

# HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt. Vårt huvuduppgift är att erbjuda sunda bostäder och lokaler med hållbara hyresnivåer på efterfrågade orter i vår region.

Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige. Hållbart företagande innebär att lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang förenas och berör alla delar av organisationen. Vi kan påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i affärstänk och dagligt arbete. Vi ska hela tiden bli bättre, som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör. Vi vill bidra till en positiv samhällsutveckling, bland annat genom Fortinovafonden och andra lokala engagemang. På så sätt blir det positivt för alla att ha Fortinova som fastighetsägare i ett område. Allt arbete ska utföras med minsta möjliga negativa påverkan på vår omgivning.

Vi betraktar tillämpliga lagar och föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö som miniminivåer. Vi ska upprätthålla långsiktiga relationer med företagets intressenter och ha en hög affärsmoral i verksamheten. Vi tar avstånd från all form av korruption och vi förväntar oss att våra leverantörer delar våra värderingar.



## UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

Vi fortsätter vårt arbete med att anpassa organisationen till standarderna i ESRS enligt lagkravet CSRD. Styrelse, ledning och nyckelpersoner i koncernen har genomfört utbildningar och under 2024 fortsätter arbetet med dubbel väsentlighetsanalys enligt CSRD.

### MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Sedan 2022 upprättar Fortinova årligen klimatbokslut, där vi kartlägger och beräknar vårt klimatutsläpp. Med klimatbokslutet har vi identifierat var i vår affärsmodell som den stora klimatpåverkan finns.

Arbetet avseende klimatrelaterade risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar har fortsatt att utvecklas med fördjupade analyser med fokus på regionnivå under 2023. Vi arbetar med att kartlägga vårt fastighetsbestånd med avseende på vilka åtgärder som ska prioriteras. Fortinova har även fortsatt det viktiga arbetet med utbildning internt för att medvetandegöra vår klimatpåverkan och gemensamt hjälpas åt för att minska vårt avtryck.

### SOCIAL HÅLLBARHET

För ett hållbart arbetsliv och för att långsiktigt vara en attraktiv arbetsgivare arbetar Fortinova med att stärka medarbetarhälsan, erbjuda flexibla arbetsformer och skapa förutsättningar för en gynnsam arbetsmiljö där medarbetare vill vara och växa tillsammans. Att ta vara på människors olikheter, att jobba för lika rättigheter och möjligheter och att skapa en inkluderande arbetskultur är hållbarhetsfrågor som nu och fortsatt står i fokus.

### EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi har under perioden implementerat ett nytt beslutsstödsystem för löpande resultatuppföljning vilket har medfört en effektivare analys av våra fastigheter samt en bättre kostnadskontroll. Vi har utvecklat vår uppföljning av resultatindikatorer och investeringar som gynnar hållbarhetsaspekten prioriteras.

Vi har påbörjat införandet av ett nytt fastighetssystem för att effektivisera vår fastighetsförvaltning samt kundupplevelsen för våra kunder.

## VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Med väsentlighetsanalysen som utgångspunkt har vi identifierat och prioriterat våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Analysen fungerar som grund för utvecklingen av ett ännu mer strukturerat och integrerat hållbarhetsarbete. Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsfrågor hos Fortinova.

## GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Fortinova har prioriterat ovan globala mål. Inom dessa arbetar vi på olika sätt för att bidra till att målen nås.

### FORTINOVAS HÅLLBARHETSFOKUS

#### MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

#### SOCIAL HÅLLBARHET

#### EKONOMISK HÅLLBARHET

### FÖR FORTINOVA VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Koldioxidutsläpp
- Energi, vatten och avfall
- Materialval och resurshantering
- Miljö- och klimatrisker
- Hållbara hyresnivåer och rättvist fördelade lägenheter
- Jämställdhet och mångfald
- Leverantörsuppföljning
- Arbetsmiljö
- Trygghet och trivsel i koncernens fastighetsbestånd
- Långsiktig lönsamhet och hållbarhet i investeringsbeslut
- Affärsetik och antikorrupcion
- Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsarbete

# MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige. Vi kan påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i affärstänk och dagligt arbete. Vi ska hela tiden blir bättre, som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör.

## HÅLLBARHET SOM ÖVERGRIPANDE MÅL

Klimatet är en av vår tids största utmaningar. Vi har som ambition att framöver reducera Fortinovas negativa avtryck på miljö och klimat.

Vår årsredovisning innehåller en integrerad hållbarhetsrapport, trots att Fortinova ännu inte faller under lagkravet. I samband med identifieringen av våra väsentliga hållbarhetsfrågor inom miljö har vi också fastställt mål inom utsläppsminskning, energibesparing, vattenbesparing, miljöklassificerade och miljödeklarerade byggnader samt biodiversitet.

## VÅRT ARBETE UNDER 2023

Vårt arbete med att samla in, strukturera och analysera fastigheternas förbrukning av värme, el och vatten har fortgått och förfinats under året. Nya system och nya arbetssätt ger

oss möjlighet att identifiera åtgärder för effektivare energianvändning och därmed till minskat klimatavtryck.

Arbetet avseende klimatrelaterade risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar har fortsatt under 2023 med analyser fokuserade på regionnivå.

Vi har under hösten haft utbildning inom det nya regelverket CSRD, vilket väsentligen kommer att påverka och styra vårt hållbarhetsarbete framöver. CSRD syftar till en ökad transparens och jämförbarhet, vilket gynnar EUs förmåga att nå målsättningen om nettonollutsläpp till 2050.

Under 2023 har Fortinova tillträtt två nyuppförda bostadsprojekt, Fristad Prästskog och Bergdalsterrassen i Borås. Lägenheterna är uppförda med en tydlig hållbarhetsprofil avseende materialval och uppvärmningssystem och når energiklass B.

## KLIMATBOKSLUT

Klimatbokslutet är ett viktigt verktyg för att kartlägga Fortinovas klimatpåverkan och vidta rätt åtgärder. Vi får konkreta siffror på vårt klimatavtryck, vilket gör att vi kan jämföra oss med andra aktörer i vår egen men även i andra branscher, något som underlättar förståelsen för hur vi påverkar vår miljö.

**-16%**

-16% KG CO<sub>2</sub>e, PER KVM  
2023 VS 2022

Växthusgasutsläpp CO <sub>2</sub> e (ton)	2022	2023
	Absolut (ton)	Absolut (ton)
<b>Scope 1</b>	<b>137,29</b>	<b>75,77</b>
<i>Transport och maskiner</i>	<i>41,36</i>	<i>42,21</i>
Företagsägda och leasade fordon	36,65	36,86
Utrustning och maskiner	4,71	5,35
<i>Stationär förbränning</i>	<i>95,94</i>	<i>33,56</i>
Uppvärmning, biogas	0,01	0,02
Uppvärmning, naturgas	1,85	1,72
Uppvärmning, pellets	23,51	10,36
Uppvärmning, eldningsolja	70,57	21,47
<b>Scope 2</b>	<b>453,41</b>	<b>479,01</b>
Grön el, vind- och vattenkraft	5,22	1,69
Fjärrvärme	448,19	477,32
<b>Scope 3</b>	<b>286,21</b>	<b>253,70</b>
Uppströms utsläpp för bränsle och energirelaterade aktiviteter	286,21	253,70
<b>Scope 1 – 3 Totalt</b>	<b>876,92</b>	<b>808,48</b>
<i>CO<sub>2</sub>e (kg) per kvm</i>	<i>3,52</i>	<i>2,95</i>
<b>Biogena utsläpp (tGHG)</b>	<b>805,00</b>	<b>372,33</b>
<b>Platsbaserade utsläpp Scope 2 (tCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>495,00</b>	<b>530,32</b>

## FORTINOVA HAR FYRA ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL



**NETTO-NOLL  
KOLDIOXIDUTSLÄPP  
TILL 2050**



**15%  
ENERGIBESPARING  
PER KVM TILL 2030**



**2% ÅRLIG  
VATTENBESPARING  
PER M³/KVM**



**ALLA NYPRODUCE-  
RADE BYGGNADER  
I EGEN REGI SKA  
VARA MILJÖ-  
KLASSIFICERADE  
TILL 2025**

### ANALYS OCH KOMMENTARER

2023 är andra året vi upprättar klimatbokslut, och vi väljer att kartlägga och beräkna våra utsläpp inom Scope 1 och Scope 2.

Under 2022 bytte vi ut en pellets- och oljepanna vid tre av våra fastigheter i Klosteräng, Lödöse, och ersatte med bergvärme. Det är med tillfredsställelse vi kan konstatera att vi tydligt minskar våra utsläpp inom stationär förbränning i Scope 1. Reduceringen påverkas också av en förändring i metoden för mätning av oljeförbrukning.

All vår förbrukning av el kommer från förnyelsebara källor (vind, vatten och sol), där bränslemixen för året har förbättrats jämfört med föregående år. Det är glädjande att se att vårt utsläpp från elförbrukning motsvarar mindre än 0,5 procent av våra totala koldioxidutsläpp.

Nästan två tredjedelar av Fortinovas uppmätta utsläpp kommer från uppvärmning med fjärrvärme inom Scope 2, där ökningen med 8 procentenheter förklaras av förvärvade fast-

igheter. Utsläppet består dels av använd energimängd, dels av fjärrvärmelieferantörernas bränslemix. Det vi som fastighetsägare främst kan påverka är förbrukningen, varför åtgärder för att reducera förbrukningen fortsatt kommer att prioriteras.

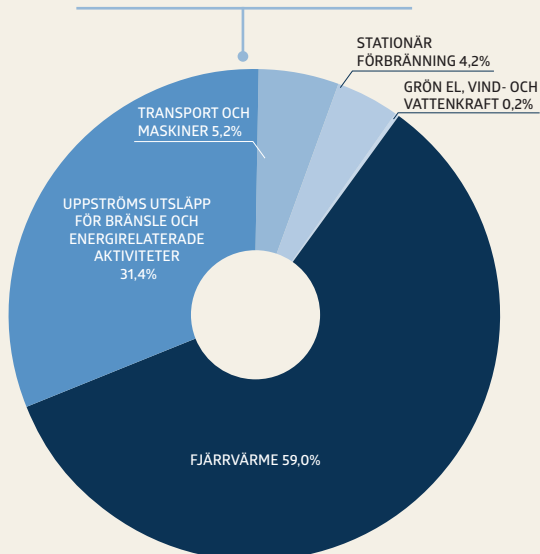
### VÅRT FORTSATTA ARBETE

I början av 2024 anställde vi en ny teknisk chef, en roll som kommer att fokusera på effektiviseringsåtgärder för att minska vår energiförbrukning.

Ett exempel på effektiviseringsåtgärd är ett pilotprojekt avseende investering i batterier för frekvensbalansering, vilket bidrar till en hållbar omställning genom att öka möjligheter till utbyggnad och sol- och vindkraft.

Vår ambition är att under de närmast kommande åren börja mäta vårt avtryck inom Scope 3, där avfall och vattenförbrukning är en viktig del som vi kan påverka. En avgörande faktor för att lyckas här är ett gott och nära samarbete med våra leverantörer.

### FÖRDELNING MELLAN UTSLÄPPSKATEGORIER 2023



### UPPKOPPLADE FASTIGHETER

Genom uppkoppling av ett antal fastigheters styrsystem har vi möjliggjort en bättre övervakning och kontroll av drift och energiförbrukning.

Utifrån energieffektivisering i kombination med krav på inomhuskomfort är det enkelt att få en överblick och kontroll av styrningen av exempelvis temperatur och ventilation.

Med digital övervakning och larmfunktion om driftstatus kan tekniska avvikelser upptäckas tidigt vilket innebär att åtgärder snabbt kan sättas in för att undvika störningar och onödiga kostnader. Detta har gjort oss mer flexibla och mindre sårbara.

# Klimatrelaterade finansiella möjligheter och risker

Under de senaste två åren har Fortinova utvärderat risker och möjligheter som kan uppstå som en följd av klimatförändringar. Syftet är att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera klimatförändringar. Detta arbete kommer fortsätta att utvecklas framöver med fördjupade analyser för att tydliggöra vilka effekter klimatförändringar kan få på koncernen och verksamheten.

Fortinovas nuläge avseende arbete med klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter har identifierats med utgångspunkt i rekommendationerna i Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Fortinovas ambition är att fortsätta implementera rekommendationerna inom följande områden: Styrning, Strategi, Riskhantering samt Mål och mätetal.

## STYRNING OCH STRATEGI

Styrning av riskprocessen sker på övergripande nivå av styrelsen och på operativ nivå av ledningsgrupp och övriga medarbetare. Hållbarhetsansvarig (inklusive energiansvariga) är ansvarig för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter samt ge förslag alternativt ta fram förslag på åtgärder för att hantera dessa (exempelvis energieffektiviseringsåtgärder). Detta sker i samverkan med finansfunktionen och ansvariga för fastighetsutveckling och förvaltning.

Styrelsen avhandlar klimatrelaterade frågor minst en gång per år, samt om något särskilt inträffar som kräver hantering utöver dessa tillfällen. Inför möten får styrelsen rapport från hållbarhetsansvarig kring klimatrelaterade frågor och andra hållbarhetsfrågor.

## RISKHANTERING

Vid nyproduktion hanteras risker för exempelvis översvämningar redan i planprocessen, där kommuner och länsstyrelser är involverade och ställer höga krav på utredningar och konsekvensanalyser. Inför investeringar i nyproduktion görs en värdering av klimatriskerna för en byggnad under dess tekniska livslängd, med tyngdpunkt på nederbörd, extremt väder och översvämningrisk. För befintliga fastigheter be-

höver analyser utföras utifrån exempelvis geografiskt läge, typ av fastighet samt byggnadsår. Fortinova behöver vara motståndskraftigt och anpassa verksamheten utifrån ändrade klimatförhållanden.

## ANALYS AV RISKER OCH MÖJLIGHETER

Under 2022 genomfördes en analys för att värdera klimatpåverkan utifrån två olika klimatscenarier (RCP-scenarier) kopplade till hur världen kan se ut 2050:

- Vi når Parisavtalet (RCP 2,6) förutsätter att Parisavtalets mål om minskad klimatpåverkan uppnås, vilket kräver kraftfulla åtgärder från samtliga aktörer i samhället.
- Fortsätta som vanligt (RCP 8,5) innebär att världen inte lyckats ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i nuvarande takt.

Båda scenarierna innebär risker, men också möjligheter för Fortinova. I analysen har Fortinova använt klimatscenarier från SMHI och fokuserat på de områden där majoriteten av koncernens fastigheter är belägna. När det gäller klimatrisker bedöms både fysiska risker och omställningsrisker som kan följa av ett ändrat klimat.

## FORTSATT ARBETE

Fortinova kommer att fortsätta arbetet med risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Detta innebär framför allt fortsatt arbete med att förfinna analysen på fastighetsnivå och identifiera konkreta åtgärder för varje fastighet.

## VI NÅR PARISAVTALET (RCP 2,6)

Ökade eller mer volatila driftskostnader såsom försäkringspremier, energipriser, byggtjänster, transporter eller förvaltningskostnader för att möta ökad förväntansbild på Fortinovas arbete med minskad förbrukning, rapportering och reglering.

Ökat behov av resurser eller investeringar hos Fortinova kopplat till klimat, såsom energieffektivisering av fastigheter, fastighetsförvaltning, förvärv och uppföljning av leverantörer för att ställa krav inom exempelvis cirkulär renovering eller byggande.

Ökade förväntningar på aktivt klimatarbetet hos Fortinova från finansmarknadsaktörer som innehar en egen klimatrisk i kreditgivning- en samt lagstiftning som kräver klimatrapportering.

Risk för ökade finansieringskostnader.

Fortinovas äldre fastigheter kan bli obsoleta.

## POTENTIELL PÅVERKAN PÅ FORTINOVAS FINANSIELLA RESULTAT:

Ökade kostnader och investeringar för klimatanpassning och energieffektivisering.

Ökade driftskostnader.

Minskat värde på fastigheter som ligger i riskområden för fysiska klimatrisker eller på fastigheter som inte är klimatanpassade. Klimatanpassade fastigheter kan öka i värde och därmed påverka Fortinovas resultat positivt.

Klimatanpassade fastigheter och strategiska förvärv ur klimatsynpunkt kan öka Fortinovas attraktionskraft och därmed leda till positiva effekter på det finansiella resultatet.

Ett hållbarhetsarbete som ej lever upp till förväntansbild kan leda till ökade finansieringskostnader.

## FORTSÄTTA SOM VANLIGT (RCP 8,5)

Fysiska effekter (skador och renoveringsbehov) på fastigheter på grund av översvämningar, skred, värmeböljor eller annat oförutsägbart extremväder.

Ökade försäkringskostnader för fastigheter i riskzoner såsom vattennära bestånd eller att fastigheter i riskområden inte går att försäkra alls.

Osäkerhet kring marknadsutveckling och ökade krav eller förändrade preferenser från kunder.

Ökat resursbehov till Fortinovas förvaltning.

Risk för obsoleta fastigheter på grund av att klimatanpassningsåtgärder överstiger fastighetens marknadsvärde eller minskad efterfrågan på fastigheter i riskområden.

Ökade eller mer volatila energipriser på grund av ökad elektrifiering i samhället och ett allmänt ökat energibehov vilket skapar brist på energikällor.

Risk för ökade finansieringskostnader.

## POTENTIELL PÅVERKAN PÅ FORTINOVAS FINANSIELLA RESULTAT:

Volatila eller minskade hyresintäkter.

Ökade och mer volatila energikostnader, särskilt el, då behovet väntas öka.

Kraftigt ökade eller mer volatila kostnader och investeringar för hantering av klimatförändringar.

Ökade kostnader för försäkringspremier.

Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden.

Ökade finansieringskostnader.

Klimatanpassade fastigheter och strategiska förvärv ur klimatsynpunkt, särskilt kopplat till fysiska risker, kan öka Fortinovas attraktionskraft och därmed leda till positiva effekter på finansiella resultatet.

## MÖJLIGHETER I BÅDE VI NÅR PARISAVTALET OCH FORTSÄTTA SOM VANLIGT

Effektivare resursanvändning och därmed minskat energibehov vilket möjliggör exempelvis minskade kostnader för Fortinova.

Ökad användning av förnybar energi och installation av exempelvis solceller i fastighetsbeståndet för att både möjliggöra minskad klimatpåverkan och minskade kostnader. Minska Fortinovas beroende till en allt mer volatil marknad.

Energieffektiviseringsåtgärder blir mer lönsamma att genomföra.

Genom att inkludera analys av fysiska klimatrisker vid förvärvsanalys kan Fortinova i ett tidigt skede väga in potentiella risker och minska oförutsedda kostnader.

Via en ökad andel klimatanpassade fastigheter i hänseende till fysiska risker, kan Fortinova attrahera investerare, banker och kunder samt minska risken för ökade försäkringspremier.

Genom att inkludera analys av energiprestanda vid förvärv kan Fortinova i ett tidigt skede väga in omställningspotential i fastigheten och minska risk för oförutsedda omställningsrelaterade kostnader.

Via ett aktivt klimatarbete kan Fortinova exempelvis få tillgång till grön finansiering samt tillgodose sig ökad andel gröna investeringar.

Strukturerat hållbarhetsarbete kan innebära fördelar vid kreditgivning från banken, exempelvis premierad ränta som följd av ett stärkt hållbarhetsarbete.

Via ett aktivt klimatarbete kan Fortinova öka dragningskraften och attrahera nya medarbetare, kunder och investerare.