



Arwidsros hållbarhetsarbete

Vårt hållbarhetsarbete utgår från ett holistiskt perspektiv. Våra fastigheter är en del av människors vardag och samtidigt en del i det samhälle vi alla bidrar till. Det innebär ett stort ansvar för oss som fastighetsägare och aktör i den hållbara omställningen. Vi behöver ta ansvar för allt ifrån energieffektivisering till dialoger och samverkan för att skala upp takten i omställningen. Det kräver ett långsiktigt arbete med konkreta och riktade insatser.

Arwidsros hållbarhetsstrategi vägleder vårt långsiktiga arbete med att förvalta och utveckla hållbara platser – platser där människor trivs och tar ansvar. Vår hållbarhetsstrategi utgår från tre hållbarhetspelare som tydliggör våra prioriteringar och hur vi skapar värde för människor, miljö och samhälle över tid.

Arwidsro har tidigare arbetat efter en hållbarhetsplan med 22 mål till 2030. Från och med 2026 har denna plan gjorts om till förmån för att Arwidsro nu rapporterar enligt en struktur med inspiration från ESRS-standarderna och har då även valt att strukturera om planen och mål efter Arwidsros väsentliga områden. Uppföljning av tidigare hållbarhetsplan samt aktiviteter fram till och med år 2025 hittar ni som bilaga i årsredovisningen. I årsredovisningen hittar ni även Arwidsros uppdaterade hållbarhetsstrategi.

Våra tre hållbarhetspelare

Framtidssäkra livsmiljöer

Vi skapar fastigheter som håller över tid – för människor, verksamheter och klimat. Med hållbarhetsmålen och vår klimatfärdplan styr vi mot lägre utsläpp, smartare användning av energi och vatten, och minskat avfall. Genom klimatriskanalyser, stärkt resiliens och satsningar på grönytor, biologisk mångfald och miljöcertifieringar bygger vi trygga, hållbara miljöer för framtiden.

Samverkan

Hållbar förändring skapas bäst tillsammans. Därför strävar vi efter nära samarbeten med kommuner, hyresgäster och andra partners, för att våra fastigheter och projekt ska bidra till ett sunt och hållbart vardagsliv. Vi tar fram mål och handlingsplaner för hälsa, trygghet och lokal samverkan som stärker gemenskap och driver innovationsprojekt som utvecklar branschen.

Ansvarsfullt företagande

Ansvarsfullt företagande är vår kompass i varje beslut. Med hög etik, transparens och nolltolerans mot korruption och diskriminering stärker vi förtroendet hos kunder, medarbetare och samhälle. Med fokus på ledarskap, välmående, inkludering och kultur bygger vi en trygg organisation där våra värderingar märks i vardagen – och där hållbar finansiering stödjer affären.

Läs mer om våra hållbarhetsmål i årsredovisningen på sidorna 27-49

Vad det betyder i praktiken

Som **finansiell partner** bidrar du till vår långsiktiga utveckling genom hållbar finansiering och dialog.

Se till att vi håller oss i framkant genom att ställa krav och pusha oss.

Som **besökare och del av lokalsamhället** bidrar du till fler platser och en positiv utveckling i området.

Ser du förbättringspotential i våra fastigheter, t.ex. inom trygghet eller trivsel, är du välkommen att höra av dig direkt till oss via info-mailet.

Som **medarbetare** får du möjlighet att ta initiativ, utmana gamla sanningar och tänka nytt.

Allas perspektiv är värdefulla. Ser du potential att göra något på ett annat eller nytt sätt, prata med din kollega. Om du är mottagare, ha ett öppet sinne för nya sätt att göra saker på.

Som **hyresgäst** kan du både dra nytta av och bidra till trygga, hållbara miljöer genom engagemang och samverkan.

Utmana oss gärna genom att komma med förslag till förvaltaren på nya sätt att göra saker på t.ex inom avfall eller energianvändning.

Som **myndighet** eller **kommun** bidrar du genom lokalkännedom, dialog och samverkan till att vi kan utveckla trygga, hållbara och långsiktiga handelsplatser.

Utmana oss till att engagera oss i större frågor om ni ser att vår fastighet kan vara en del av lösningen.

Som **leverantör** kan du med kompetens och goda idéer utveckla hållbara och nya lösningar.

Ge oss inte bara det vi frågar om. Våga utmana oss att tänka utanför boxen. Vi välkomnar nya perspektiv.

Tillsammans skapar vi positiv förändring

Grönt ramverk

Arwidsro har emitterat gröna obligationer sedan 2020. Obligationerna emitteras i enlighet med villkoren i Arwidsros Gröna ramverk som tydliggör kraven för hur likviderna får användas. Per utgången av 2025 har Arwidsros obligationer om totalt 1 550 miljoner utställda under Green Finance Framework 2023. Under 2025 har de återstående obligationerna i 2020 års ramverk lösts in, och därmed är inga obligationer längre utestående. Obligationerna är noterade vid företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.

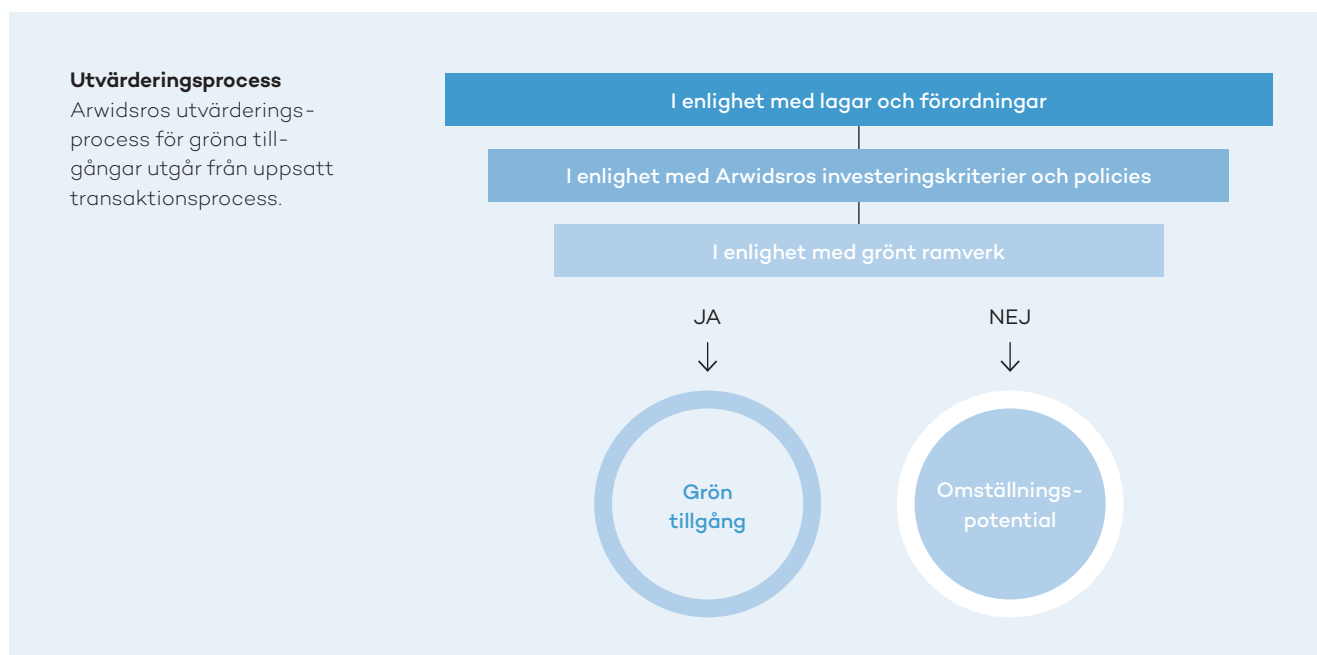
Oberoende granskning

Klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research, Cicero Shades of Green, har granskat samt lämnat en Second Opinion på vårt gröna ramverk (2023). Ciceros bedömning av ramverket genererar i omdömet Medium Green. Under 2025 har Arwidsro emitterat obligationer inom detta ramverk under tre tillfällen om totalt 750 milj kr. Arwidsro tar var tredje år fram ett nytt grönt ramverk vilket innebär att under 2026 kommer ett nytt ramverk att arbetas fram.

Arwidsros gröna ramverk finns tillgängligt på hemsidan – [Green Finance Framework 2023](#).

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.



Allokering av medel från gröna obligationer

Totalt grönt finansieringsutrymme per 2025-12-31

Kategori: Gröna byggnader per 2025-12-31

Grönt ramverk 2023	
Kat I Nya byggnader (byggda efter 31 december 2020)	1 029 mkr
Kat II Befintliga byggnader (byggda före 31 december 2020)	575,7 mkr
Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	-52,2 mkr
Totalt	1 552,5 mkr
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)	
Gröna obligationer - Grönt ramverk 2023	1 550 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	2,5 mkr
Andel taxonomilinjerede fastigheter	95 %
Allokerade medel Omfinansiering	35,9 %
Allokerade medel Nyproduktion	64,1 %

Underkategori					
Kat I Nya byggnader (byggda efter 31 december 2020)	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO ₂ e/kvm	Primärenergital kWh/m ² och år	
AKKA 4		Miljöbyggnad Silver	15	40	
Förrådet 2		Miljöbyggnad Silver	-	40	
Mellby 1:115		Miljöbyggnad Silver	1	47	
Näs 1:299		Miljöbyggnad Silver	30	68	
Surahammar 10:583		Miljöbyggnad Silver	1	47	
Söderala-Sund 1:20		Miljöbyggnad Silver	2	47	
Ängsdal 2		Miljöbyggnad Silver	7	57	
Orminge 60:1 (Del av)		Miljöbyggnad Silver och Guld*	199**	39*	
Pågående projekt i tidigt stadie		Lägst Miljöbyggnad Silver	-	Minst 20% lägre än BBR	
Summa	1 029 mkr				
Kat II Befintliga byggnader (byggda före 31 december 2020)	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO ₂ e/kvm	Primärenergital kWh/m ² och år	
Berthåga 11:36		Miljöbyggnad iDrift Silver	13	61	
Fjällskivlingen 4		Miljöbyggnad iDrift Guld	14	54	
Fyrvaktaren 19		Miljöbyggnad Silver	10	51	
Hemmestorp 3:36		Miljöbyggnad iDrift Silver	10	70	
Motorn 8		Miljöbyggnad iDrift Guld	8	26	
Yxan 1		Miljöbyggnad iDrift Silver	5	48	
Summa	575,7 mkr				
Total summa	1 604,7 mkr				

* Preliminär information då detta är en nyproduktion
 ** Preliminär samt avser byggskede
 Streck = Beräknas när fastigheten varit i bruk i ett år

Kvalificerade fastigheter och projekt, ett urval

Handelsfastighet, Skurup

Fastighetsbeteckning: Akka 4
Kommun: Skurup
Miljöcertifiering: MB Silver
Primärenergital: 40
Grönt ramverk: 2023



Livsmedelsankrad butik i växande handelsplats i norra Skurup. Handelsplatsens läge i nära anslutning till bostadsområden ger god tillgänglighet för boende i närområdet. Det varierade utbudet av butiker och service bidrar till att skapa en attraktiv och levande handelsplats.

Handelsfastighet, Sjöbo

Fastighetsbeteckning: Yxan 1
Kommun: Sjöbo
Miljöcertifiering: MB iDrift Silver
Primärenergital: 48
Grönt ramverk: 2023



Livsmedelsankrad butik i västra delen av Sjöbo, på tröskeln till Österlen. Området ingår i ett ambitiöst stadsutvecklingsprojekt där en blandstad som innehåller allt man kan tänkas behöva nära för det enkla livet.

Handels- och samhällsfastighet, Orminge

Fastighetsbeteckning: Orminge 60:1 (del av)
Kommun: Nacka
Miljöcertifiering: MB Guld/Silver
Primärenergital: 39
Grönt ramverk: 2023



Fastigheten rymmer både en livsmedelsbutik och 149 hyresrätter i ett centralt läge i Orminge. Området fungerar som en viktig knutpunkt för lokaltrafiken, vilket ger mycket god tillgänglighet för både boende och besökare.

Samhällsfastighet, Norrköping

Fastighetsbeteckning: Förrådet 2
Kommun: Norrtälje
Miljöcertifiering: MB Silver
Primärenergital: 40
Grönt ramverk: 2023



204 stycken hyresrätter i området Övre Bryggårdsgården i Norrtälje. Boende som möjliggör en hållbar livsstil med sociala ytor, trygghet för hyresgästerna samt bra energiprestanda.

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Arwidsro Fastighets AB (publ.) investerarrapport

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

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av ledningen att granska investerarrapporten för Arwidsro Fastighets AB (publ.) för räkenskapsåret 2025.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar 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 av styrelsen och verkställande direktören angivna kriterierna.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att investerarrapporten har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 3 i investerarrapporten, 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 35–36 i års- och hållbarhetsredovisningen. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en investerarrapport utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att investerarrapporten är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till investerarrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i investerarrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning

beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar investerarrapporten i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen 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.

Våra granskningsåtgärder avseende investerarrapporten inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i investerarrapporten.
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i investerarrapporten.

Stockholm den 15 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

