

Resurseffektiva och framtidssäkra
byggnader i Östra Mellansverige:

Nu är det läge att ställa om

Pontus Halldin, Manager Environment, Sverige



Fastighetsnätverket



Fastighetsnätverket



EUROPEISKA UNIONEN
Europeiska regionala
utvecklingsfonden



ÖREBRO



Mälardalen Energy Agency
Energikontoret
i Mälardalen
Eskilstuna
kommun



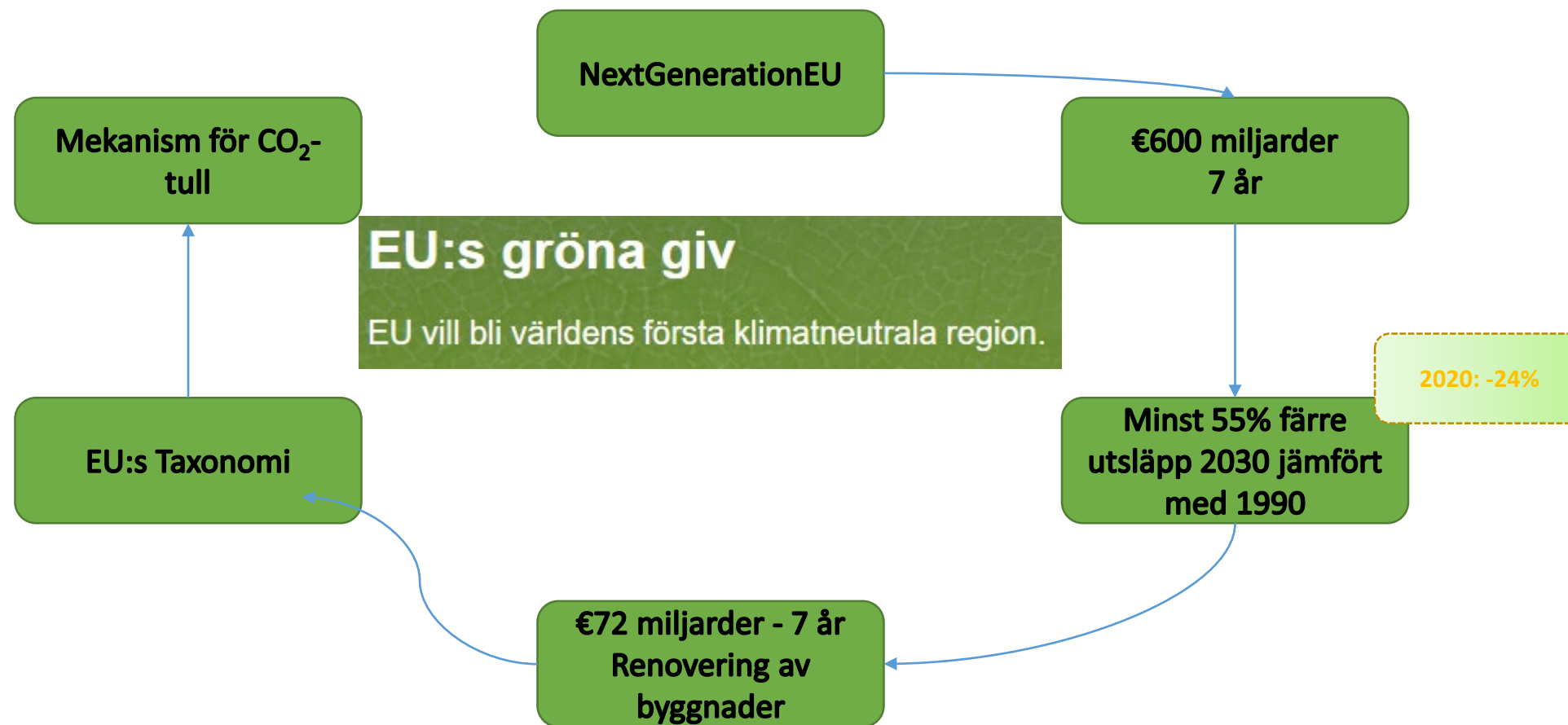
Nu är det läge att ställa om

- Vetenskapen
- Politiken
- Kulturförändring i företagsvärlden
- Ökade energikostnader

Vetenskapen – Den pågående klimatförändringen är omfattande, snabb och i många fall saknar den motstycke



EU GREEN DEAL





Kulturförändring eller paradigmskifte i näringslivet

- Dagens industri ökande antal artiklar kring hållbarhet efter 2018
- Inför valet 2022 ställde ledande företag i näringslivet krav på att regeringen styr hårdare mot hållbarhet
- Hållbarhet numer en del i bolagsstyrningen. Både lagstyrt och kravstyrt

Aftonbladet 7 september 2022

Politiker, sluta bromsa klimatomställningen

227 svenska företag: En självklarhet att Sverige ska gå före

PUBLICERAD: 7 SEPTEMBER | UPPDATERAD: 7 SEPTEMBER



Detta är en debattartikel. Det är skribenten som står för åsikterna som förs fram i texten, inte Aftonbladet.

▶ Ericsson ▶ Telia Company ▶ WeDontHaveTime AB ▶ ICA Sverige ▶ Folksam ▶ GoClim
▶ Axfood ▶ Tele2 AB ▶ Skanska Sverige ▶ Exponential Roadmap Initiative ▶ PostNord
▶ BillerudKorsnäs ▶ SWECO ▶ AFRY ▶ Coop ▶ ATEA ▶ Dustin AB ▶ Apotek Hjärtat ▶ Siemens
▶ Telenor Sverige AB ▶ Ragn-Sells ▶ Stena Recycling AB ▶ Tre Sverige ▶ Derome AB
▶ Rusta AB ▶ HKScan Sweden AB ▶ Preem ▶ Persson Invest ▶ Castellum AB ▶ IKANO Bank
▶ Söderberg & Partners ▶ Polestar ▶ Carlsberg Sverige ▶ Nudie Jeans ▶ Apotea ▶ Avanza
▶ Tarkett ▶ Skistar ▶ Wihlborgs Fastigheter AB ▶ Bring ▶ Filippa K ▶ Bilbolaget Nord
▶ Advania Sverige AB ▶ KICKS ▶ Lyko ▶ AdLibris ▶ Diös Fastigheter ▶ Netlight ▶ Cervera
▶ Catena ▶ Alfvén & Didrikson AB ▶ Foria ▶ SPP ▶ Lannebo Fonder ▶ Ocab Sverige
▶ Rosemount Tank Radar AB ▶ 100% Förnybart ▶ Svea ▶ Solar ▶ Alder ▶ Semcon AB

I den politiska debatten hörs ibland ett ifrågasättande av varför Sverige ska gå före i klimatomställningen. För oss är den frågan märklig. Inom näringslivet är det en självklarhet att gå före.

Det är så vi gör oss relevanta, det är så vi vässar våra produkter och tjänster och det är så vi väljer vilka investeringar vi ska göra. Det handlar kort och gott om att framtidssäkra sina affärer och fortsätta vara konkurrenskraftiga.

De företag som tar hållbarhetsfrågan på allvar i dag är de som kommer att vara bäst rustade för att göra affärer i morgon. Det är de företagen som kommer att locka till sig investerarna, kunderna och talangerna.

Att ställa om är för oss en självklarhet. De företag som inte gör det kommer snart att mötas av så tuffa miljökrav från viktiga nationer, regioner, kunder och samarbetspartners att de utestängs helt från centrala marknader.

Hållbarhetskraven ökar även i fastighetsbranschen

4

Debatt

E-post: debatt@di.se
Längd: 2 500, 4 000 eller 6 000 tecken. Inklusiva blanktecken. Bilaga hjälps till med porträtt.

Dagens Industri
Måndag 5 juli 2021

Fastighetsbranschen vill ta en central roll i arbetet med att minska utsläppen av växthusgaser, men föråldrade regelverk sätter käppar i hjulet. Vi föreslår åtgärder som kan skapa marknader för fossilfria material, bidra till elektrifieringen och samtidigt skapa fler och attraktiva bostäder, skriver Svante Axelsson, nationell samordnare Fossilfritt Sverige, och företrädare för fastighetsbranschen.

Låt fastighetsbranschen ta större omställningsansvar

Med inflytande över allt från val av byggmaterial och energianvändning till hur vi kan resa hållbart kan fastighetsbranschen bidra till mycket



möjligare produktion, lagring och smart användning av el. Fastighetsbolagen påverkar också hur vi transporterar oss. Det handlar om tillgång till ledplatser, möjlighet att använda bilpooler, cyklar och möb-

dels egenproducerad el, förutsatt att det egna nätet endast är ett komplement till det allmänna elnätet.

4. Slåpa parkeringsnormen och inför mobilitetsnorm. Parkeringsnormen innebär att kommunen utsl-

der privata gjulande rapportering riskerar att slå mot värderingarna framöver. Det skriver Danske Bank i en färsk analys där man gjort stresstester och räknat klimatriskerna – bolag för bolag.

”Det finns pengar att tjäna för den som är duktig på detta”, säger bankens kreditanalytiker Louis Landeman.

en färsk analys har Danske Bank analyserat 18 fastighetsbolag utifrån ett ESG-perspektiv och fastställt risker kopplade till bland annat utsläpp och klimatförändringar. Banken har bland annat genomfört stresstester gällande koldioxidutsläpp och energianvändning för att se vilka faktorer som skulle kunna påverka bolagens nyckeltal.

”Energibeslutning är att de institutionellt ägda bolagen ansvarar för

de privatägda gällande rapportering”, säger Danske Bankkreditanalytiker Louis Landeman som är medförfattaren till analysen. Han är tydlig med att det finns ett stort behov av förbättringar hos de fastbolag.

Bländ de 18 bolag i sektorn är det endast två – hispaniska Castellón och statsiga Vasellien – som rapporterar både de direkta och indirekta utsläppen av växthusgasen. Sex företag, däribland biobolaget Corem, NPS och SBB, valde att inte rapportera utsläpp på sina totala koldioxidutsläpp över huvud taget. Analysen är gjord på löne- utsläppen för 2019, och

den egna produktionen av energi som går till i befintliga fastigheter, är alltid relativt välupprettat. Samt är det med de utsläpp som ges i samband med exempelvis nybyggnation och renoveringar, det vill säga den extra omställningen är att börja använda en tryckkrets och ett byggprocessen är mer. Det rapporterar baser tvärbolag bolagen – trots att det är där de stora utsläppen ligger. Fram till idag har också regelverksamhet till stor del varit fokuserade på byggpennans direkta utsläpp, så det är inte så konstigt att den delen är underupprettat”, säger Louis Landeman.

Flustion att dna ned på utsläppen i byggprocessen och optimera energianvändningen finns det också mer direkta fysiska klimatrisken att ta itu med. Extrema kl-

Louis Landeman poängtar att flera bolag har förbättrat sin rapportering under 2020.

Den direkta energianvändningen, det vill säga den energi som går till i befintliga fastigheter, är alltid relativt välupprettat. Samt är det med de utsläpp som ges i samband med exempelvis nybyggnation och renoveringar, det vill säga den extra omställningen är att börja använda en tryckkrets och ett byggprocessen är mer. Det rapporterar baser tvärbolag bolagen – trots att det är där de stora utsläppen ligger. Fram till idag har också regelverksamhet till stor del varit fokuserade på byggpennans direkta utsläpp, så det är inte så konstigt att den delen är underupprettat”, säger Louis Landeman.

Flustion att dna ned på utsläppen i byggprocessen och optimera energianvändningen finns det också mer direkta fysiska klimatrisken att ta itu med. Extrema kl-

Fakta

Riskena i de 18 fastighetsbolagen

BOLAG	SEKTOR	ESG RISKVÄRDERING	KLIMAT RISKVÄRDERING	SOCKET RISKVÄRDERING	REGERINGENS RISKVÄRDERING
Abotek	Privatekonomi	God	God	God	God
Åkeri	Service	God	God	God	God
Castellón	Service	God	Låg	Låg	Låg
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God
Corem	Service	God	God	God	God



PÅ SNITTET: Erik Sjöberg, vd för SBB.



PÅ SNITTET: Erik Sjöberg, vd för SBB.



Bjana Petersson, vd för Kungälden och Ullstaden vid Castellón.

Analys visar ESG-hot mot fastighetsbolag

Fastighetssektorns i flera fall bristfälliga hållbarhetsrapportering riskerar att slå mot värderingarna framöver. Det skriver Danske Bank i en färsk analys där man gjort stresstester och räknat klimatriskerna – bolag för bolag.

”De institutionellt ägda bolagen är snappet vassare än de privatägda gällande rapporteringen.”

Louis Landeman poängtar att flera bolag har förbättrat sin rapportering under 2020.

”Många bolag väljer att göra gröna obligationer som är riktade till miljöcertifierade fastigheter. De emissionerna mottas ofta med ett större intresse, så de kan redan i dag låna billigare”, säger Louis Landeman.

Den direkta energianvändningen, det vill säga den energi som går till i befintliga fastigheter, är alltid relativt välupprettat. Samt är det med de utsläpp som ges i samband med exempelvis nybyggnation och renoveringar, det vill säga den extra omställningen är att börja använda en tryckkrets och ett byggprocessen är mer. Det rapporterar baser tvärbolag bolagen – trots att det är där de stora utsläppen ligger. Fram till idag har också regelverksamhet till stor del varit fokuserade på byggpennans direkta utsläpp, så det är inte så konstigt att den delen är underupprettat”, säger Louis Landeman.

Han riknar med att det över tid kommer att bli en större spridning av investeringar i sektorn till kapitalmarknadens aktörer i ökad grad vilket gör hållbarhetsriskerna. Förtag som inte visar ett lika stort intresse för klimat och hållbarhet riskerar därmed att strömma av investeringar.

”Om man har tillgångar som exempelvis är exponerade mot klimatförändringar så kan du få ett lägre pris på din aktie, och ett värre scenario så kan dina fastigheter vara belagda på engla där de inte gör ett fysiska vilket gör att objektet blir mindre värda.”

Han bedömer att de bolag som upplett som trovärdiga på hållbarhetsområdet och som aktör jobbar med denna frågan kan dra in sig kapital och därmed få en högre värdering och lägre kreditrisken som gör billigare finansieringskostnader. Hur stark är ESG-trenden i fastighetssektorn idag?

”Om man har tillgångar som exempelvis är exponerade mot klimatförändringar så kan du få ett lägre pris på din aktie, och ett värre scenario så kan dina fastigheter vara belagda på engla där de inte gör ett fysiska vilket gör att objektet blir mindre värda.”

Han bedömer att de bolag som upplett som trovärdiga på hållbarhetsområdet och som aktör jobbar med denna frågan kan dra in sig kapital och därmed få en högre värdering och lägre kreditrisken som gör billigare finansieringskostnader. Hur stark är ESG-trenden i fastighetssektorn idag?

”Om man har tillgångar som exempelvis är exponerade mot klimatförändringar så kan du få ett lägre pris på din aktie, och ett värre scenario så kan dina fastigheter vara belagda på engla där de inte gör ett fysiska vilket gör att objektet blir mindre värda.”

Han bedömer att de bolag som upplett som trovärdiga på hållbarhetsområdet och som aktör jobbar med denna frågan kan dra in sig kapital och därmed få en högre värdering och lägre kreditrisken som gör billigare finansieringskostnader. Hur stark är ESG-trenden i fastighetssektorn idag?

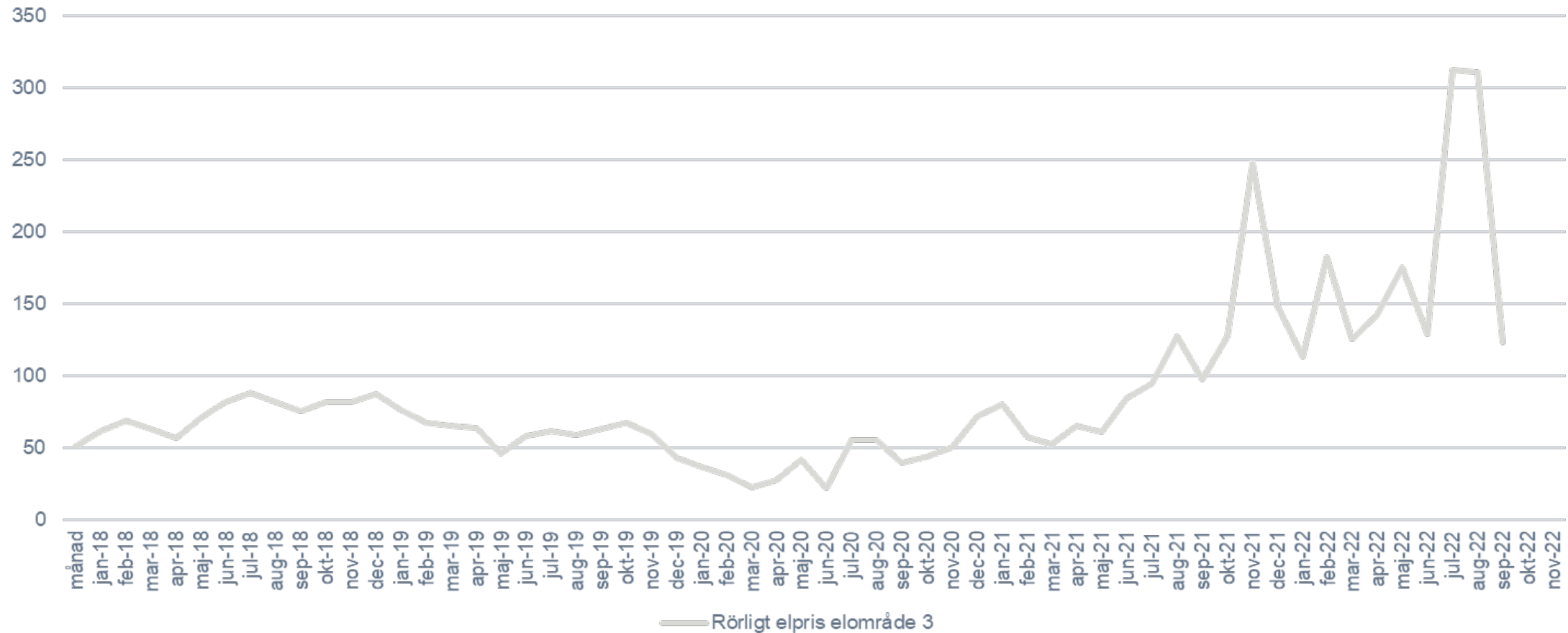
”Om man har tillgångar som exempelvis är exponerade mot klimatförändringar så kan du få ett lägre pris på din aktie, och ett värre scenario så kan dina fastigheter vara belagda på engla där de inte gör ett fysiska vilket gör att objektet blir mindre värda.”

Han bedömer att de bolag som upplett som trovärdiga på hållbarhetsområdet och som aktör jobbar med denna frågan kan dra in sig kapital och därmed få en högre värdering och lägre kreditrisken som gör billigare finansieringskostnader. Hur stark är ESG-trenden i fastighetssektorn idag?

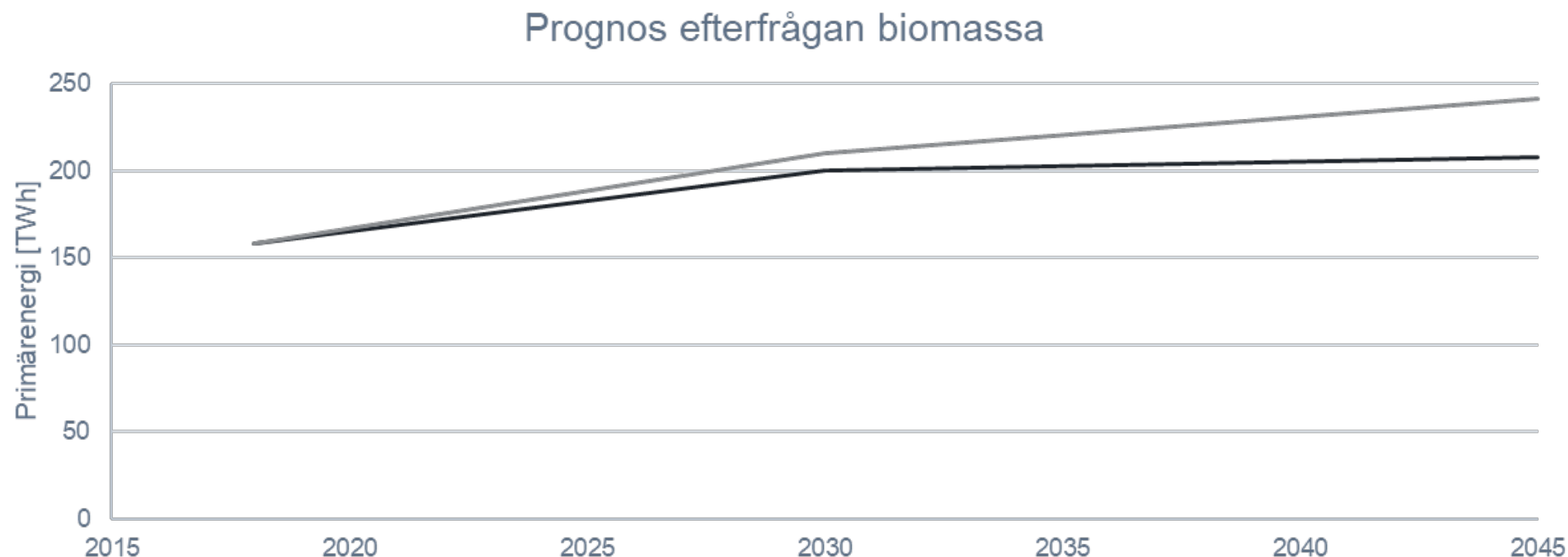
VICTOR HULTÉN
victor@di.se
08 02 02 22

Ny nivå på elpris Euro/MWh

Rörligt elpris elområde 3



Priset på fjärrvärme kommer också att öka dock osäkert hur mycket



Prognos för efterfrågan av biomassa 2030 och 2045, angivet som primärenergi. Baserat på 22 branschens färdplaner för fossilfritt Sverige (med vissa justeringar och kompletteringar) av Fossilfritt Sverige. (De två kurvorna visar på bedömt spann,)

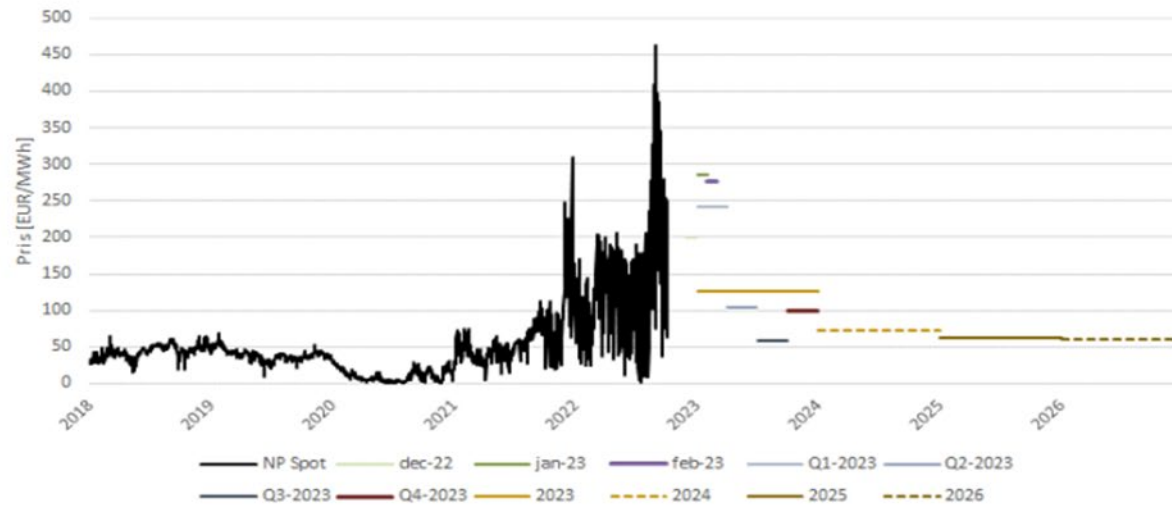
Prisprognos elhandel –

Troligt scenario är att elpriset kommer ligga kvar på samma nivå som 2022 även 2023, 2024 och 2025.

2.3 Terminspriser

Terminspriset i Norden (system) för december 2022 (frontmånad) stängde på 199 EUR/MWh den 1 november. Priserna på årskontrakten för Norden 2023 och 2024 stängde på nästan 126 EUR/MWh respektive 73 EUR/MWh. Priserna för årskontrakt Norden 2023 har gått ned den senaste månaden handlades i början av oktober till nästan 160 EUR/MWh. I Figur 25 nedan redovisas Nord Pool systempris samt forwardpriser för olika kontrakt på Nord Pool.

Figur 24 Nord Pool systempris samt forwardpriser för olika kontrakt, EUR/MWh



Not: Forwardpriserna tagna 2022-10-05



Fossilfritt Sverige – Klimatfärdplan inom bygg- och anläggningssektorn

- Mål: en färdplan för en klimatneutral värdekedja i bygg- och anläggningssektorn 2045
- År 2020-2022: Aktörer i bygg- och anläggningssektorn har kartlagt sina utsläpp och satt klimatmål.
- År 2030: 50% minskade utsläpp av växthusgaser jämfört med 2015.
- År 2045: Netto nollutsläpp av växthusgaser.

Bygg- och anläggningssektorn inklusive
fastighetssektorn står idag för
en femtedel
av Sveriges klimatpåverkan

Lönsamma investeringar

Åtgärd	Payoff 2021	Payoff 2022
Byte ventilationsaggregat	4,4 år	3 år
Byte av belysning till LED	5,1 år	2,8 år

Resurseffektiva och framtidssäkra
byggnader i Östra Mellansverige:

Hållbarhetsresan

från idé till verksamhet
(fallgropar och möjligheter)

Emil Karlsson, Miljö- och hållbarhetskonsult,
Sverige



Fastighetsnätverket



Fastighetsnätverket



EUROPEISKA UNIONEN
Europeiska regionala
utvecklingsfonden



ÖREBRO



Eskilstuna
kommun



Region Örebro län



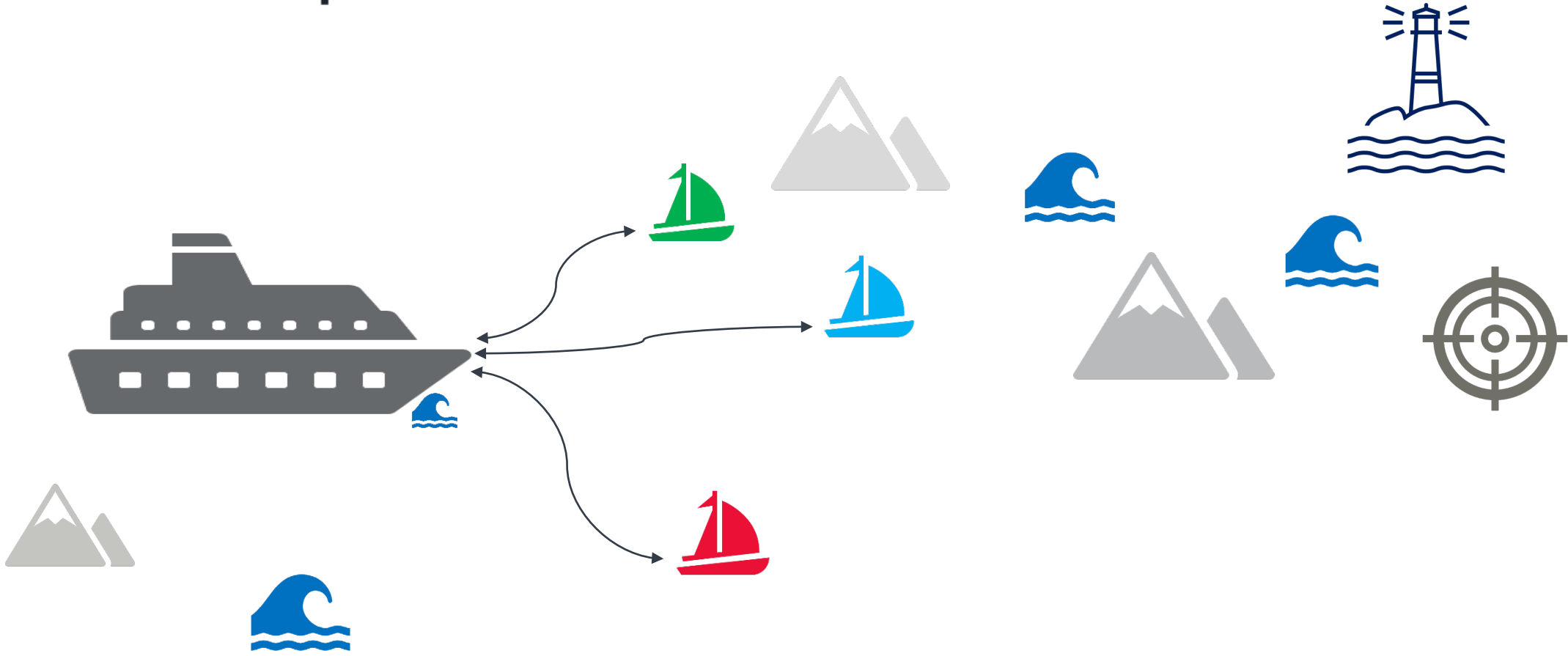
Kustbostäder



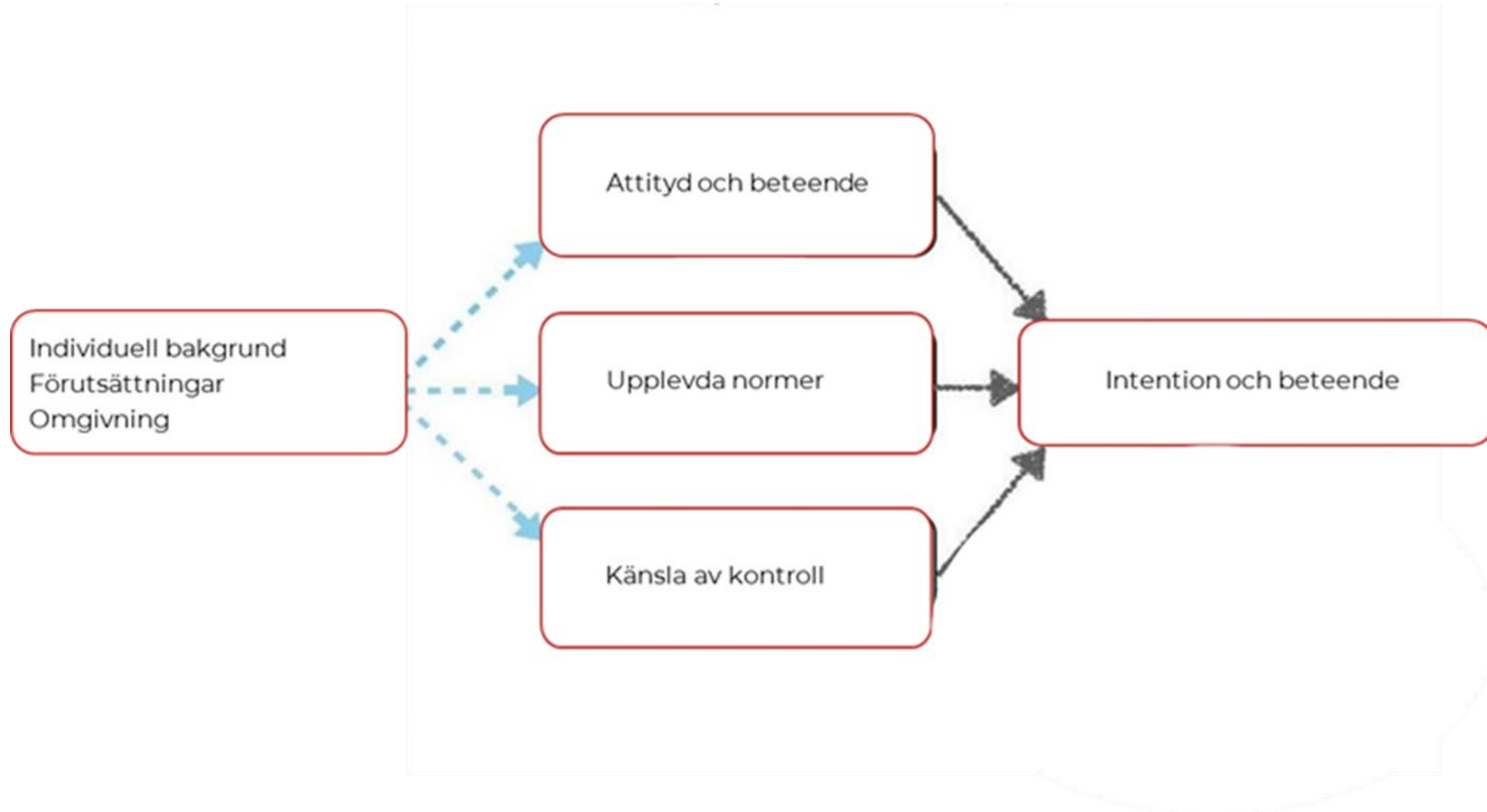
Innehåll

- **Från Idé till verksamhet** - Vad innebär det att göra en hållbarhetsresa?
- **Fallgropar och möjligheter** – Hållbarhetsresans olika faser utifrån PDCA (Plan, Do, Check, Act) modellen
- **Vilka utmaningar ser ni?** - Menti-frågor

Hållbarhetsresa – fartyget och sonderande expeditioner



Reasoned action and planned behaviour (RAPB)



Tre faktorer under hållbarhetsresan

Attityd och beteende

- Om jag skulle arbeta aktivt med och prata om hållbarhetsresan vilka beteenden skulle jag förvänta mig att möta bland mina kollegor? Vilka beteenden möts man av om man är på en "expeditionsbåt"?

Upplevda normer

- Vad finns det för oskrivna regler och normer kring att arbeta aktivt med hållbarhetsarbete på min arbetsplats? Förväntar sig andra att jag ska agera på ett visst sätt kring hållbarhetsfrågor?

Känsla av kontroll

- Om jag beger mig ut på en "expeditionsbåt" och kommer tillbaka med viktig information till huvudskeppet, är det något som kommer spela roll för hur huvudskeppet sedan styr vidare? Tror jag på min förmåga att påverka?

Exempel på hinder, utmaningar och framgångsfaktorer

- Normer och mentalitet som bromsar förändringsarbetet.
- Hur mäts framgång?
- Finns tydlig arbetsstruktur och ansvarsfördelning?
- Har anställda tillgång och förståelse kring framgångsrika och inspirerande exempel?
- Inställning till gränsöverskridande samarbeten, både internt och externt
- Samspel och stöd mellan arbetslag, kollegor och ledningen
- Ledningen och chefers roll att ta ansvar, driva och sätta ton

Strukturerat hållbarhetsarbete

PDCA-modellen används i det standardiserade miljöledningsarbetet (ISO14001) som styr och leder mot hållbar utveckling. Modellen är uppdelad i 4 delar som fått benämningarna.

- Plan (Planera)
- Do (Genomföra)
- Check (Uppföljning och analys)
- Act (Ständiga förbättringar)

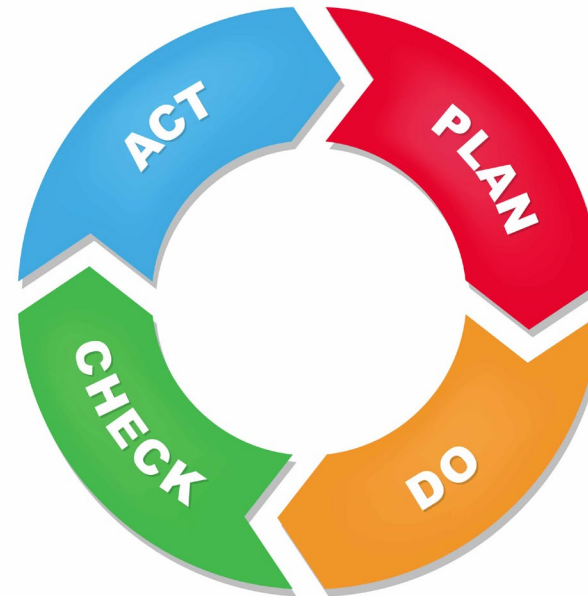


Act (Ständiga förbättringar)

- Konsekvensbedömning
- Prioritera
- Beslut

Check (Uppföljning och analys)

- Förutsättningar för uppföljning och analys
- Samla in information och fokusera på det som är viktigt
- Söka orsaker
- Dra slutsatser och föreslå åtgärder

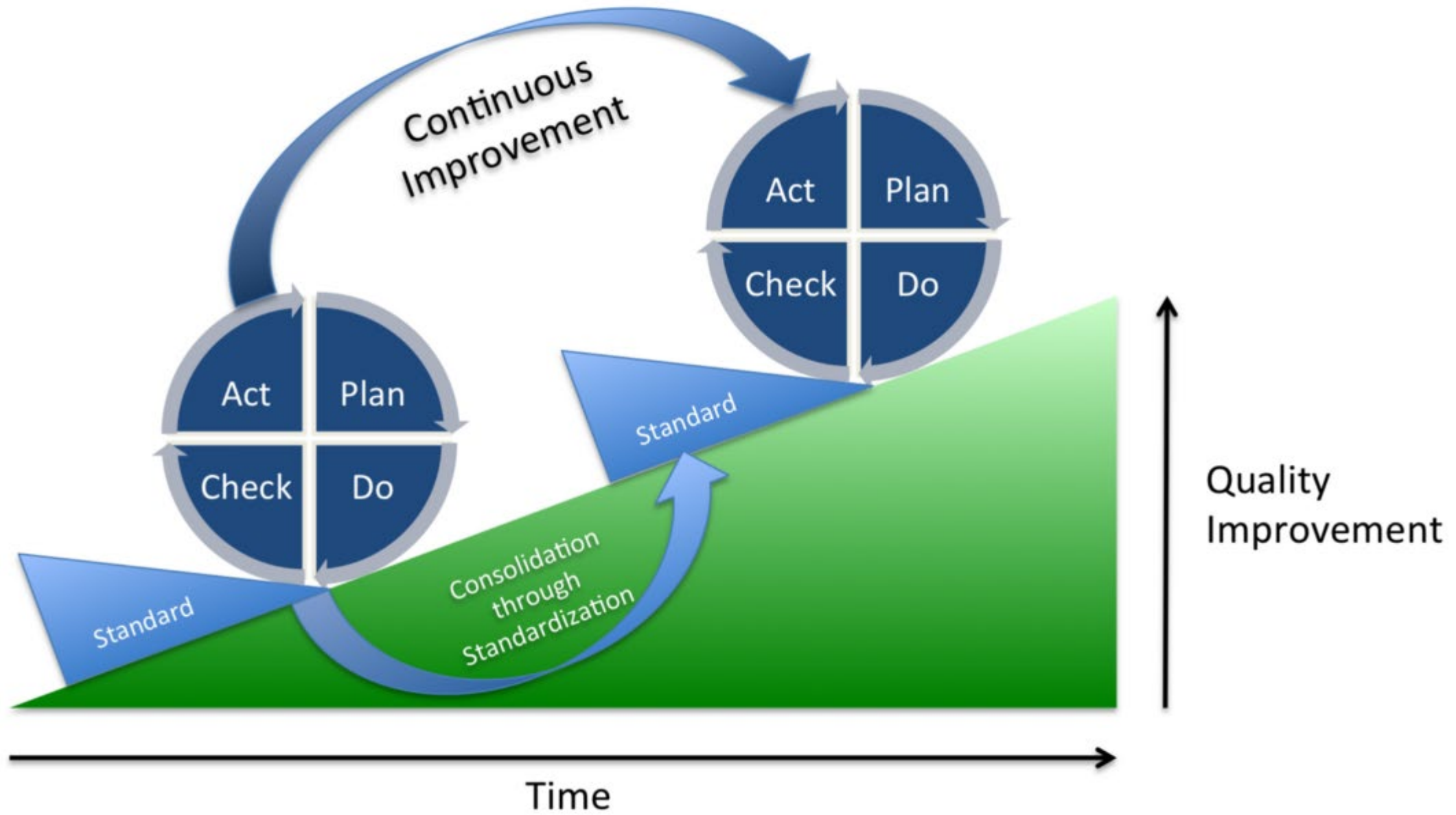


Plan (Planera)

- Hur ett hållbarhetsuppdrag med tillhörande mål kan tas fram.
- Vilka resurser som behövs för att åstadkomma resultat som överensstämmer med målen.
- Vilka risker och möjligheter som behöver identifieras.

Do (Genomföra)

- Kunskap och kompetens
- Involvering av medarbetare och verksamheter
- Kommunikation
- Samverkan med intressenter



Några exempel och råd kring PDCA modellen (Energimyndigheten)

Energipolicy

En energipolicy fungerar som en ledstjärna i arbetet med att implementera och förbättra organisationens energiarbete. Genom att ta fram och kommunicera en energipolicy kan ditt företag konkretisera visionen för företagets energiarbete.

Energimål

Energimål konkretiserar ditt arbete med att effektivisera energianvändningen. Genom att sätta upp och förankra mål blir det enklare att få igång ett strukturerat arbete med ständiga förbättringar.

Uppföljning

En av de viktigaste byggstenarna för ett framgångsrikt energiarbete är att kontinuerligt följa upp energianvändning, genomförda åtgärder och arbetet inom energioorganisationen. Genom uppföljning av företagets energiarbete kan du återkoppla resultaten till ledningen, skapa engagemang hos medarbetarna, lära dig av misstag och få en möjlighet att åtgärda dessa.

Organisation

Alla företag bör ha en energiansvarig. I större företag behöver fler kompetenser vara engagerade i energiarbetet. Att ledningen är engagerad i företagets energiarbete har också visat sig vara en viktig framgångsfaktor. Lär dig hur en framgångsrik energioorganisation kan se ut, hur företaget kan skapa engagemang bland medarbetare och hur företaget kan jobba med ständiga förbättringar.

Exempel på planering av framgångsrika projekt

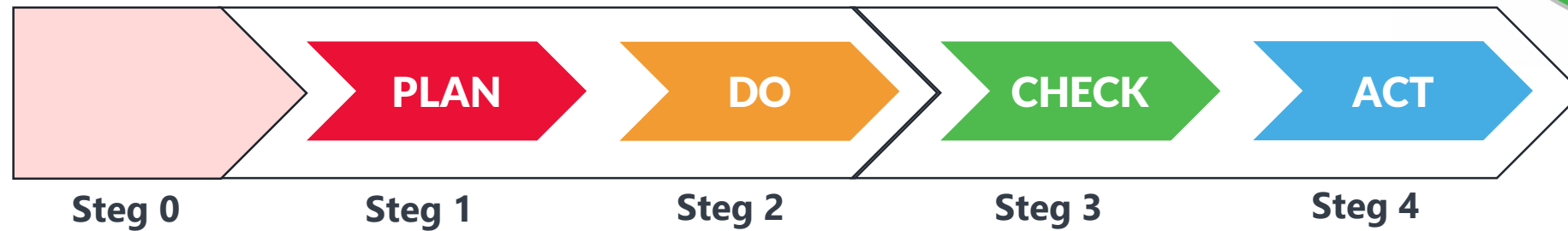
Guide för genomförande av energieffektiva åtgärder ET 2017:11

Bilaga 2 – Checklista för affärsmässiga projekt

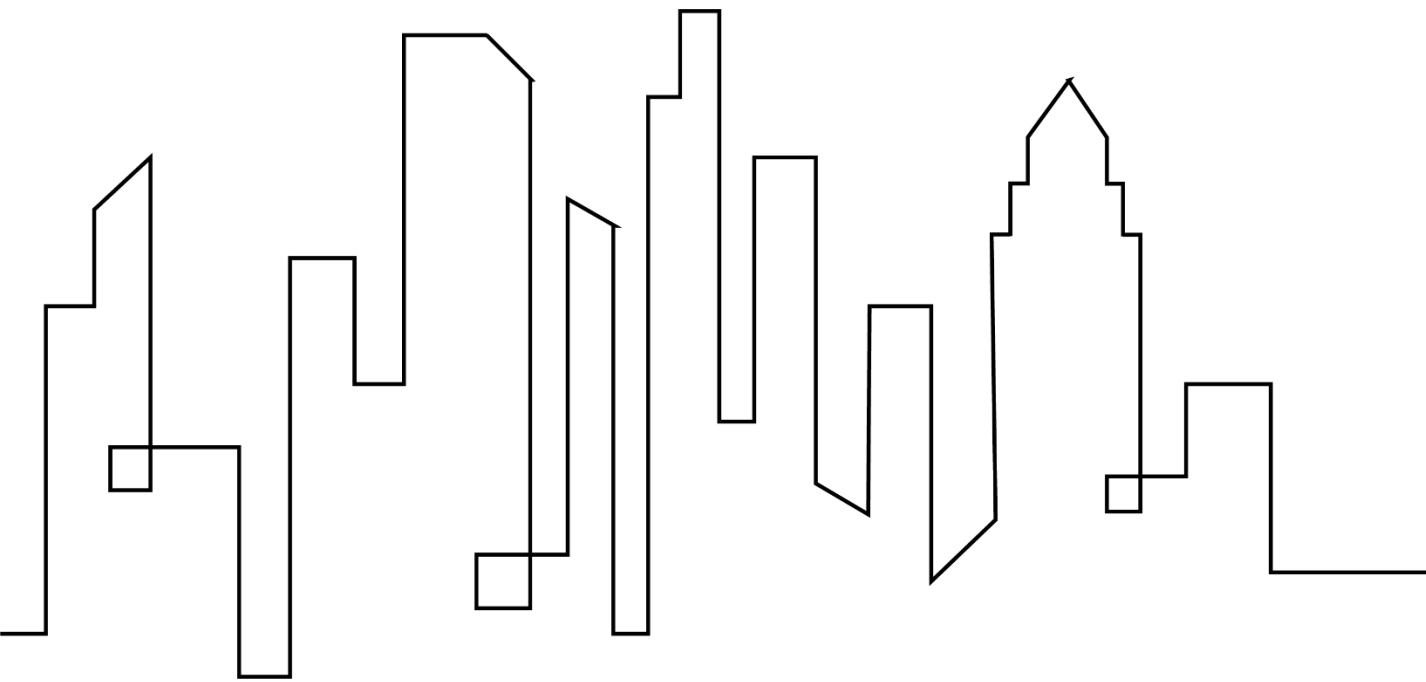
Bakgrundsinformation/förberedelser	X
Medlem i ledningsgruppen involverad i projektförslaget	
Kartläggning av energiprisets utveckling	
Potentiella uppföljningsprojekt identifierade	
Projektutvärdering	
Kostnadskalkyl för projektet genomförd	
Specificering av resurser som krävs för projektet (exv. personal)	
Kostnads- och energibesparingar beräknade	
Uppskattning av projektets livscykel	
Finansieringsmetod	
Tidsplanering för projektet	
Genomförd riskanalys	
Andra intressenter och aktörer informerade	
Användarpraxis och referensprojekt för tilltänkt teknik	
Restvärde på utrustning som byts ut	
Mervärden med åtgärd identifierade	
Projektets bidrag till företagets visioner och värderingar	
Förberedelser inför genomgång och presentation av projektet	
Vilka beslutsfattare som är närvarande vid presentationen	
Exempel på tidigare projektförslag som varit framgångsrika	
Tidsram för presentation	
Visuella hjälpmedel förberedda	

Mentifrågor

– vad tänker vi är mest utmanande i hållbarhetsresans olika faser?



Menti – frågor





Tack!