

Investerarrapport 2024





Innehåll

Investerrapport	4
TCFD	5
Klimatrisker	6
EU Taxonomi	7
CSRD	8
Grönt ramverk	9
Klimatpåverkan	12
Växthusgasutsläpp 2024	13
Revisorsrapport	18
Kontaktinformation	20

Investerarrapport – Grön obligation

I augusti 2020 emitterade Arwidsro sin första gröna obligation (400 mkr). Sedan dess har ytterligare fem emitteringar gjorts (år 2021, 2022 samt 2024) om totalt 1600 mkr samt två återköp om totalt 700 mkr. Det gör att Arwidsro per utgången av 2024 har gröna emitterade obligationer om 1300 mkr. Obligationerna är noterade vid företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm. Hela beloppen har allokerats till gröna byggnader.

Arwidsros hållbarhetsarbete

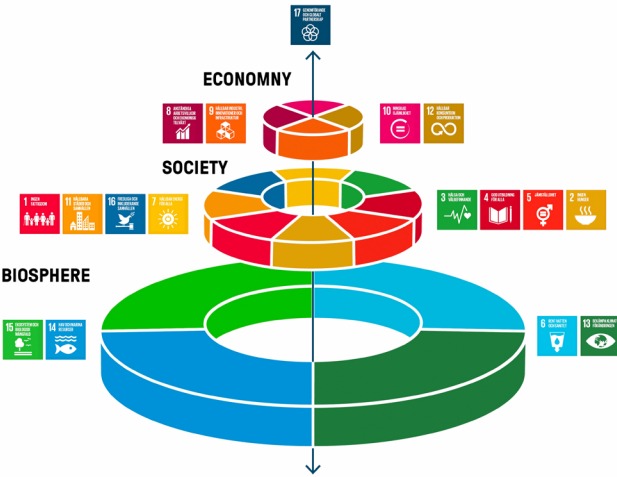
Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. I syfte att öka hastigheten i den hållbara omställningen arbetade Arwidsro under 2022 fram en långsiktig hållbarhetsplan med mål till 2030. Arbetet gav en strategisk grund som summeras i våra tre hållbarhetspelare. Hela hållbarhetsplanen med mål och tillhörande KPI:er finns på sidan 18-20 i vår Årsredovisning 2024.

Våra tre hållbarhetspelare

Framtidssäkra livsmiljöer	Samverkan	Ansvarsfullt företagande
Klimat Resurser och resiliens Omställning av fastigheter och affärsmodeller	Samhällsutveckling Hållbar värdekedja Innovation och påverkan	Styrning, ledarskap och kompetens Välmående, inkludering och kultur Hållbar finansiering
8 Hållbarhetsmål	4 Hållbarhetsmål	10 Hållbarhetsmål

Agenda 2030

De globala målen för hållbar utveckling utgör en grund i Arwidsros hållbarhetsarbete. I samband med framtagandet av vår hållbarhetsplan genomförde vi en grundlig analys av samtliga mål och delmål och identifierade vilka av delmålen vi, i vår dagliga verksamhet, aktivt kan bidra till.. I detta arbete har vi även tagit fram ett förslag på målområden vi kan använda för att mäta vårt bidrag till respektive undermål. Dessa illustreras på sidan 16 i vår Årsredovisning 2024.



TCFD

Arwidsro påbörjade 2021 arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter. Under 2022 strukturerade vi arbetet utifrån TCFD:s riktlinjer, vilka utgår från styrning, strategi, riskhantering, mätetal och mål. Under 2023 tog vi nästa steg och genomförde klimatriskanalyser på alla våra fastigheter och som har varit grund för ett strukturerat klimatriskarbete detta året. Vi har som ambition att fullt ut följa rekommendationerna i TCFD för att ge en transparent bild av hur verksamheten påverkas av klimatförändringarna och hur vi hanterar dessa. Vi implementerar TCFD successivt, och detta är vår tredje rapportering.

Bakgrund och strategi

Arwidsro har sedan starten på vår hållbarhetsresa haft övertygelsen att omställningen till en hållbar verksamhet är ett måste. Genom att ställa om kan vi hantera klimatrelaterade risker, men också ta del av de möjligheter som vi är övertygade om följer vid en medveten omställning. Vi är övertygade om att lönsamhet och hållbarhet är en utmärkt kombination över tid. Vår eviga investeringshorisont är en förutsättning för att kunna bedriva ett långsiktigt systematiskt arbete kring klimatrelaterade risker och möjligheter. Detta har också varit utgångsläget i den Hållbarhetsplan 2030 som i ledningsgruppen arbetade fram under andra halvan av 2022. Hållbarhetsplanen är

en viktig del i vårt strategiska arbete, men även för att etablera processer och integrera klimatrelaterade risker och möjligheter i hela vår verksamhet.

Arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter enligt TCFD har genomförts brett i organisationen, vilket inneburit ett ökat medvetande i hela organisationen. Klimatriskanalyserna som gjordes på samtliga av våra fastigheter under 2023 har legat till grund för det arbete vi tagit vidare under 2024 med mål om att aktivt jobba med klimatrelaterade risker och möjligheter för respektive fastighet.

KLIMATRISKANALYS

Styrning	KPI	Resultat och hänvisning
Möjliggörs tillsyn, bedömning och hantering av klimatrisker och möjligheter av organisationens styrning?	Hur ofta styrelsens agenda behandlar klimatrisker.	Styrelsen får löpande rapport gällande klimatrelaterade risker och möjligheter samt information om hur arbetet fortgår. Styrelsen bevakar klimatrelaterade risker utifrån den klimatriskskala vi arbetar utifrån.
Strategi	KPI	Resultat och hänvisning
Anpassar organisationen sin verksamhet, strategi och finansiella planering med hänsyn till klimatrisker och möjligheter?	Hur synliga klimatrelaterade risker och möjligheter är i strategier och målsättningar.	Hållbarhetsplanen för 2030 utgör i sin helhet ett verktyg för att ta hänsyn till klimatrelaterade möjligheter och risker, arbeta med dessa på strategisk nivå samt integrera arbetet i verksamheten på alla nivåer. Ledningsgruppen ansvarar för hållbarhetsplanen och tillhörande arbete, där ansvaret för de 22 målen fördelas jämnt i ledningsgruppen. Denna fördelning skapar förståelse för, och integrering av risker och möjligheter i hela organisationen. Se Mål 2030 sida 18-20 i årsredovisningen för 2024.
Riskhantering	KPI	Resultat och hänvisning
Vad är organisationens exponering för klimatrisker?	Processer som säkerställer att klimatrelaterade finansiella risker analyseras och hanteras i bolaget.	Med klimatriskanalyserna som grund har platsbesök hos våra fastigheter gjorts samt okulära besiktningar. Se nästa sida för mer information om klimatriskanalyserna.
Mätetal	KPI	Resultat och hänvisning
	Andel miljöcertifierade fastigheter Koldioxidutsläpp, Scope 1,2,3	95,2% se nyckeltal sid 5 i Årsredovisning 2024 Se avsnitt Klimatpåverkan sid 38-43 i Årsredovisning 2024.

Omställningsrisker

Högre kostnader som kan uppstå till följd av klimatomställningen, kopplat till energi och förändrade regelverk, ligger till grund för de mål som är satta till 2030. Förändringen i marknads- och hyresgästers krav samt förväntningar kopplade till klimatförändringarna, och kostnader kopplade till att möta dessa krav, ligger till grund för de mål som är satta till 2030.

Fysiska risker

Klimatriskanalyserna (i enlighet med EU:s Taxonomi) som gjordes under 2023 har legat till grund för det arbete som gjorts under 2024 vilket är en uppföljning i form av en okulär besiktning samt ett utlåtande på respektive fastighet.

Klimatrelaterade möjligheter

I bland annat resurseffektivitet, ökad samverkan, innovation och omställning av affärsmodeller ser Arwidsro goda klimatrelaterade möjligheter där omställningen kan vara nyckeln till framgångsrika affärer. Genom kvalitativt omställningsarbete avser Arwidsro genom framtiden Hållbarhetsplan fortsätta utveckla verksamheten för att bli rakt igenom hållbar och under denna utveckling ta vara på klimatrelaterade möjligheter till affärer med samtliga intressenter.

Klimatrisker

Vårt klimat förändras med extrema väderförhållanden som följd. Mycket tyder på att det kommer att bli vanligare med översvämningar längs kust, vattendrag och sjöar, kraftiga skyfall, skred, erosion och värmeböljor. Klimatförändringar är inte längre något som hör framtiden till. De pågår idag och skapar konsekvenser för enskilda individer och för samhället, såväl globalt som i Sverige.

Klimatförändringarnas konsekvenser kostar såväl som att förebyggande arbete kostar. Men generellt kostar det

mer att återställa efter skador än att förebygga dem. Som fastighetsägare har vi ett ansvar att skydda våra fastigheter, informera hyresgäster om vad de bör tänka på vid extremväder och vidta förebyggande åtgärder. En viktig del i detta arbete är att kartlägga risker och arbeta systematiskt med klimatanpassning.

Under 2023 utförde Arwidsro de första klimatriskanlyserna för samtliga fastigheter i portföljen. Processen för analyserna genomfördes i följande tre steg:



Verktyget Skyfall, framtaget av branschorganisationen Fastighetsägarna, användes vid dessa analyser. I Skyfall analyserades fastigheterna mot olika klimateffekter och klimatscenarier för att undersöka om den är exponerad för nutida och/eller framtida risker relaterat till pågående klimatförändringar. Resultatet är översiktligt och identifierar möjliga risker utifrån analyserade klimateffekter som bygger på nu gällande klimatscenarier och tillgängliga underlag. Vilka åtgärder som i slutändan är relevanta för respektive byggnad beror på flera olika faktorer som till exempel topografi, lutning och jordart i direkt anslutning till byggnaden, förekomst av källare, ventilers och elinstallationers placering, byggnadens konstruktion med mera. Skyfall eftersträvar att följa uppsatta kriterier i EU-taxonomin:

	Temperaturrelaterat	Vindrelaterat	Vattenrelaterat	Relaterat till fasta massor
Kroniska	Förändrad temperatur (luft, sötvatten, havsvatten)	Förändrade vindmönster	Förändrade nederbördsmönster och typer (regn, hagel, snö/is)	Kusterosion
	Värmestress		Förändrad variabilitet för nederbörd eller hydrologi	Markförstöring
	Temperaturvariabilitet		Havsförurning	Jorderosion
	Upptining av permafrost		Saltvatteninträngning	Jordflyttning
			Havsnivåhöjning	
Akuta			Vattenstress	
	Värmebölja	Cyklon, orkan, tyfon	Torka	Lavin
	Köldvåg/frost	Storm (inkl. snöstorm, damm- & sandstorm)	Tung nederbörd (regn, hagel, snö/is)	Skred
	Naturbrand	Tornado	Översvämning (kust, ytvatten, regn, grundvatten)	Sättningar
			Glaciärsjöbristning	

För de fastigheter där risk för utsatthet av en eller flera klimateffekter har identifierats i klimatriskanalysen har vi påbörjat fördjupade analyser för att närmare undersöka och klargöra relevansen och omfattningen av de potentiella riskerna för att sedan kunna bedöma om risken ska skrivas av eller om det kvarstår en sårbarhetsrisk. För fastigheter som har identifierad risk för både utsatthet och sårbarhet behöver förslag på förbyggande åtgärder identifieras och i vissa fall implementeras för att uppfylla kraven enligt EU-taxonomin. Skyfalls klimatriskanalys ger förslag på allmänna åtgärdsförslag som kan komma att bli aktuella för de fall sårbarhetsrisker identifieras. Under 2024 har Arwidsros förvaltningsteam gjort platsbesök

samt okulära besiktningar med klimatriskanalysen som underlag. Detta för att få en full bild över de nödvändiga åtgärder som behöver planeras in i fastighetens långsiktiga underhållsplan. Identifierade åtgärder är t.ex. uppdaterade drifrutiner för mer frekvent rensning av brunnar och taktärningar samt investeringar i nya brunnar.

Vid 2024 års utgång har Arwidsro även blivit antagna att vara en del av Vinnova-projektet FaSaKlim lett av RISE rörande just klimatanpassningsåtgärder. Fastighetsägare kommer att samverka med mål om att landa en konkret färdplan för hur vi kan arbeta mot klimatanpassade fastigheter i enlighet med EU:s regelverk. Vi ser fram emot det arbetet under 2025.

EU taxonomi

Arwidsro har sedan 2022 genomfört en frivillig rapportering av taxonomin. Som fastighetsbolag omfattas Arwidsros hela verksamhet av de två första miljömålen, begränsning och anpassning till klimatförändringar, i taxonomin. Vi har genomfört en analys av ekonomiska aktiviteter i kategori 7. Bygg och fastighet. Majoriteten av Arwidsros verksamhet avseende 2024 ligger i kategorierna 7.1 Nyproduktion samt 7.7 Förvaltning och förvärv. Arwidsro varken utför, finansierar eller har exponering mot kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter.

För de ekonomiska verksamheter som vi bedömt omfatta Arwidsro har vi för uppfyllnad av förenlighet utvärderat fastigheter mot tekniska granskningskriterier för väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar och inte orsaka betydande skada på övriga miljömål samt uppfyllnad av minimiskyddsåtgärder i taxonomin nedan. Omsättning avser våra hyresintäkter från resultaträkning (s.54 i årsredovisning 2024), driftutgifter avser delar av fastighetskostnader från resultaträkning (s.54 i årsredovisning 2024) och kapitalutgifter avser inventarier som finns i not 9 samt förvärv och investeringar i ny-, till- och ombyggnad i not 10 (s.71 i årsredovisning 2024).

	Omfattas av taxonomin	Andel förenlig med taxonomin 2024	7.1 Nyproduktion (Tkr)	7.7 Förvaltning och förvärv av fastigheter (Tkr)	Totalt Arwidsro (Tkr)
Omsättning	100%	11,7%	0	38 881	332 190
Driftutgifter (OpEx)	100%	6,9%	0	1 912	27 610
Kapitalutgifter (CapEx)	100%	55,5%	180 371	95	325 197

Värdekedja

Arwidsro verkar i en bransch med stora utmaningar. Utöver de stora klimatavtryck bygg- och fastighetsbranschen ger upphov till, är branschen även beroende av långa leverantörskedjor kopplat till framförallt nyproduktion. Med långa leverantörskedjor följer risker kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt och korruption. Som aktör i denna sektor behöver vi aktivt ta ansvar för att säkerställa att vi gör allt vi kan för att minska risker och arbeta för en

förbättring. Arwidsro har inom ramen för Global Compact, förbundit sig att stödja de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Det är ett komplext arbete som kräver mycket av oss som organisation. En viktig utgångspunkt i detta arbete är hur vi ser på vår värdekedja. Vi är övertygade om att vi behöver arbeta med hela värdekedjan och utgå från de individer – människor – som påverkas i varje del av kedjan.



CSRD

Sedan den 1 juli 2024 är EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en del av den svenska årsredovisningslagen (ÅRL) vilket skärper kraven för företags hållbarhetsrapportering. Kvalitetskraven på rapporteringen höjs och likställs med finansiell rapportering, kopplas tydligare till bolagets affärsmodeller och strategier samt att hållbarhetsinformation blir mer transparent och jämförbar. Direktivet hjälper även till att styra kapital mot hållbara investeringar vilket skapar förutsättningar för hållbar tillväxt. Något vi på Arwidsro välkomnar.

I början av år 2025 har EU-kommissionen släppt ett uppdaterat förslag rörande CSRD med nya tröskelvärden och reducerat innehåll. I skrivande stund är detta endast ett förslag som först skall beslutas på EU-nivå och sedan på regional nivå i medlemsländerna där lagändring eventuellt kommer att ske. Arwidsro kommer under 2025 att följa denna utveckling samt föra dialoger med intressenter och med branschen för att se vilka steg som behöver vidtas och i vilket format hållbarhetsrapporten kommer ta form för räkenskapsår 2025.



I januari 2024 påbörjade Arwidsro arbetet med väsentlighetsanalysen för att under våren landa i väsentliga områden att fokusera på framåt (presenteras nedan). Väsentlighetsanalysen (DMA) har utförts i en CSRD-grupp bestående av hållbarhetschef samt projektledare för CSRD samt workshops och valideringsmöten med ledningsgrupp. Resultatet av väsentlighetsanalysen visar en bredd av flertalet områden. Detta förklaras

av att Arwidsro har en verksamhet som framför allt förvaltar men som även bygger nya fastigheter. Även innehavet av flertalet fastigheter i samhällets offentliga ytor vilket innebär interaktion med stora folkgrupper. Detta resulterar i ett brett fokus men där Arwidsro kommer att kunna prioritera inom respektive område vad som är väsentligt för just oss att arbeta med samt rapportera på.

Väsentliga områden

Miljö (E)		Samhällsansvar (S)		Bolagsstyrning (G)	
ESRS E1	Klimatförändringar	ESRS S1	Den egna arbetskraften	ESRS G1	Ansvarsfullt företagande
ESRS E3	Vattenresurser och marina resurser	ESRS S2	Anställda i värdekedjan		
ESRS E4	Biologisk mångfald och ekosystem	ESRS S3	Berörda samhällen		
ESRS E5	Resursanvändning och cirkulär ekonomi				

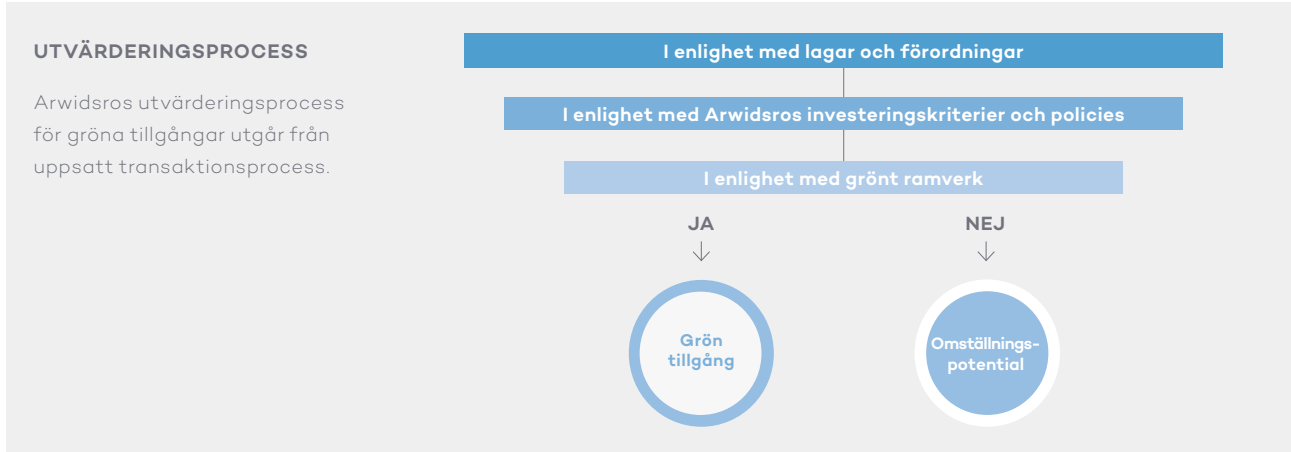
Under 2025 kommer Arwidsro att arbeta vidare med insikterna från analysen som är ett viktigt underlag för strategi och affärsutveckling. Fokus för Arwidsro framåt är att skapa ett värdefullt hållbarhetsarbete som är bäst för

organisationen, för visionen att skapa och förvalta bestående livsmiljöer samt en rapportering vilken innehåller den data som Arwidsro och intressenterna behöver ta del av.

Grönt ramverk

Under våren 2020 färdigställdes Arwidsros första 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. Det är under detta gröna ramverk Arwidsro emitterat obligationer under 2020-2022. Under 2023 lanserade Arwidsro ett uppdaterat grönt ramverk som gäller för emitterade obligationer från dennes lanseringsdag i juli 2023. Under 2024 har Arwidsro emitterat obligationer inom detta ramverk under tre tillfällen om totalt 800 milj kr.

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)
Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) består av styrelseordförande, VD, Hållbarhetsansvarig, Fastighetschef 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. Detta innebär att samtliga potentiella förvärv och större projekt utvärderas i enlighet med Arwidsros gröna ramverk samt en väl utarbetad process som tar hänsyn till hållbarhetsaspekter. Det ger, utöver indikation om miljömässig prestanda, god kunskap om vilka åtgärder som bör prioriteras i syfte att höja den hållbarhetsmässiga prestandan.



Grönt ramverk

Totalt grönt finansieringsutrymme per 2024-12-31

Grönt ramverk 2020			Grönt ramverk 2023		
Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	0 mkr		Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	384 mkr	
Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	3 578 mkr		Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	528 mkr	
Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	-247 mkr		Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	-87 mkr	
Totalt	3 331 mkr		Totalt	825 mkr	
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)			Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)		
Gröna obligationer - Grönt ramverk 2020	500 mkr		Gröna obligationer - Grönt ramverk 2023	800 mkr	
Kvarvarande grönt låneutrymme	2 831 mkr		Kvarvarande grönt låneutrymme	25 mkr	

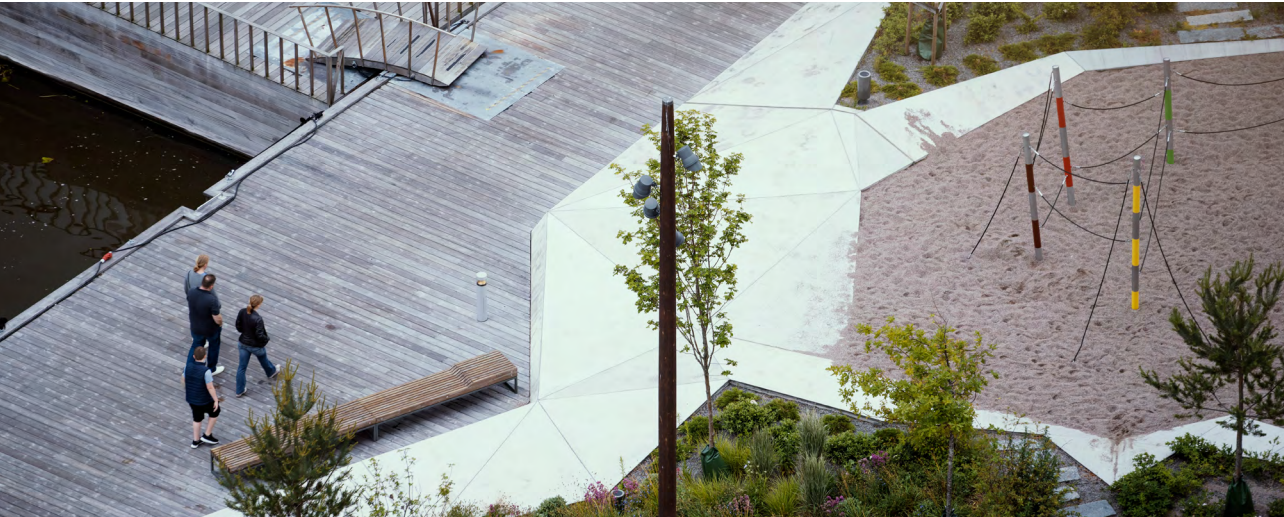
Allokering av medel från gröna obligationer

Kategori: Gröna byggnader per 2024-12-31

GRÖNT RAMVERK 2020				
Gröna byggnader	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO ₂ e/kvm	Primärenergital kWh/m2 och år
Surhammar 10:583		Miljöbyggnad Silver	–	47
Motorn 8		Miljöbyggnad iDrift Guld	17,9	9
Brädgården 1		Miljöbyggnad iDrift Silver	13,4	77
Summa	500 mkr			

GRÖNT RAMVERK 2023				
Befintliga byggnader	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO ₂ e/kvm	Primärenergital kWh/m2 och år
Fjällskivlingen 4		Miljöbyggnad iDrift Guld	14	59
AKKA 4		Miljöbyggnad Silver	21	40
Yxan 1		Miljöbyggnad iDrift Silver	24	48
Nyproduktion				
Söderala-Sund 1:34		Miljöbyggnad Silver	– ¹	47
Mellby 1:115		Miljöbyggnad Silver	– ¹	47
Förrådet		Miljöbyggnad Silver	– ¹	42 ²
Orminge		Miljöbyggnad Silver och Guld ²	– ¹	– ³
Summa	902 mkr			

¹ Beräknas när fastigheten varit i bruk i ett år.
² Preliminära siffror då detta är en nyproduktion
³ Preliminär energiberäkning har ej gjorts ännu.



Kvalificerade fastigheter och projekt, ett urval

Rimbo-Vallby 5:93



FAKTA

Fastighetsbeteckning:
Rimbo-Vallby 5:93

- **Kommun:** Norrtälje
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Silver
- **Primärenergital:** 81
- **Grönt ramverk:** 2020

Dagligvaruankrad handelsfastighet med god utvecklingspotential i ett bra geografiskt läge i tätorten Rimbo utanför Norrtälje.

Söderala-Sund 1:34



FAKTA

Fastighetsbeteckning:
Söderala-Sund 1:34

- **Kommun:** Söderhamn
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver
- **Primärenergital:** 47 *
- **Grönt ramverk:** 2023

Livsmedelsankrad butik i handelssområdet Söderhamnsporten som är strategiskt placerad för enkel åtkomst med både bil och kollektivtrafik. Butiken är byggd i egen regi och färdigställd i november 2024.

Fjällskivlingen 4



FAKTA

Fastighetsbeteckning:
Fjällskivlingen 4

- **Kommun:** Lidköping
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Guld
- **Primärenergital:** 59
- **Grönt ramverk:** 2023

Handelsfastighet med stor dagligvaruhandel i Lidköping. Till denna fastighet kan du ta dig med cykel, kollektivtrafik eller bil. Fjällskivlingen 4 var även den första byggnaden i Sverige att få certifieringen Miljöbyggnad iDrift Guld.

Förrådet 2



FAKTA

Fastighetsbeteckning:
Förrådet 2

- **Kommun:** Norrtälje
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver
- **Primärenergital:** 42 *
- **Grönt ramverk:** 2023

204 stycken hyresrätter i området Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje. Fokus att skapa boende som möjliggör en hållbar livsstil med sociala ytor, trygghet för hyresgästerna samt bra energiprestanda. Fastigheten är byggd i egen regi och planeras vara klar oktober 2025.

* Preliminär energiberäkning

Klimatpåverkan

KLIMATPÅVERKAN

Arwidsro redovisar sedan 2021 växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet. Att samla in, kva-litetssäkra och transparent redovisa utsläpp är avgörande för möjligheten att sätta mål och reducera utsläpp.

MÅL OCH UPPFÖLJNING – SBTi

I december 2023 anslöt sig Arwidsro till initiativet Science Based Targets, vilket är ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), FN:s Global Compact (UNGC), World Resources Institute (WRI) och Världsnaturfonden (WWF). Science Based Targets är en vetenskaplig metod som säkerställer att bolagets målsättningar är i linje med vad vetenskapen säger krävs för att uppnå målen i det globala klimatavtalet från Paris. Arwidsros klimatmål innebär att Arwidsros klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1-3 med 90% till 2050.

METOD

I samband med anslutning till SBTi har vi gjort en del förändringar i vår

utsläppsrapportering vilket inne-bär att vår rapporteringsstruktur nu följer Fastighetsägarnas bransch-rekommendation, med några mindre justeringar. Utifrån SBTi har vi räknat om 2022 med förändrade utsläppsfak-torer vilket påverkat utfall mot tidigare rapportering. Det är denna struktur vi numera följer. Vi strävar efter att använda så specifika emissionsfakto-rer som möjligt, samt att bränsle- och mängdbaserade beräkningsmetoder används i möjligaste mån. När detta inte är möjligt, har vi använt oss av kostnadsbaserade beräkningar.

KLIMATFÄRDPLAN

Arwidsro har under 2024 tagit fram en klimatfärdplan som presenterats och implementerats i organisationen. Planen innehåller aktiviteter och del-mål för kommande tre år som agerar verktyg för medarbetare och samar-betspartners.

KLIMATPÅVERKAN I BYGG- OCH FASTIGHETSBRANSCHEN

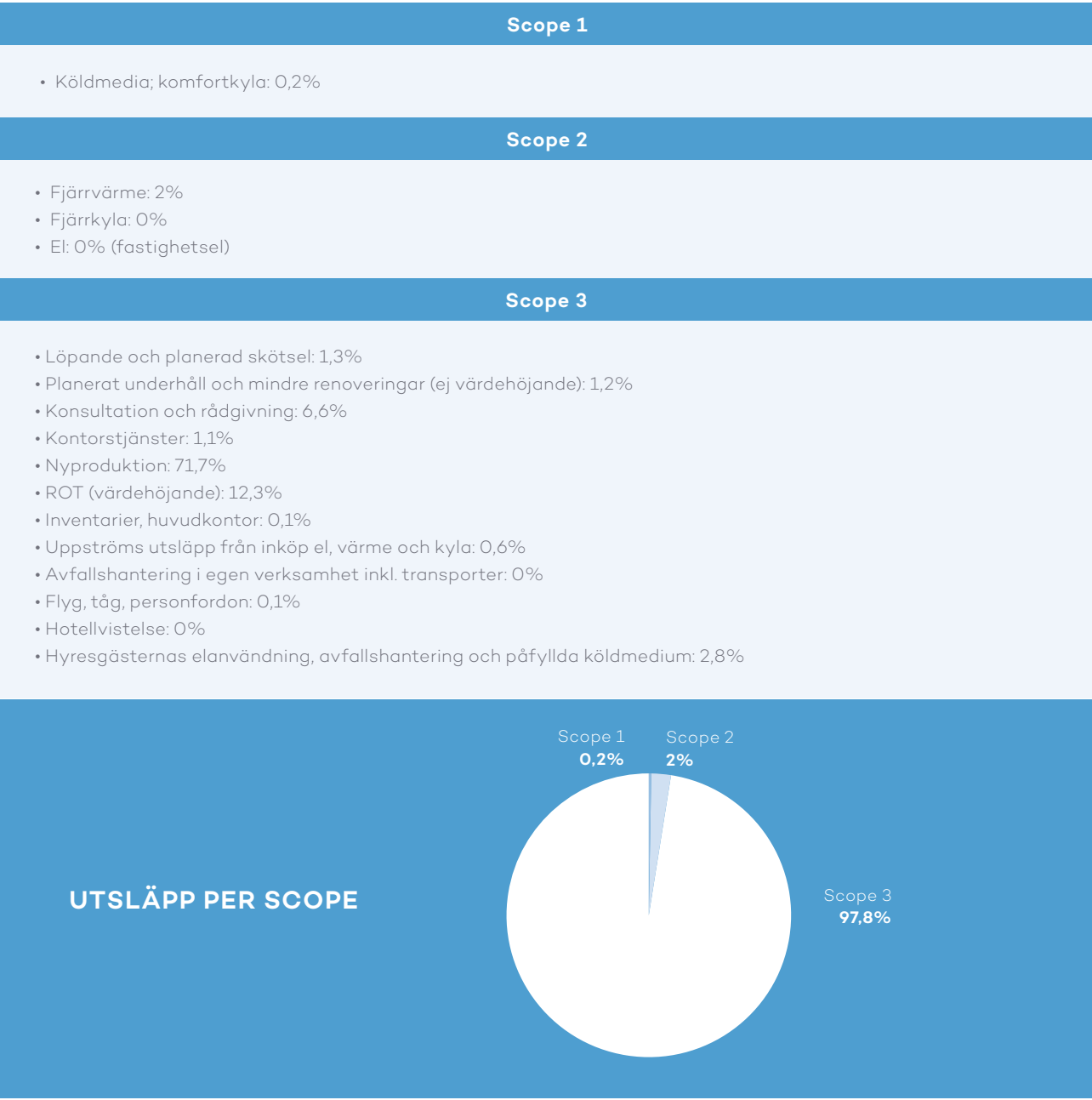
Som fastighetsbolag har vi en mycket stor andel av våra utsläpp i scope 3. Det innebär att vi måste arbeta

tillsammans med våra samarbets-partners – hyresgäster, driftbolag, rådgivare, byggentreprenörer med flera – för att ha möjlighet att minska våra utsläpp. Det är ett utmanande arbete som vi tar ansvar för att leda och samordna.

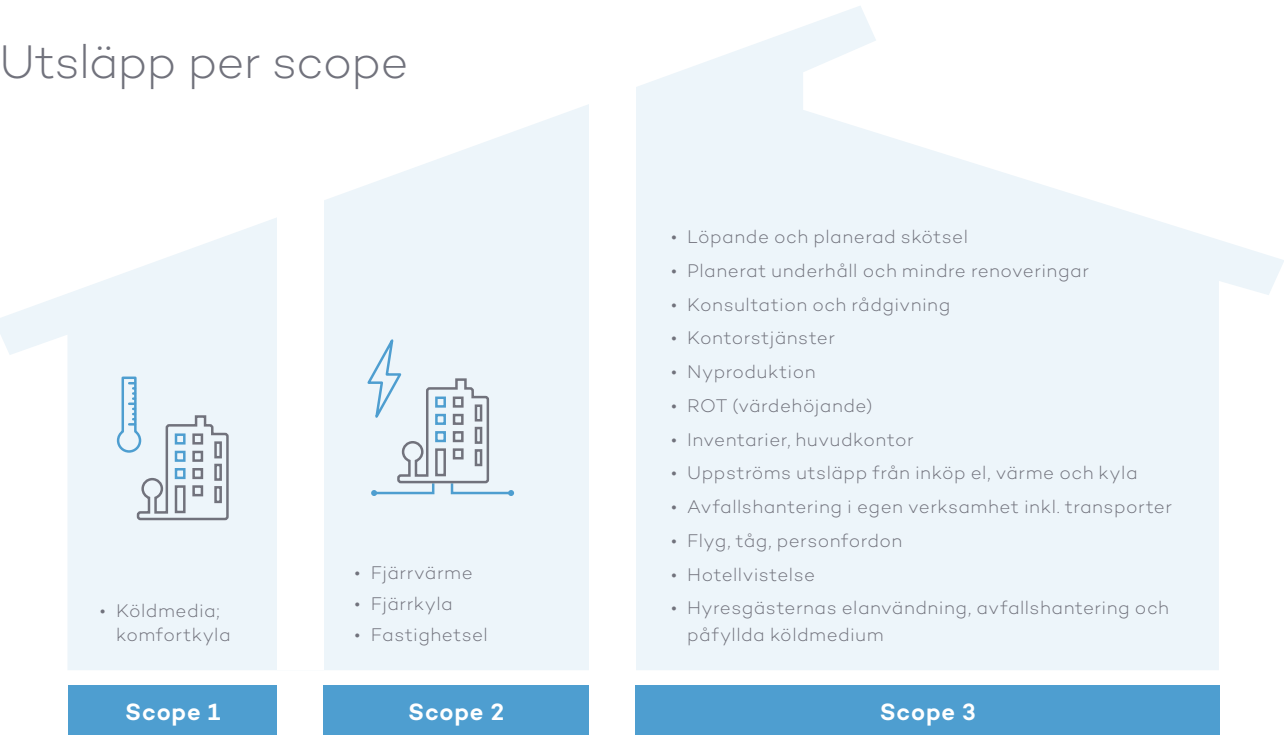
Vi är medvetna om de stora utsläpp nyproduktion av fastigheter ger upp-hov till och arbetar aktivt med detta på flera nivåer. Vi arbetar med att införa verktyg för klimatberäkningar i tidiga stadier och att göra aktiva materialval genom hela projekt.

Vi arbetar kontinuerligt med att effek-tivisera och digitalisera vår utsläpps-rapportering. Detta då det är viktigt för oss att våra resurser i första hand går till att reducera utsläppen, inte till att rapportera dem. Rapportering av utsläpp sker i systemet Position Green, vilket tillhandahåller emissionsfaktorer från externa källor.

Växthusgasutsläpp 2024



Utsläpp per scope



Växthusgasutsläpp

Utsläpp per scope, ton CO₂e

Scope 1	2023	2024
Köldmedieläckage	120,9	49,1
Summa scope 1	120,9	49,1
Scope 2		
Inköpt el	0	0,3
Inköpt fjärrvärme	510,3	484,5
Inköpt fjärrkyla	0	0
Summa scope 2	510,3	484,8
Summa scope 2 - geografisk metod	568,5	540,4
Scope 3		
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	2631,7	2466,7
Löpande och planerad skötsel	337,3	305,9
Planerat underhåll och mindre renoveringar (ej värdehöjande)	179,3	276,7
Konsultation och rådgivning	1873,8	1595,6
Kontorstjänster	241,3	274,6
Kategori 2: Kapitalvaror	19128,8	20253,1
Nyproduktion	14239,9	17273,6
ROT (värdehöjande)	4868,9	2959,5
Inventarier, huvudkontor	20,2	20
Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade utsläpp	163,9	152,2
Uppströms utsläpp från inköp el, värme och kyla	163,9	152,2
Kategori 5: Avfallshantering	0	0
Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter ¹	0	0
Kategori 6: Tjänsteresor	8,8	11,2
Flyg, tåg, personfordon	8,7	10,7
Hotellvistelse	0,1	0,5
Kategori 7: Pendlingsresor	1,4	0,9
Kategori 13: Uthyrda tillgångar	978,8	683,4
Hyresgästernas elanvändning	828,2	534,6
Hyresgästernas avfallshantering	92,1	29,3
Hyresgästernas påfyllda köldmedium	58,5	119,5
Summa scope 3	22913,4	23567,5
Summa totala scope	23544,6	24101,4

¹ Avfall från huvudkontor; minimalt.

Utsläppsnoter

Scope 1			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Köldmedia; komfortkyla	Påfylld mängd köldmedia samt medietyp, uppgift hämtad från respektive fastighets köldmedierapport.	R32: 677 ton CO ₂ e/ton media	DEFRA (2024)
		R417A: 2127 ton CO ₂ e/ton media	DEFRA (2024)
		R407C: 1624 ton CO ₂ e/ton media	DEFRA (2024)
		R410A: 1924 ton CO ₂ e/ton media	DEFRA (2024)
Scope 2			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fjärrvärme	Förbrukad fjärrvärme samt fjärrvärmeleverantör, uppgift hämtad från fakturor samt externt energiuppföljnings-system.	Fjärrvärme MB/LB 187,0 / 187,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät: Uppsala
		15,0 / 15,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Flen
		5,0 / 5,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät: Norrtälje
		184,0 / 184,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät: Lidköping
		3,8 / 3,8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2022) C4 Energi AB, Nät: Kristianstad
		41,0 / 41,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät: Härnösand
		140,0 / 140,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät: Norrköping-Söderköping
		5,0 / 5,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara
		97,6 / 97,6 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2023) Adven Energilösningar AB, Nät: Mora
		3,6 / 3,6 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2023) Vattenfall AB, Nät: Gustavberg
		13,0 / 13,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund
		4,2 / 4,2g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2022) Gislaved Energi AB, Nät: Gislaved
		17 / 17g CO ₂ e/kWh	Energiföretagem (2023) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Pershyttan
Fjärrkyla	Ingen förbrukad fjärrkyla under 2024.		
Fastighetsel	Förbrukad fastighetsel, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem. Intyg om ursprungsmärkt el är hämtat från elleverantör.	Fastighetsel MB/LB 0,0 / 6,5 g CO ₂ e/kWh	AIB (2024), IEA (2024)
		68,2 / 6,5 g CO ₂ e/kWh	AIB (2024), IEA (2024)
Arwidsros kontorsel	Totala utsläpp CO ₂ e från Scope 3, marknadsbaserad metod	Arwidsros kontorsel MB/LB: 0,0 / 6,5 g CO ₂ e/kWh	AIB (2024), IEA (2024)

Scope 3			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 1 - Inköpta varor och tjänster	Inköpta varor och tjänster, spendbaserad beräkning utifrån finansiellt resultat 2024. Tillägg av förbrukad vatten, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem.	140 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Finansiell förmedling
		310 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Utbildning
		810 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Konstruktion
		1130 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Mat, dryck
		300 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Post- och telekommunikation
		110 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Fastighetsverksamhet
		250 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Detaljhandel
		750 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Andra sänmhällstjänster, sociala och personliga tjänster
Kategori 2 - Kapitalvaror	Kapitalvaror vid nyproduktion, ombyggnationer, hyresgästanpassningar och renovering av huvudkontor. Spendbaserad beräkning utifrån finansiellt resultat 2024.	176 g CO ₂ e/USD	DEFRA (2023)
		800 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Tillverkning
Kategori 3 - Bränsle- och energirelaterade aktiviteter		810 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Konstruktion
		Kategori 3 - Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	
Indirekta utsläpp fjärrvärme	Totala indirekta utsläpp CO ₂ e från fjärrvärme, marknadsbaserad metod.	4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät: Norrköping-Söderköping
		5,5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2023) Adven Energilösningar AB, Nät: Mora
		5,9 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2022) C4 Energi AB, Nät: Kristianstad
		7,4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2022) Gislaved Energi AB, Nät: Gislaved
		9,8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2023) Vattenfall AB, Nät: Gustavberg
		9 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät: Härnösand
		5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät: Lidköping
		7 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät: Norrtälje
		8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Flen
		4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund
		8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara
		6 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät: Uppsala
		10,9 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2023) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Pershyttan
Indirekta utsläpp el	Totala indirekta utsläpp CO ₂ e från fastighetsel och Arwidsros kontorsel, marknadsbaserad metod.	14 g CO ₂ e/kWh	AIB (2024), IEA (2024) Ursprungsmärkt el
		14 g CO ₂ e/kWh	AIB (2024), IEA (2024) Nordisk residualmix

Scope 3			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 5 - Avfallshantering	Kontorets avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfallsentreprenörer samt delvis uppskattad av Arwidsros kontorsadministration.	Energiåtervinning/papper/plast/glas/returpapp/wellpapp/matavfall: 0,006 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2024)
		Metall: 0,009 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2024)
Kategori 6 - Tjänsteresor	Resor i tjänst samt resor till och från kontoret, uppgift hämtat från fakturor, kvittoutlägg, milersättning samt frågeformulär.	Hotell: 14 800 g CO ₂ e/rum och natt	Hotel Footprinting Tool (2024)
		Flyg: 306,1 g CO ₂ e/p,km	DEFRA (2024)
		Tåg: 4,5 g CO ₂ e/p,km	NTMCalc.Advanced 4.0
		Taxi: 167,0 g CO ₂ e/km	EF from Swedish energy agency (2021)
		Buss: 98,9 g CO ₂ e/p,km	NTMCalc.Advanced 4.0
		Regionaltåg: 4,51 g CO ₂ e/p,km	NTMCalc.Advanced 4.0
		Bensinbil: 46,0 g CO ₂ e/p,km	DEFRA (2024)
		Elbil: 14,4 g CO ₂ e/p,km	DEFRA (2024)
Hyresgästernas utsläpp			
Verksamhetsel	Förbrukad verksamhetsel, uppgift lämnad av hyresgäst med faktura som verifikation, en del uppskattningar har gjorts. Intyg om ursprungsmärkt el har samlats in från hyresgäster. Vid saknad uppgift om typ av avtal har antagande gjorts att nordisk residualmix brukats.	0,0 g CO ₂ e/kWh 68,2 g CO ₂ e/kWh	Ursprungsmärkt el AIB (2024), IEA (2024) Nordisk residualmix
Avfall	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från hyresgästerna med avfallsrapporter som underlag. Komplettering av avfallsrapporter från avfallsentreprenörer (privata och kommunala) för de fraktioner som Arwidsro driftar. En del uppskattningar har gjorts.	Energiåtervinning/papper/plast/glas/returpapp/wellpapp/ Matavfall: 0,006 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2024)
		Metall: 0,009 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2024)
Köldmedia	Uppgifter rörande påfylld mängd köldmedia har ej kunnat inhämtas från hyresgäster för 2023. Årets mängd är baserad på ett snitt från tre tidigare års förbrukning (köldmediatyp samt mängd).	R134A: 1,430 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R452A: 2,140 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R407C: 1,774 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R448A: 1,387 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2022)

MB = Market based

LB = Location based

Revisors rapport över översiktlig granskning av Arwidsro Fastighets AB (publ.) investerarrapport

Till Arwidsro Fastighets AB (publ.), organisationsnummer 556685-9053

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av ledningen i Arwidsro Fastighets AB (publ.) att översiktligt granska Arwidsro Fastighets AB (publ.) Investerarrapport ("investerarrapporten") för år 2024. Företaget har definierat investerarrapportens omfattning på sidan 30-43 i detta dokument.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten. Kriterierna framgår på sidan 35 i investerarrapporten, och 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 38-39. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapporten som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetsad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro Fastighets AB (publ.) enligt god revisorssed 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 av investerarrapporten utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna, 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 våra uttalanden nedan.

UTTALANDEN

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, 9 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor



