheten Fjällskivlingen 4, en modern handelsfastighet byggd 2012, belägen en kilometer sydost om Lidköpings Centrum. Fastigheten ligger i Änghagens Handelsplats och huserar bland annat Coop och Dollarstore. Fastigheten är energieffektivt utformad, ursprungligen certifierad enligt Greenbuilding och med högsta energiklass (A). Under 2021 genomförde Arwidsro en gedigen certifieringsprocess i egen regi vilken resulterade i att Fjällskivlingen blev den första byggnaden i Sverige med högsta nivån, GULD, enligt certifieringssystemet

met Miljöbyggnad iDrift. Fastigheten i Änghagens Handelsplats, fick i början av oktober 2021 certifieringsbeslutet efter granskning av Sweden Green Building Council (SGBC).

- Certifieringen är en viktig milstolpe i vårt arbete med att ställa om våra handelsfastigheter, men vi är långtifrån klara. Certifieringsarbetet har identifierat möjlig potential att utveckla handelsplatsen i hållbar riktning. Vi påbörjar nu ett förändringsarbete för att skapa bättre grönytor för ekosystemtjänster och biologisk mångfald, hållbara mobilitetslösningar och sociala ytor, säger Maria Björkling, Affärsutvecklare & Hållbarhetsansvarig, Arwidsro.

KLIMATPÅVERKAN

Arwidsro redovisar från och med 2021 växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet avseende befintliga fastigheter. För Arwidsro är det ett strategiskt viktigt beslut att förstå och äga hela processen kring utsläppsredovisning samt att inkludera scope 1-3. Att samla in, kvalitetssäkra och transparent redovisa utsläpp är avgörande för möjligheten att sätta mål och reducera utsläpp. Arbetet med framförallt scope

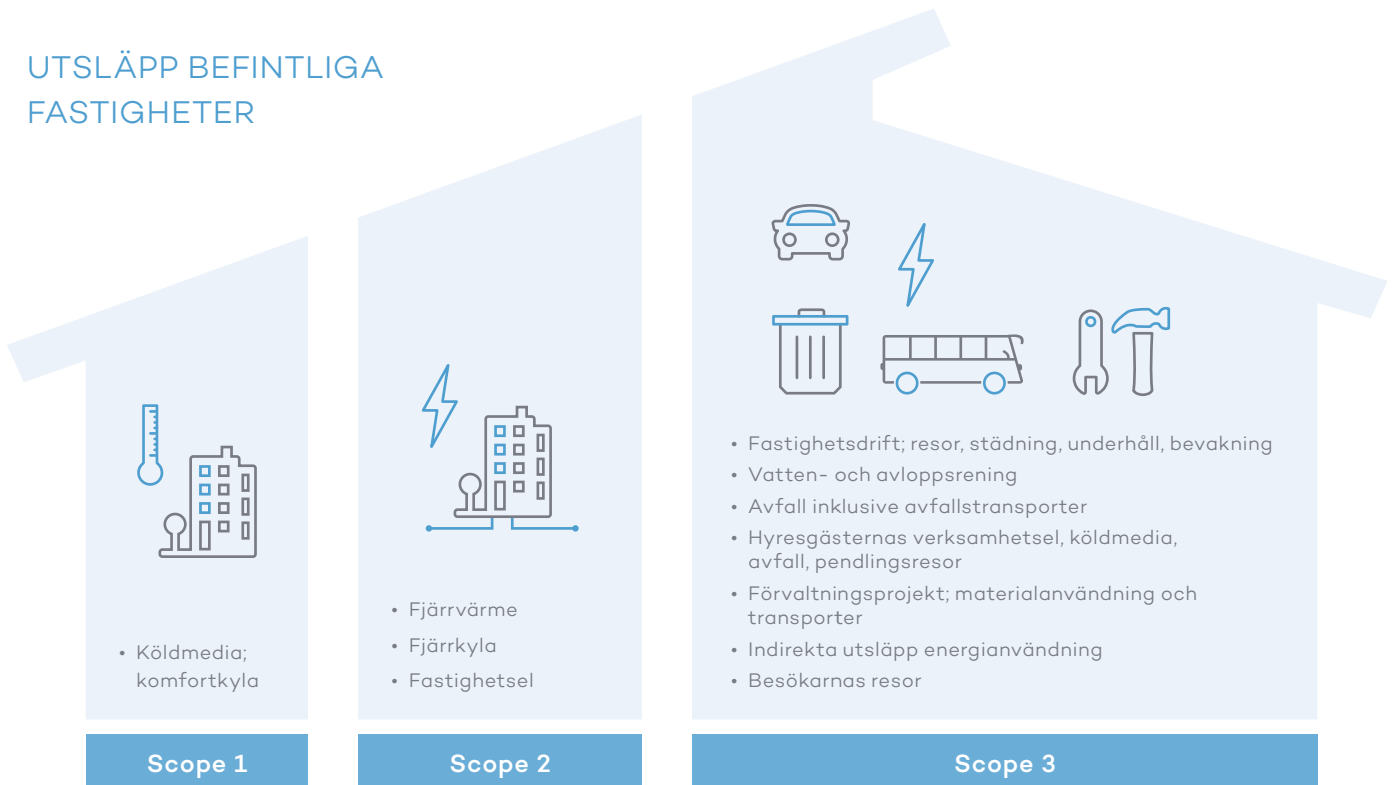
3 har inneburit många givande dialoger med hyresgäster och andra samarbetspartners, vilket har varit avgörande för att hålla hög kvalitet. Utifrån Arwidsros storlek och komplexiteten i datainsamlingen, implementerar Arwidsro successivt utsläppsrapportering där befintliga fastigheter, kärnverksamheten, är först på plats (utsläpp avseende 2021). Från och med 2022 kommer Arwidsro rapportera samtliga relevanta utsläpp i scope

1-3, vilket då inkluderar utsläpp i den egna organisationen, befintliga fastigheter samt byggprojekt.

AVGRÄNSNING

Arwidsros ambition är att redovisa växthusgasutsläpp fullständigt och transparent. Arwidsro ska rapportera samtliga utsläpp inom organisationen samt de utom organisationen som är möjliga att påverka.

UTSLÄPP BEFINTLIGA FASTIGHETER



MÅL OCH UPPFÖLJNING

Detta är Arwidsros första utsläppsrapportering, vilket omfattar utsläpp för 2021 i befintliga fastigheter. I samband med att Arwidsro redovisar utsläpp för hela verksamheten kommer också klimatmål samt mål för reducering sättas upp, med ambitionen att anslutas till Science Based Targets Net-Zero Standard.

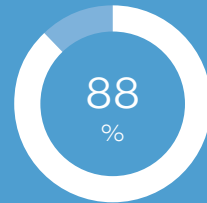
METOD

Fjärde kvartalet 2020 inledde Arwidsro arbetet att utsläppsberäkna i enlighet med GHG-protokollet. Med hög ambition har en pilotfastighet utgjort underlag för tillskapandet av modellen där gränsdragningar och utsläppsfaktorer noggrant dokumenterats. Modellen är framtagen tillsammans med externa branschspecialister.

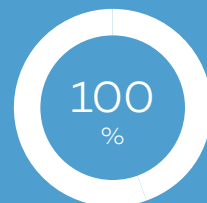
Avseende utsläpp i scope 3 har utgångspunkten varit att vi ska rapportera de utsläpp vi har möjlighet att påverka. Vi har identifierat aktiviteter kopplade till våra fastigheter och våra hyresgästers verksamheter och utifrån

dessa analyserat vilka vi indirekt kan reducera. Stor del av uppgifterna är inhämtade från externa samarbetspartners, framförallt driftbolag och hyresgäster.

Den totala svarsfrekvensen bland samtliga förfrågade hyresgäster var 88 procent och bland övriga samarbetspartners 100 procent. I syfte att få en så sanningsenlig bild som möjligt av klimatpåverkan från hela befintliga fastighetsbeståndet har schablonvärden använts för de hyresgäster som inte angivit uppgifter. Framöver kommer Arwidsro arbeta för att effektivisera och digitalisera insamling av utsläppsdata. Rapportering av utsläpp sker i hållbarhetssystemet Position Green, vilket tillhandahåller emissionsfaktorer från externa källor.



SVARSFREKVENNS UTSLÄPPS-DATA HYRESGÄSTER



SVARSFREKVENNS UTSLÄPPS-DATA ÖVRIGA SAMARBETSPARTNERS (DRIFT, STÄDNING, BEVAKNING)

**UTMANINGAR OCH FORTSATT ARBETE**

Den mest utmanande delen av datainsamlingen avser uppgifter som är svåra att fördela mellan hyresgäster, exempelvis avfall, men även de uppgifter som baseras på uppskattningar, exempelvis pendlingsresor – hur hyresgästernas personal transporterar sig till och från en handelsplats. Dialoger med hyresgäster har varit avgörande för dessa uppgifter, vilka varit många och givande – det finns en stark vilja att dela med sig och en nyfikenhet kring utfall och möjlighet till gemensamma initiativ för reducering av utsläpp.

Under arbetet med datainsamling och tillhörande gränsdragningar har behovet av granskning och dialog med hyresgäster och andra leverantörer blivit tydligt. Ett aktivt arbete för att minska växthusgasutsläpp är mycket viktigt och hög prioritet i syfte att minska klimatförändringar. Parallellt med detta bör dock även andra frågor kring bland annat arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter, miljöfarliga ämnen, antikorrusion etc hanteras med transparens. Arwidsro avser att under 2022 utveckla arbetet med granskning av leverantörskedjan.

VÄXTHUSGASUTSLÄPP 2021

BEFINTLIGA FASTIGHETER

3 525

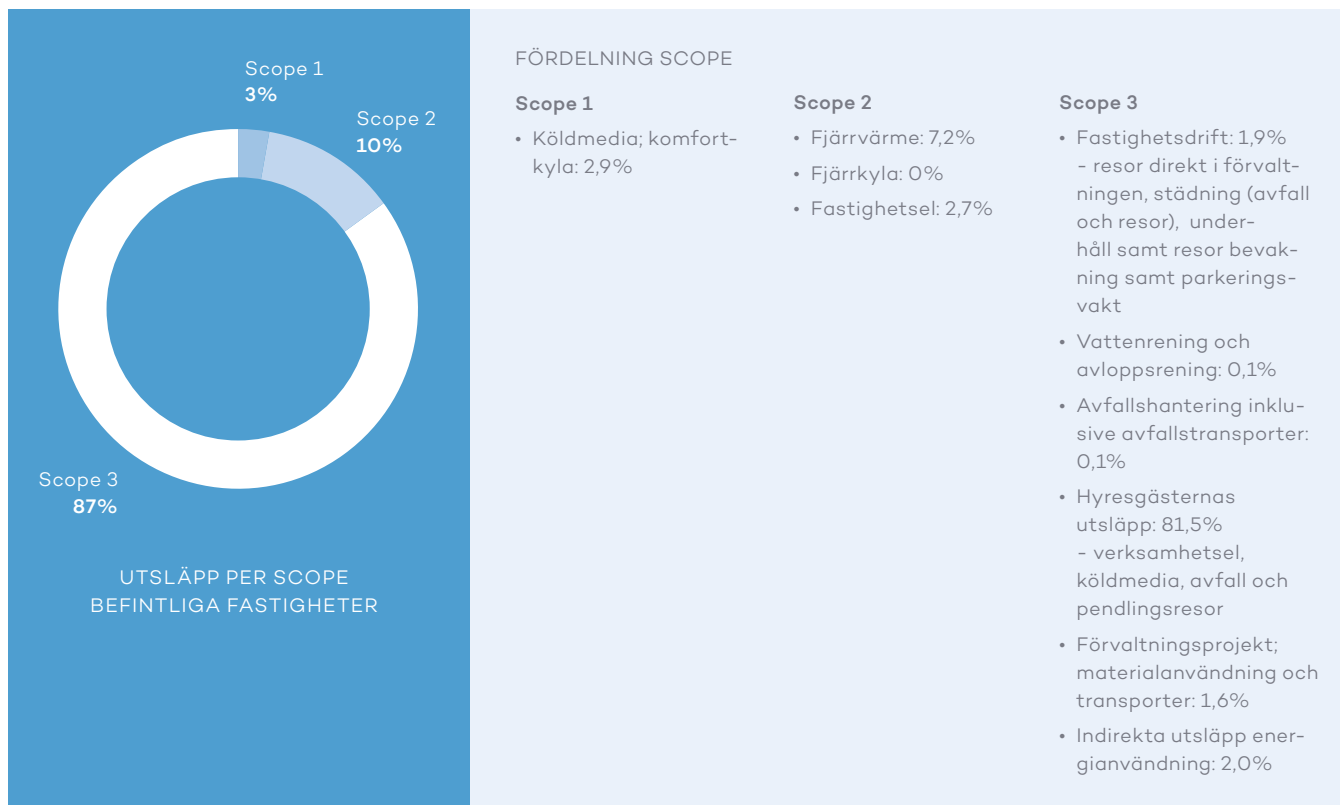
ton CO₂e

TOTALA UTSLÄPP
(BEFINTLIGA FASTIGHETER)

22,0

kg CO₂e/kvm

UTSLÄPPSINTENSITET:
KG CO₂e/KVM



VÄXTHUSGASUTSLÄPP

UTSLÄPP PER SCOPE, TON CO2E

Befintliga fastigheter

	Basår 2021	Kommentar
Scope 1		
Köldmedia; komfortkyla	102,1	
Summa scope 1	102,1	
Scope 2		
Fjärrvärme (Marketbased)	253,2	
Fjärrvärme (Locationbased)	(440,4)	
Fjärrkyla	0	Ingen använd fjärrkyla under 2021.
Fastighetsel (Marketbased)	96	
Fastighetsel (Locationbased)	(813,7)	
Summa scope 2	349,2	
Scope 3		
Fastighetsdrift	68,1	
varav resor direkt i förvaltningen	42	
varav städning (avfall och resor)	13,1	Städning av allmänna ytor
varav underhåll	8,9	
varav resor bevakning och parkeringsvakt	4,1	
Vattenrening och avloppsrening	1,4	
Avfallshantering inklusive avfallstransporter	3,3	
Hysesgästernas utsläpp	2 871,3	
varav verksamhetsel	484,9	
varav köldmedia	118,4	
varav avfall	68,5	
varav pendlingsresor	2 199,5	
Förvaltningsprojekt; materialanvändning och transporter	57,9	
Indirekta utsläpp energianvändning	71,6	Från scope 2
Besökarnas resor	-	Besökarnas resor ej redovisade 2021 pga för stor osäkerhet i underlag. Utveckling av mätpunkten pågår, utsläpp förväntas redovisas från och med 2022.
Summa scope 3	3 073,6	
Summa totala scope	3 524,9	
Utsläppsintensitet kg CO2e/kvm	22	Totala utsläpp/total atemp

UTSLÄPPSNOTER

Scope 1

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emssionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Köldmedia; komfortkyla	Påfylld mängd köldmedia samt medietyp, uppgift hämtad från respektive fastighets köldmedierapport.	R407C: 1,774 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R404A: 3,922 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R410A: 2,088 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2019)

Scope 2

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emssionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fjärrvärme	Använd fjärrvärme samt fjärrvärmeleverantör, uppgift hämtad från fakturor.	Fjärrvärme MB/LB 80,0 / 112,5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2020) Lidköping energi AB / Naturvårdsverket
		4,0 / 112,5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2020) Norrtälje Energi AB / Naturvårdsverket
		156,0 / 112,5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2020) Vattenfall AB; Uppsala / Naturvårdsverket
		3,0 / 112,5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2020) C4 Energi AB; Kristianstad / Naturvårdsverket
		66,0 / 112,5 g CO ₂ e/kWh	Göteborg Energi (2019) / Naturvårdsverket
Fjärrkyla	Ingen använd fjärrkyla under 2021. Fakturor som verifikat.		
Fastighetsel	Använd fastighetsel samt typ av elavtal, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem.	Fastighetsel MB/LB 0,103 / 112,5 g CO ₂ e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar elmix)* / Naturvårdsverket
		0,053 / 112,5 g CO ₂ e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)** / Naturvårdsverket
		23,0 g / 112,5 g CO ₂ e/kWh	Association of Issuing Bodies (2020) / Naturvårdsverket

Scope 3

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emssionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fastighetsdrift	Resor till och från fastigheten för löpande drift och tillsyn, uppgift lämnad av driftbolag i frågeformulär.	Bensinbil: 230 g CO ₂ e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Dieselbil: 200 g CO ₂ e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Elbil: 365,27 g CO ₂ e/kWh	Nordic residual mix from Energimarknadsinspektionen indirect emissions missing
Städning (avfall och resor)	Resor till och från fastighet samt avfall vid städning av allmänna ytor, uppgift lämnad av städbolag i frågeformulär.	Bensinbil: 230 g CO ₂ e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Dieselbil: 200 g CO ₂ e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Elbil: 365,27 g CO ₂ e/kWh	Nordic residual mix from Energimarknadsinspektionen indirect emissions missing
		Blandat restavfall: 0,2 kg CO ₂ e/kg	IVL (2019)

MB = Market based

LB = Location based

* Not: Antagande: Antagande att energimixen är vattenkraft 74,43% vindkraft 25,38% och sol 0,19%.

** Not: Antagande: Elens ursprung (95 procent vatten- och 5 procent vindkraft).*

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
<i>Underhåll</i>	Påfyllnad av drivmedel till verktyg och maskiner för underhåll av närområde samt avfall vid drift, uppgifter lämnats av driftbolag i frågeformulär.	Verktyg & maskiner (bensin): 2920 g CO ₂ e/l	WTW Energimyndigheten drivmedelslagen (2019) & TTW Naturvårdsverket emissionsfaktorer och varmevarden (2020)
		Verktyg & maskiner (diesel): 2690 g CO ₂ e/l	WTW Energimyndigheten drivmedelslagen (2019) & TTW Naturvårdsverket emissionsfaktorer och varmevarden (2020)
		Blandat restavfall: 0,2 kg CO ₂ e/kg	IVL (2019)
		LED: 1260 g CO ₂ e/st	Ökobaudat (generisk data av produktion och avfallshantering)
		Lysrör: 668,2 g CO ₂ e/st	Ökobaudat (generisk data av produktion och avfallshantering)
<i>Resor bevakning och parkeringsvakt</i>	Resor till och från fastighet vid bevakning eller parkeringsrondering, uppgift lämnad av säkerhetsentreprenör i frågeformulär.	Bensinbil: 230 g CO ₂ e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Dieselbil: 200 g CO ₂ e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Elbil: 365,27 g CO ₂ e/kWh	Nordic residual mix from Energimarknadsinspektionen indirect emissions missing
Vattenrening och avloppsrening	Brukad vattenmängd, avsläst från fakturor.	43,6 g CO ₂ e/m ³	Klimatpåverkan från dricksvatten (Jutterström, 2015)
Avfallshantering inklusive avfallstransporter	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfallsentreprenörer (privata och kommunala).	Energiåtervinning: 0.021 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2021)
		Matavfall: 0.009 ton Co ₂ e/ton	DEFRA (2021)
Hyresgästernas utsläpp			
<i>Verksamhetsel</i>	Använd verksamhetsel och typ av elavtal, uppgift lämnad av hyresgäst med faktura som verifikation, en del uppskattningar har gjorts. Vid saknad uppgift om typ av avtal har antagande gjorts att nordisk residualmix brukats.	5,233 g CO ₂ e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar energimix)
		14,357 g CO ₂ e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)
		25,666 g CO ₂ e/kWh	AIB (2020) och DEFRA (2021) (nordisk residualmix)
<i>Köldmedia</i>	Påfylld mängd köldmedia, uppgift hämtad från respektive hyresgästs köldmediarapport.	R14 : 7,390 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R134A : 1,430 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R452A : 2,140 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
<i>Avfall</i>	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från hyresgästerna. En del uppskattningar har gjorts.	Energiåtervinning : 0,021 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2021)
		Matavfall : 0,009 ton Co ₂ e/ton	DEFRA (2021)

MB = Market based

LB = Location based

*Not: Antagande: Antagande att energimixen är vattenkraft 74,43% vindkraft 25,38% och sol 0,19%.

**Not: Antagande: Elens ursprung (95 procent vatten- och 5 procent vindkraft).

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emssionsfaktor	Källa emissionsfaktor
<i>Pendlingsresor</i>	Resevanor bland hyresgästernas personal till arbete, uppgift inhämtad från hyresgäst med hjälp av frågeformulär.***	Bensinbil: 230 g CO ₂ e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Dieselbil: 200 g CO ₂ e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Elbil: 365,27 g CO ₂ e/kWh	Nordic residual mix from Energimarknadsinspektionen indirect emissions missing
		Buss: 92 g CO ₂ e/km	NTM (2018)
Förvaltningsprojekt; materialanvändning och transporter	Materialanvändning samt transport vid enklare ombyggnationer eller reparationer, data inhämtad från fakturor.	Generiska datakällor har brukats.	BM / OneClick LCA
Indirekta utsläpp energianvändning			
<i>Fjärrvärme</i>	Totala utsläpp CO ₂ e från fjärrvärme, Scope 3, marknadsbaserad metod	Fjärrvärme MB: 2,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2020) Lidköping energi AB
		8,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2020) Norrtälje Energi AB
		7,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2020) Vattenfall AB; Uppsala
		6,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2020) C4 Energi AB; Kristianstad
		8,0 g CO ₂ e/kWh	Göteborg Energi (2019)
<i>Fjärrkyla</i>	Ingen använd fjärrkyla under 2021. Fakturor som verifikat.		
<i>Fastighetsel</i>	Totala utsläpp CO ₂ e från fastighetsel, Scope 3, marknadsbaserad metod	Fjärrvärme MB: 5,13 g CO ₂ e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar elmix)*
		14,305 g CO ₂ e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)**
		2,666 g CO ₂ e/kWh	DEFRA (2021) (nordisk residualmix)
Besökarnas resor	Besökarnas resor ej redovisade 2021 pga för stor osäkerhet i underlag. Utveckling av mät-punkten pågår, utsläpp förväntas redovisas från och med 2022.		

MB = Market based
LB = Location based

* Not: Antagande: Energimixen är vattenkraft 74,43% vindkraft 25,38% och sol 0,19%.

** Not: Antagande: Elens ursprung (95 procent vatten- och 5 procent vindkraft).*

*** Pendlingsresor har i första hand rapporterats direkt av hyresgästerna. I de fall detta saknats har följande antaganden gjorts:
- Snittresa för bil och buss 15 km (enkel resa)
- Fördelning färdstätt: 70% bil, 10% buss, 10% cykel, 10% gång
- Ett antagande har gjorts att ett kontor är bemannat 260 dagar om året medan en butik 360 dagar.

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV ARWIDROS 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 ("investerarrapporten") för år 2021. Investerarrapporten omfattar sidorna 28–40 i Arwidsros årsredovisning 2021.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERARRAPPORTEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna utgörs av de delar av Arwidsros ramverk för Grön Finansiering ("Arwidsro Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten, och företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper som framgår på sidorna 34–35. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är

begränsat till den historiska information som redovisas för 2021 och omfattar således inte tidigare perioder eller framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information (omarbetad). En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av investerarrapporten, 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 ISA och god revisionsledning i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro enligt god revisorsledning 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.

Stockholm den 19 april 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad Revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

arwidsro.se

