

Hållbarhet

2024





Hållbarhet som skapar framtidsvärde

Hållbarhet är grunden till det framtidsvärde vi vill skapa. Hur då, undrar du? När vi väljer återbruk och förnybart, minskar vi vår klimatpåverkan. När fler barn deltar i fritidsaktiviteter på våra platser, stärks folkhälsan. När vi minskar vår energianvändning, sparar vi resurser. Och när vi tar hänsyn till människors välbefinnande på våra platser, ökar livskvaliteten. Allt det här bidrar till en bättre värld – men också till attraktivare platser och därmed också högre avkastning till Sveriges pensionärer. Vi kallar det för ”Det dubbla framtidsvärdet”.

Under 2024 tog vi stora kliv framåt. Vi har etablerat strukturer för att mäta och följa upp hållbarhetsinsatser, och är redo för kommande CSRD-rapportering. Våra medarbetare inom projekt har fått stöd att göra klimatberäkningar, och vårt uppdaterade hållbarhetsprogram vägleder det dagliga arbetet.

”Hållbarhet
skapar vi bäst
tillsammans.”

Samtidigt är vi ödmjuka inför utmaningarna. Klimatet, ungas psykiska hälsa och den biologiska mångfalden kräver att vi gör mer – och gör det tillsammans.

2025 fortsätter vi att driva förändring genom våra tolv hållbarhetsmål. Vi söker samarbeten som ger effekt – för människor, miljö och framtiden.

Hör gärna av dig. Hållbarhet skapar vi bäst tillsammans.

A handwritten signature in black ink that reads "Nickie Excellie". The script is fluid and cursive, with the first letters of "Nickie" and "Excellie" being capitalized and prominent.

Nickie Excellie,
Chef hållbarhet och kommunikation

95%

av fastighetsbeståndets uthyrningsbara
yta är certifierad

100%

av fastighetsbeståndet är analyserat
utifrån klimatrisker

3,81 kg

att jämföra med 4,8 kg avfall per BTA 2023.

-5%

energianvändning 2024*

*Jämfört med föregående år.



Vi på hörnet

Att riva hade varit den enkla vägen – vi valde något annat.

Tema: Resurseffektivitet

Prisvinnande återbruk i praktiken

Hur hanterar man fastigheter med stor underhållsskuld? Många skulle säga ”riv och bygg nytt” – men det innebär hög klimatpåverkan. Vi på Alecta Fastigheter valde en annan väg.

När vi tog oss an 60- och 70-talsfastigheterna i kvarteret Stamparna i Göteborg var rivning aldrig ett alternativ. I stället satte vi ett tydligt mål: att bevara och återbruka så mycket som möjligt – och visa att det går att skapa något attraktivt men samtidigt hållbart och kostnadseffektivt.

Resultatet? Projektet Vi på hörnet, färdigställt i början av 2025, landade på endast 31 kg CO₂e per kvm – att jämföra med ca 250 kg CO₂e per kvm för nybyggnation. Dessutom blev kostnaden per kvm lägre och den uthyrningsbara ytan större än vid nyproduktion.



”Vi satte ett tydligt mål, att bevara och återbruka så mycket som möjligt.”

fortsättning Vi på hörnet ...

Nyckeln till framgång var ett tätt samarbete mellan oss, entreprenören och arkitekten. Allt från glasväggar till pentryn och innertak återbrukades med kreativitet och precision. Några material fick nya användningsområden. Kopparören blev klädhängare och de gamla klassiska runda sopnedkastluckorna blev luckor till återvinningsstationer.

Vi på hörnet är nu en plats för både verksamheter och inspiration – ett konkret exempel på hur återbruk kan driva både klimatnytta och affärsnytta. Här förenas kvalitet och återbruk i en design som får i gång minnen och känslor. Gensvaret från hyresgäster har inte låtit vänta på sig. Under 2025 flyttar hyresgästerna successivt in och dessutom fick projektet motta priset Årets uppstickare i tävlingen Handslaget, som arrangeras av Business Region Göteborg.

Under 2024 slog vi verkligen håll på myten om att det inte är ekonomiskt att bygga hållbart!



”Under 2024 slog vi verkligen hål på myten om att det inte är ekonomiskt att bygga hållbart.”

Jakten på energitjuvar är igång

I början av 2024 drog vi igång *Energikampen* – ett internt initiativ där våra medarbetare i förvaltningen fick i uppdrag att hitta och åtgärda energitjuvar i fastigheterna. Resultatet? Redan under 2024 genomfördes 130 energiåtgärder, och fler är på gång.

I maj 2024 gjorde vi en extra satsning på 30 större fastigheter med hög energianvändning. Genom smart driftoptimering lyckades vi sänka energianvändningen på dessa med 15 procent – ett tydligt bevis på att det fortfarande går att göra skillnad med relativt enkla medel.

Bredden, strax norr om Stockholm, blev ett lysande exempel på vad som är möjligt. I fastigheten där Scandic huserar sparade vi hela 1 149 MWh – lika mycket som 57 villors årsanvändning – tack vare driftoptimering och solceller. I en närliggande fastighet sänkte vi energianvändningen med 54 kWh per kvadratmeter.

”Genom smart
driftoptimering
lyckades vi sänka
energianvändningen
med 15 procent.”



+31%

solenergi från egna
anläggningar*

* Jämfört med föregående år.

Människors välbefinnande – grunden till vår affär

Vad händer när vi slutar se människors välbefinnande som en mjuk fråga – och börjar betrakta det som en strategisk investering? Vi var övertygade om att hur platser- och städer planeras och utformas är en del av lösningen på de folkhälsoutmaningar som finns med ökad psykisk ohälsa och minskad fysisk aktivitet i befolkningen. Därför bestämde vi oss för att tillsammans med Nordr och forskningsinstitutet RISE bygga vetenskaplig kunskap om hur den fysiska miljön påverkar oss människor genom rapporten Den magiska formeln för lycka i staden.



Den *magiska* formeln
för lycka i staden...

”Det går att bygga
för välmående
och samtidigt vara
lönsam.”

Den *magiska* formeln för lycka i staden...

Vi har identifierat 5 målområden som visar starka kopplingar mellan stadens utformning och hur vi mår:

1. **Bygg för och med naturen.** Grönområden sänker stress, blodtryck och främjar fysisk aktivitet. Enligt biofili-teorin har vi ett naturligt behov av att vistas i naturmiljöer.
2. **Planera för rörelse.** 1 av 4 vuxna uppger att de är stillasittande 10h eller mer per dag. I en stillasittande vardag måste staden uppmuntra till fysisk aktivitet.
3. **Gestalta för alla sinnen** – stadens påverkan går bortom synintryck och omfattar även ljud, lukt, smak och känsel. Detta påverkar vår trygghet, stressnivå och orienteringsförmåga.
4. **Skapa social gemenskap** – vardagliga möten och kontakt med andra stärker vårt psykiska välbefinnande, forskningen visar att de så kallade tunna banden är viktigare än man tidigare trott.
5. **Utforma för trygghet och tillit.** En trygg miljö, fri från förfall och social oro, bygger både hälsa och stabilitet i samhället.

Med rapporten som grund växer nu ett nytt synsätt fram, i skärningspunkten mellan stadsplanering, välbefinnande och fastighetsekonomi: att vi kan bygga för välmående och samtidigt skapa lönsamhet. Det finns flertalet studier som visar att god stadsdesign, såsom närhet till grönområden, gångvänliga miljöer, inkluderande miljöer och design för sinnena, påverkar hyresnivåer i kommersiella fastigheter och kan höja fastighetsvärden avsevärt.

Vi har fullt fokus på att implementera målområdena i våra plats- och stadsutvecklingsprojekt och ser fram emot att föra i bevis att välmående platser och städer bidrar både till en bättre värld och till vår affär.



6

fokusområden

Mer än bara siffror. Alecta Fastigheter har efter intressentdialoger och väsentlighetsanalys identifierat sex väsentliga områden att arbeta med inom hållbarhet.

Koldioxidutsläpp



Resurseffektivitet



Resiliens



Trygghet



Inkludering och framtidstro



Schyssta affärer



Från stora mål till konkreta gränser

Scope 1–3 och långsiktiga klimatmål kan kännas både abstrakta och svåruppnåeliga. Vi vet hur viktigt det är att ha koll på hela vår klimatpåverkan – och vi står fast vid våra övergripande mål. Men för att nå dit krävs också att vi bryter ner arbetet i tydliga, mätbara steg.

Därför har vi infört konkreta gränsvärden för klimatpåverkan i våra projekt – från nyproduktion till lokalanpassning:

- **Nyproduktion:** max 250 kg CO₂e per BTA
- **Ombyggnation/ROT:** max 120 kg CO₂e per BTA
- **Lokalanpassning:** max 25 kg CO₂e per BTA

En stor del av vår klimatpåverkan kommer från materialinköp. Genom att förlänga livslängden på material och fokusera på återbruk minskar vi både resursanvändning och utsläpp.

Vi har därför satt ett tydligt mål: **minst 20 procent av materialen i varje projekt ska vara cirkulära.**

Tydliga klimatmål för 2030:

På Alecta Fastigheter har vi satt ambitiösa mål för att kraftigt minska vår klimatpåverkan till år 2030.

Jämfört med basåret 2021 ska vi:

- Minska utsläppen i Scope 1 och 2 med 65 %
- Minska Scope 3-utsläppen i förvaltningen med 50 % per förvaltnad kvadratmeter
- Minska Scope 3-utsläppen i nyproduktion och större ROT-projekt med 50 % per producerad kvadratmeter

Vägen dit kräver förändring – men målen är tydliga, och vi har redan börjat ta steg i rätt riktning.

Minskning 2024 (jämfört med basåret)

Scope 1-2

-17%

Scope 3

-11,5%*

*Utvecklingen är jämförd med 2022 då det finns vissa dataluckor för basåret 2021. Avser förvaltats bestånd

5 stycken

samverkansprojekt med andra fastighetsägare och kommunen för att öka platsens attraktivitet och den upplevda tryggheten. Det är lika många som föregående år.

12 stycken

oanmälda arbetsplatsbesök.
Det är 10 fler än föregående år.



alecta
fastigheter