

newsec



# ESG Marknadsrapport

CSRD i fokus: Är fastighetsbranschen redo för kommande rapporteringskrav?

---

Maj 2024

# Ett komplett erbjudande av fastighetsanalytiska tjänster

Över 100 skräddarsydda analyser per år

## Kartläggning

Skräddarsydd data, analys och kartläggning av nuläget på kontorsmarknaden, med fokus på den allmänna utvecklingen och på geografiskt utvalda områden i Sverige.

## Framtid

Vi erbjuder en analys av den framtida utvecklingen på kontorsmarknaden och analys av specifika kontorskluster.

## Strategi

Rådgivning för investeringsstrategi på kontorsmarknaden. Generell rådgivning, ortsanalys och rådgivning inför förvärv eller avyttring kan erbjudas.



**Ulrika Lindmark**

Head of Valuation, Research & Strategic Analysis



**Adam Tyrcha, PhD**

Head of Research & Strategic Analysis



**Katja Melnikova**

Senior Associate



**Filippa Drakander**

Sustainability Development Manager

*“Our relationship with Newsec extends beyond the mere provision of data, important as that is. Reaching out to the research team allows for richer conversations on the state of play of the Nordic property markets by what we consider to be the pre-eminent local specialists.”*

*Peter Papadakos, Managing Director,  
Green Street Advisors*

# Hållbarhetsnyheter i fokus

## De senaste nyheterna från Sverige och EU som påverkar fastighetsbranschen

### CSRD i Sverige

Den svenska regeringen har vidtagit åtgärder inför implementeringen av CSRD i Sverige. Den senaste remissen som lämnats in till lagrådet innehåller avsevärda förändringar och lättnader jämfört med tidigare utredning. Syftet är att ge företagen mer tid för att implementera de nya reglerna.

Regeringen föreslår att stora börsnoterade företag och koncerner med över 500 anställda ska tillämpa de nya reglerna för första gången för räkenskapsår som börjar efter den 1 juni 2024. Det innebär att för företag inom denna storlekskategori som inte har brutet räkenskapsår blir det första rapporteringsåret 2025, istället för 2024 enligt tidigare förslag. Det är en välkommen förändring eftersom många krav enligt CSRD kräver datainsamling från starten av det aktuella räkenskapsåret, och det är rimligt att svensk lagstiftning finns på plats vid den tiden. Dessutom föreslås höjda trösklar för vilka företag som måste upprätta hållbarhetsredovisning. Enligt lagrådsremissen höjs gränsvärdet för nettoomsättning från 350 till 550 miljoner kronor och gränsvärdet för balansomsättning höjs från 175 till 280 miljoner kronor.

### Vissa delar av CSRD senareläggs

EU-parlamentet och EU-länderna har enats om att skjuta upp vissa delar av CSRD till juni 2026 (tidigare bestämt juni 2024). Det handlar om sektorspecifika krav för företag både inom och utanför EU, där fastighetssektorn kommer att vara en av de berörda sektorerna.

EU-kommissionen föreslog ursprungligen lagändringen som ett beslut, men EU-parlamentet och EU-länderna vill att det ska genomföras som en ändring av CSRD-direktivet istället. Det nya senaste datumet för att besluta om de åtta sektorspecifika standarderna är nu den 30 juni 2026. Överenskommelsen har nu godkänts både av EU-parlamentet och medlemsländerna och är därmed giltig.

“EU-parlamentet och EU-länderna har enats om att skjuta upp vissa delar av CSRD till juni 2026”

### Det nya energiprestandadirektivet

I mars 2024 antog EU-parlamentet Energy Performance of Building Directive, EPBD. Direktivet fokuserar på att väsentligt minska klimatavtrycket på byggnader till 2050 och förväntas i Sverige träda ikraft våren 2026. I korthet innebär direktivet att minska den

genomsnittliga primärenergianvändningen för hela bostadsbeståndet med minst 16% till 2030 och med minst 20-22% till 2035. Regleringen för energideklarationer blir mer omfattande samt att det ställs högre krav på fastighetsägare på mer infrastruktur för cyklar och elbilsaddning, samt ökad möjlighet för grönare energi för byggnader så som solceller.

### Efter många debatter är CSDDD godkänd

Under det första kvartalet 2024 har EU-länderna antagit det slutliga förslaget till den nya due diligence lagen, CSDDD (se definition på sida 15). Lagen markerar ett viktigt steg mot ökat företagsansvar för leverantörer och bolag inom värdekedjan.

Det ursprungliga förslaget har mött betydande kritik från politiska aktörer och näringslivsaktörer. Vissa länder, inklusive Tyskland, Italien och Sverige, hade tidigare helt motsatt sig förslaget. Nu har det ursprungliga förslaget genomgått omfattande justeringar, inklusive en betydande höjning av gränserna för nettoomsättning och antal anställda som omfattas, från 150 miljoner euro till 450 miljoner euro (beloppen kommer troligen justeras till svenska kronor när lagen träder i kraft i Sverige) och från 500 till 1 000 anställda. Dessa justeringar innebär att de nya kraven endast påverkar stora företag.

EU-parlamentet har godkänt det nya förslaget under april månad, och lagstiftningen planeras att börja gälla från och med 2027.

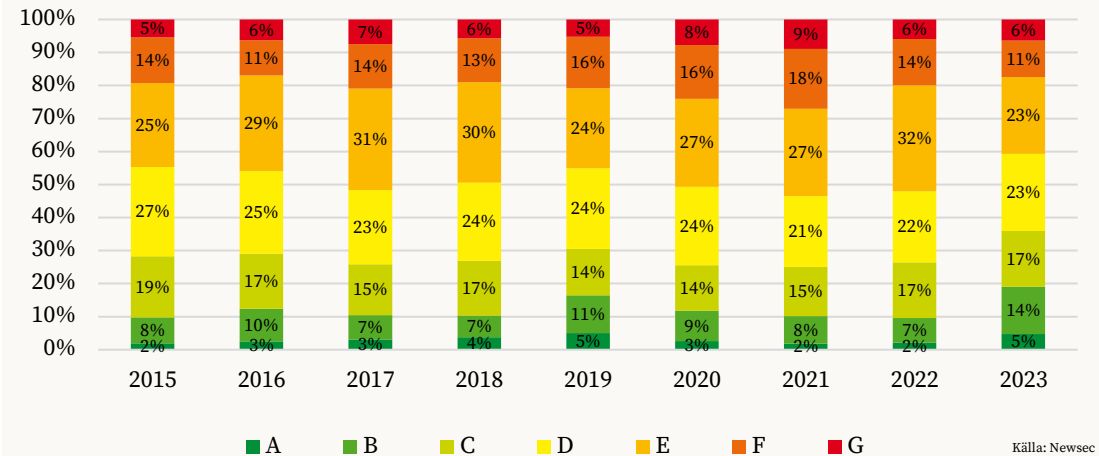
# Energiklasser i genomförda transaktioner

Under 2023 har andelen fastighetstransaktioner med energiklassificeringen A-C ökat med 10% jämfört med föregående år

Enligt Newsecs transaktionsdata har andelen mycket energieffektiva byggnader som omsätts på transaktionsmarknaden ökat betydligt under 2023, samtidigt som andelen mindre energieffektiva byggnader har minskat. Fastighetstransaktioner för byggnader med energiklassificering A-C stod för 36% av alla transaktioner under 2023, en ökning med 10% jämfört med 2022. Samtidigt har andelen fastigheter med energiklassificering F-G minskat med 3% under samma tidsperiod.

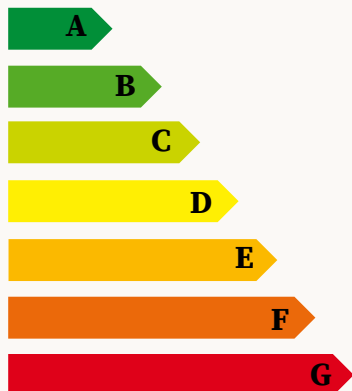
Segmentmässigt står Logistik, lager och industri för största andelen av fastighetstransaktioner med energiklassificering A-B (31%), vilket kan förklaras av en stor andel nyproduktion inom segmentet.

Fördelning av energiklasser i transaktioner, 2015-2023



## Energiklass per primärenergital

### Energiklass

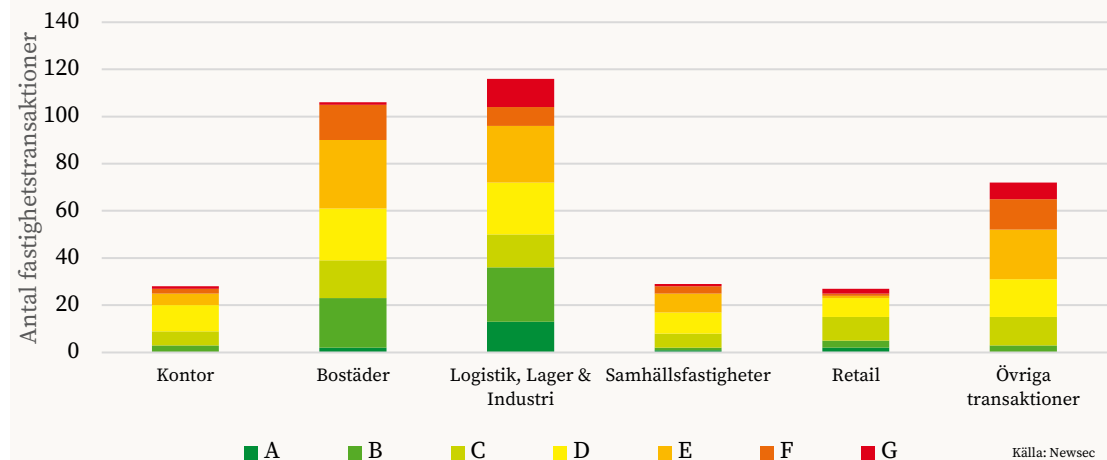


### Energiprimärtal (kWh/kvm)

Under 45  
45-68  
69-90  
91-122  
123-162  
163-212  
Över 212

Källa: Boverket

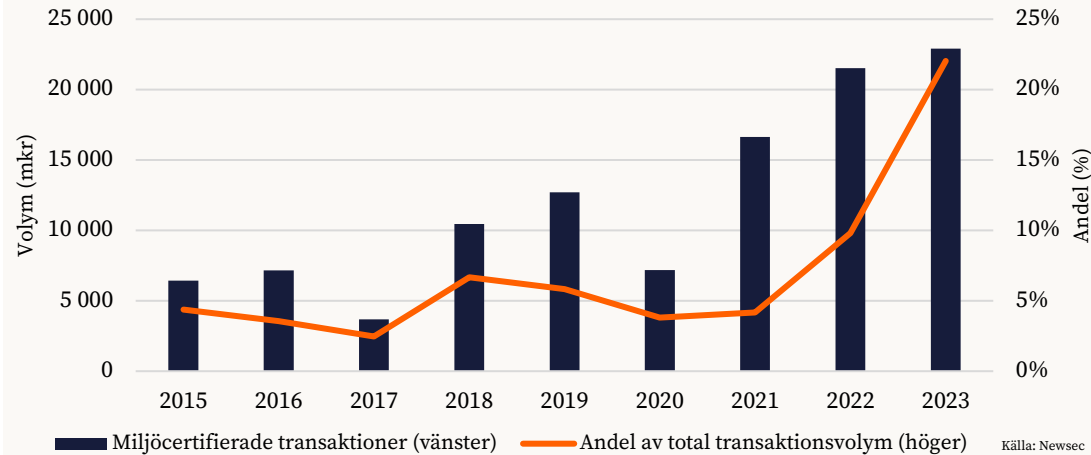
Fördelning av energiklasser per segment i genomförda transaktioner under 2023



Not: Data inkluderar endast fastigheter där fastighetsbeteckning är känd och det finns en energideklaration.

# Miljöcertifieringar i genomförda transaktioner

Transaktionsvolym med miljöcertifierade transaktioner, 2015-2023

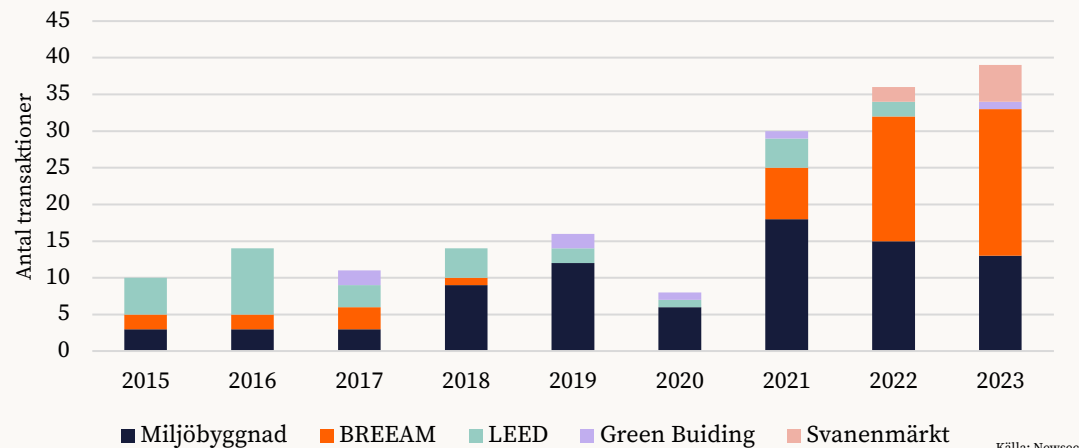


## Transaktioner med miljöcertifierade fastigheter har ökat signifikant under de senaste tre åren

Enligt Newsecs transaktionsdata har intresset för miljöcertifierade fastigheter ökat tydligt de senaste tre åren och nådde en toppnotering under 2023 – trots en väsentligt mycket lägre transaktionsvolym i övrigt. Under detta år gjordes affärer med miljöcertifierade fastigheter till ett värde av cirka 23 miljarder kronor, vilket motsvarade ungefär 22% av den totala transaktionsvolymen under 2023.

Bland fastighetstransaktionerna under 2023 var BREEAM det mest förekommande miljöcertifieringssystemet och stod för cirka 51% av alla certifierade fastigheter, följt av Miljöbyggnad som stod för 33%.

Antal av miljöcertifierade transaktioner efter certifieringssystem, 2015-2023



# 22%

av den totala transaktionsvolymen  
för 2023 var miljöcertifierad

# Transaktioner med miljöcertifierade fastigheter

## Transaktioner ≥ 40 mkr

### 20 största transaktionerna under de senaste 12 månaderna

Datum	Säljare	Köpare	Läge	Fastighet	Segment	Miljöcertifiering	Energiklass	Volym (MSEK)	SEK/sqm
7/20/2023	Fabege	NREP	Stockholm	Glädjen 12, Orgeln 7	Kontor	Orgeln 7: BREEAM Excellent	D/A	3 400	68 000
10/16/2023	Ica Fastigheter	Genesta	Västerås	Saltängen 1	Industri	BREEAM In-Use	C	1 350	13 400
1/20/2024	Nobia	Hines	Jönköping	Flahult 19:13	Industri	BREEAM Excellent	-	1 350	10 400
12/6/2023	Union Investment	Niam	Stockholm	Smultronet 6	Kontor	Miljöbyggnad Silver	D	~950	82 600
6/19/2023	Sveaviken Bostad	CBRE Investment Management	Järfälla	3 fastigheter	Bostäder	Miljöbyggnad Silver	B	~850	50 300
6/30/2023	Ahlsell	Swedish Logistic Property	Hallsberg	-	Industri	BREEAM Excellent	-	800	13 300
1/30/2024	Besqab	NREP	Uppsala, Stockholm	3 fastigheter	Samhällsfastigheter	Svanen/Miljöbyggnad Silver	B/C	770	50 700
3/27/2024	Union Investment	Vasakronan	Stockholm	Uggleborg 14	Kontor	BREEAM In-Use	C	715	121 200
4/11/2024	Barings	Kappahl	Göteborg	Arendal 13:2	Industri	BREEAM Excellent	B	600	18 100
9/28/2023	Skanska	Vacse	Växjö	-	Samhällsfastigheter	BREEAM Outstanding	A	550	52 400
9/21/2023	SPG	NREP	Bålsta	3 fastigheter	Bostäder	BREEAM In-Use	B	~540	38 600
11/28/2023	Peab	Annehem	Malmö	The Corner	Kontor	Miljöbyggnad Silver	B	420	56 500
6/21/2023	Heba & Åke Sundvall	Resinova Bostads	Stockholm, Uppsala	-	Bostäder	Svanen	-	402	50 000
3/27/2024	DSV	Catena	Helsingborg	-	Industri	BREEAM Very Good	-	398	13 600
12/4/2023	Peab	URBZ Capital	Södertälje	-	Industri	BREEAM Excellent	-	~350	14 600
9/1/2023	BRA-koncernen	Catena	Kungsbacka	2 fastigheter	Industri	BREEAM Very Good	-	246	17 500
1/15/2024	Stjernplan Förvaltning	Realy Bostad	Sigtuna	Steninge 1:25	Bostäder	Miljöbyggnad Silver	-	~240	40 400
7/5/2023	Ristian Invest	KKR & Mirastar	Botkyrka	Loviseberg 9	Industri	Miljöbyggnad Silver	B	~230	18 400
8/14/2023	Reach for the stars AB	Swedish Logistic Property	Jönköping	Stödstop 2:22	Industri	Miljöbyggnad Silver	-	230	12 800
12/20/2023	Acrinova	Länshem	Trelleborg	Euron 2	Bostäder	Miljöbyggnad Silver	B	152	35 800

Informationen bygger på uppgifter inhämtade från Newsec, Datscha och Lantmäterimyndigheten.  
~Ungefärligt/uppskattat värde

# Newsec Insight

CSRD i fokus: Är fastighetsbranschen redo för kommande rapporteringskrav?

# CSRD

## Vad? Varför? När? Hur?

EU har länge prioriterat hållbarhet och lagt ner betydande resurser på att utveckla verktyg för företag att transparent rapportera sin hållbarhetspåverkan. Detta har lett till viktiga lagstiftningar, där ett av de mest framträdande är EU:s direktiv om företagens hållbarhetsrapportering – Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

CSRD antogs den 10 november 2022 med stor majoritet. Europeiska rådet gav sitt slutgiltiga godkännande samma månad, och CSRD trädde officiellt i kraft från och med 5 januari 2023. Denna lagstiftning markerade ett betydande framsteg i strävan efter att närmare integrera och likställa hållbarhetsrapportering med finansiell redovisning. De tidigare reglerna och riktlinjerna har varit otillräckliga och har saknat tydlighet samt möjlighet till jämförelse mellan olika bolag, något som CSRD är avsedd att förbättra.

### Vad är CSRD?

CSRD utgör en betydande utvidgning och förstärkning av de tidigare kraven för hållbarhetsrapportering för företag inom EU, känd som Non-Financial Reporting Direktiv (NFRD). NFRD representerade EU:s första försök att standardisera hållbarhetsrapportering. Det blev emellertid snabbt uppenbart att riktlinjerna var otydliga och att det fanns stort utrymme för tolkning. CSRD infördes för att modernisera regelverket och göra det mer omfattande och enhetligt över hela EU. Med syfte att öka transparensen kring företagens hållbarhetsprestationer och deras påverkan på samhället och miljön. Detta steg tas för att stödja EU:s bredare mål om att uppnå en hållbar ekonomi och genomföra EU:s Gröna Giv, vilken syftar till att göra Europa klimatneutralt senast 2050.

### Varför har CSRD tagits fram?

**Förbättrad transparens och jämförbarhet:** Tidigare ramar för hållbarhetsrapportering, som NFRD, ansågs inte ge tillräckligt med jämförbar information för att investerare och andra intressenter skulle kunna göra välgrundade beslut baserade på företagens hållbarhetsprestanda.

**För att möta ökade krav:** Det finns en ökande medvetenhet och efterfrågan från både konsumenter och investerare om hållbarhetsfrågor. Genom CSRD strävar EU efter att säkerställa att företag rapporterar om hur deras verksamhet påverkar samhällen, samt vilka risker och möjligheter detta medför både på kort och lång sikt.

**Stärka EU:s hållbarhetsagenda:** Direktivet är en del av EU:s större ansträngningar att främja hållbar utveckling och bekämpa klimatförändringarna, vilket även inkluderar initiativ som EU:s Taxonomiförordning och EU:s Gröna Giv.

### Vilka omfattas av CSRD?

Det gamla direktivet, NFRD, berörde endast börsnoterade bolag med mer än 500 anställda, vilket omfattade ungefär 11 000 företag i EU. Med införandet av CSRD har omfattningen utökats betydligt och förväntas nu inkludera närmare 50 000 företag genom införandet av ytterligare kriterier. Denna lagstiftning riktar sig både till stora, noterade bolag och till medelstora samt små företag.

Tillämpningen av CSRD kommer att ske i fyra steg enligt följande tidsram:

**År 2025:** Företag som redan omfattas av NFRD ska rapportera för räkenskapsåret 2024 (i Sverige gäller CSRD från och med 1 juli 2024, det betyder att endast företag med brutet räkenskapsår behöver rapportera för år 2025.)

**År 2026:** Stora företag som för närvarande inte omfattas av NFRD ska rapportera för räkenskapsåret 2025.

**År 2027:** Noterade små och medelstora företag (utom mikroföretag) ska rapportera för räkenskapsåret 2026.

**År 2029:** Icke-europeiska företag med en nettoomsättning på över 150 miljoner euro inom EU och med minst ett dotterbolag ska rapportera för räkenskapsåret 2028.





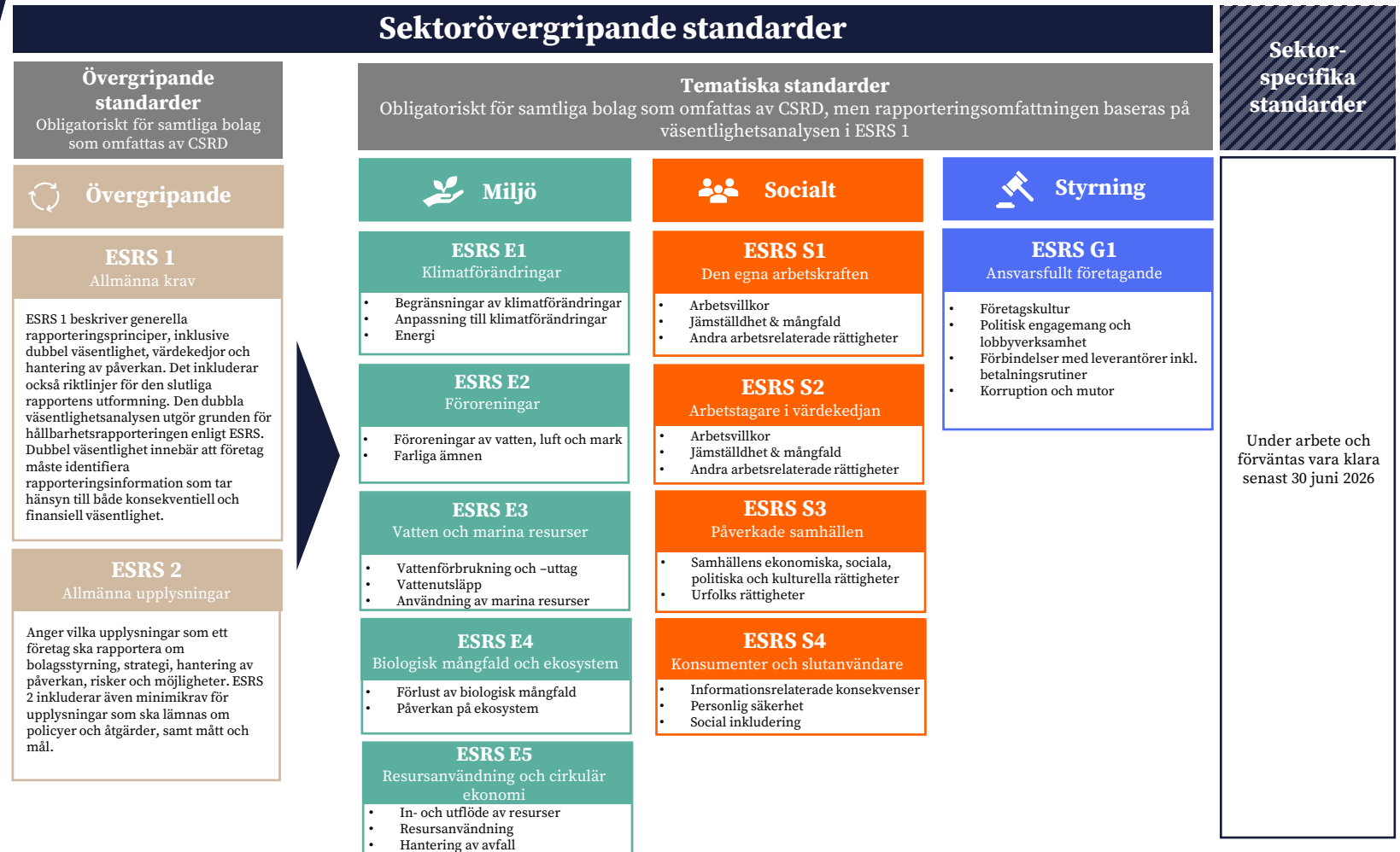
# Sektorövergripande standarder

## - en riktlinje för en standardiserad hållbarhetsrapportering

### Hur ska man rapportera enligt CSRD?

För att underlätta för företagen och säkerställa jämförbarhet i hållbarhetsrapporteringen har EU tagit fram EU-gemensamma standarder för hållbarhetsrapportering – **European Sustainability Reporting Standards (ESRS)**. Det finns tre kategorier av ESRS-standarder: övergripande standarder, tematiska standarder (miljö, socialt och styrning) och sektorspecifika standarder. **De övergripande och tematiska standarder** är sektorövergripande, vilket innebär att de gäller för alla företag oavsett i vilken eller vilka sektorer företaget är verksamt. **De sektorspecifika standarderna** är under arbete och beräknas antas av EU-kommissionen senast 30 juni 2026.

Som en del av de övergripande standarderna ska alla företag som omfattas av CSRD genomföra en **dubbel väsentlighetsanalys**, en process som identifierar vilka hållbarhetsrelaterade områden som verksamheten påverkar och kan påverkas av (ett inifrån och ut samt utifrån och in perspektiv). Eftersom inte alla tematiska standarder kommer att vara relevanta för alla företag, kommer väsentlighetsanalysen att utgöra grunden för den återstående rapporteringen. Dubbla väsentlighetsanalysen kommer att avgöra vilka av de tematiska standarderna bolaget behöver inkludera i sin rapportering.



# Några tips på vägen



## Var ute i god tid

Förberedelserna inför CSRD är omfattande och tar tid. Det är därför viktigt att påbörja analysen och insamlingen av data i god tid.



## Se över er nuvarande hållbarhetsstrategi och rapportering

Börja med att identifiera eventuella brister i er nuvarande hållbarhetsstrategi och rapportering. Vad behöver ni komplettera för att uppfylla kraven i det nya direktivet?



## Ta er tid att genomföra en grundlig dubbel väsentlighetsanalys

Den dubbla väsentlighetsanalysen är kärnan i CSRD-rapporteringen. Därför är det avgörande att ägna tillräckligt med tid åt att genomföra en noggrann analys. Det säkerställer att företaget rapporterar om alla väsentliga områden och inte missar något viktigt.



## Engagera hela organisationen

För att framgångsrikt uppfylla rapporteringsförpliktelserna enligt CSRD och ESRS är ett samarbete avgörande. Det innebär att flera team inom organisationen, inklusive bland annat HR-, hållbarhets-, finans- och ledningsteam, måste vara involverade. Men även styrelsen och andra intressenter.



## Effektivisera datainsamling och uppföljning

ESRS täcker många hållbarhetsområden och kräver insamling av data från flera olika delar av organisationen. Det är fördelaktigt att effektivisera datainsamlingen och samla all information på en plattform för att underlätta uppföljning.



## Ta hjälp av experter

Se över era interna resurser och verktyg och ta hjälp av experter där det behövs!

# CSRD – En tidskrävande utmaning

Flera aktörer inom fastighetsbranschen har påbörjat sina förberedelser inför de kommande rapporteringskraven, men endast ett fåtal känner sig redo att möta dem

## Newsecs enkätundersökning

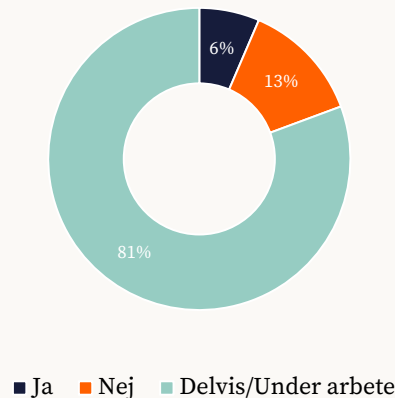
Under början av 2024 genomförde Newsec en omfattande enkätundersökning\* riktad mot hållbarhetsansvariga inom fastighetsbranschen. Huvudsyftet var att utvärdera hur väl förberedda fastighetsbolagen är inför de nya rapporteringskraven enligt CSRD. Respondenterna representerade en mångfald av fastighetsaktörer, inklusive börsbolag, privata fastighetsföretag, fonder, institutioner och den offentliga sektorn. Resultaten indikerar att majoriteten av de svarande inte känner sig redo för de kommande rapporteringskraven. Endast 6% av respondenterna känner sig redo för CSRD-rapporteringskrav, medan 13% inte alls är redo och 81% har angett att förberedelserna är under arbete.

”Endast 6% av respondenterna är redo för CSRD-rapporteringskraven, medan 13% inte alls är redo och 81% har angett att förberedelserna är under arbete”

Att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys är en tidskrävande process som ofta kräver samarbete och input från olika delar av organisationen samt externa intressenter såsom hyresgäster, leverantörer, och andra intressenter i samhället.

Även om flertalet av respondenterna inte känner sig redo för de nya rapporteringskraven, har 39% redan genomfört en dubbel väsentlighetsanalys och 45% har påbörjat analysen. De återstående 16% har ännu inte påbörjat analysen. Det står klart att en dubbel väsentlighetsanalys utgör en central del av hållbarhetsarbetet och rapporteringen, vilket har blivit uppenbart för majoriteten av respondenterna i enkätundersökningen.

## Upplever du att ditt företag är redo att hantera och rapportera i enlighet med kraven i CSRD?



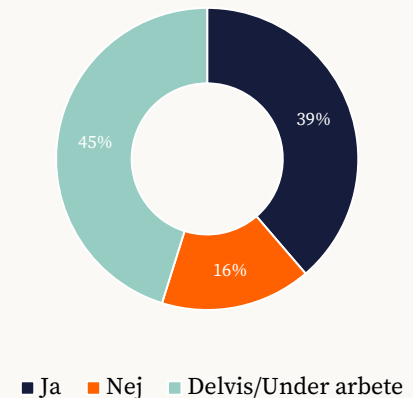
Källa: Newsec

Även majoriteten av de stora börsnoterade bolagen, som redan omfattats av NFRD, rapporterade att de inte var redo, vilket indikerar att förberedelserna inför CSRD är en mycket tidskrävande process.

## Dubbel väsentlighetsanalys: Det första steget

En dubbel väsentlighetsanalys, även kallad dubbel materialitet, är en del av ESRS 1 och innebär att man identifierar vilka hållbarhetsfrågor som påverkar och påverkas av verksamheten. Denna analys utgör grunden för både företagets fokus i hållbarhetsarbetet och i dess rapportering, och avgör vilka upplysningar som blir obligatoriska att inkludera.

## Har ditt företag genomfört en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med CSRD och ESRS?



Källa: Newsec

## Resultaten från enkäten visar att fastighetsbolag fokuserar på kartläggning av fysiska klimatrisker, medan identifiering och uppföljning av sociala indikatorer inte har prioriterats i lika hög grad

### Fysiska klimatrisker

Till följd av klimatförändringar har riskerna för naturkatastrofer som stormar, översvämningar och bränder ökat globalt. Skador orsakade av naturfenomen drabbar både individer och företag och kan leda till betydande ekonomiska förluster om inte åtgärder vidtas. För att klimatsäkra sina tillgångar som fastighetsägare behöver man först identifiera och utvärdera potentiella klimatrisker. Kartläggning av klimatrisker och beskrivning av anpassningsåtgärder är också en del av CSRD rapporteringskrav. Därför har vi frågat aktörer inom branschen hur långt de har kommit i denna process.

Enligt Newsecs enkätundersökning har 48% av de tillfrågade fastighetsbolagen genomfört en kartläggning av fysiska klimatrisker. 39% av respondenterna håller på med kartläggningen och 13% har ännu inte påbörjat arbetet. Samtidigt har 84% av respondenterna angett att de tar hänsyn till

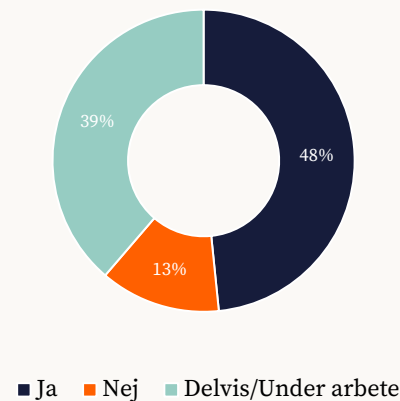
klimatrisker i sin investeringsstrategi. Att så hög andel av respondenterna har genomfört en kartläggning av klimatrisker kan delvis tillskrivas CSRD-kraven, men också av EU-taxonomin som trädde i kraft 2022 och händelser som exempelvis översvämningen i Gävle 2021, som blev en ögonöppnare för många fastighetsägare. Enligt en rapport från Svensk Försäkring har försäkringsbolagen betalat ut 1,9 miljarder kronor för skador orsakade av skyfall och översvämningar i Gävleborgs län. Detta motsvarar en fjärdedel av det totala skadebeloppet som betalats ut under perioden 2015-2022. Med en fortsatt ökning av naturrelaterade skador är det troligt att försäkringspremierna kommer att stiga. Samtidigt är det känt sedan tidigare att kostnaden för skador efter en naturkatastrof är betydligt högre än kostnaden för förebyggande åtgärder. Fysiska klimatrisker kan således bli kostsamma, vilket understryker vikten för fastighetsägare att ta itu med dem på ett proaktivt sätt.

### Sociala indikatorer

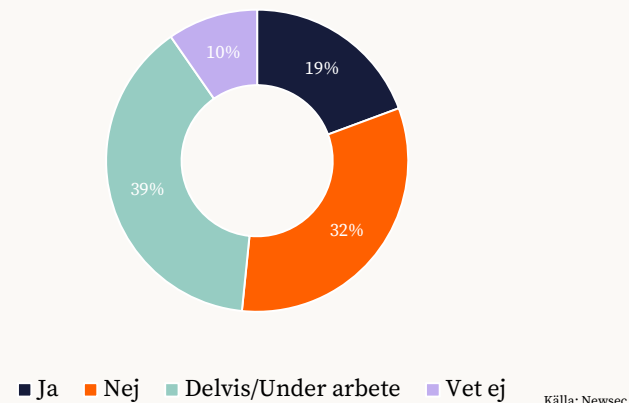
Enligt nya direktivet förväntas företag ta ett utökat socialt ansvar som sträcker sig bortom deras direkta värdekedja. En av de sociala rapporteringsstandarderna inom CSRD är påverkade samhällen, som handlar om hur företag påverkar och påverkas av de samhällen de verkar i. Detta är viktigt för fastighetsägare, särskilt om deras fastighetsbestånd är geografiskt utspritt. Enligt Newsecs enkätundersökning är det endast 19% av de tillfrågade företagen som följer sociala indikatorer (som arbetslöshet, inkomstnivåer, utbildningsnivå, brottsstatistik etc.) i sina fastighetsområden. Samtidigt har 65% uppgett att de tar hänsyn till sociala indikatorer vid investeringsbeslut.

Att mäta sociala nyckeltal är utmanande eftersom många faktorer i ett samhälle kan påverka invånarna. Därför är det viktigt att starta datainsamling tidigt för att kunna bidra till hållbar utveckling på lokal nivå över tid.

### Har ditt företag genomfört en kartläggning av fastighetsbeståndets exponering för fysiska klimatrisker?



### Arbetar ditt företag med att identifiera och följa upp sociala indikatorer?



# 48%

av de svarande har genomfört kartläggning av fysiska klimatrisker

## CSRD är inte den enda anledningen bakom fastighetsbranschens ökade intresse för hållbarhetsfrågor

### Hållbarhet som en del av affärsstrategin

Under de senaste åren har EU skärpt kravställningen kring hållbarhetsrapportering i Europa, vilket har satt betydande press på företag att öka sin rapportering och transparens. Initiativ som EU-taxonomi och CSRD kräver betydande resurser från företag för att säkerställa att de är i linje med regelverken. Trots att regulatoriska krav utgör en betydande faktor för företagets engagemang i hållbarhetsfrågor, finns det även andra drivkrafter bakom allokering av finansiella resurser till hållbarhetsrelaterade initiativ.

Enligt Newsecs enkätundersökning framgår att mellan 75 och 80 procent av respondenterna anser att främsta orsaken till att de allokerar resurser till hållbarhetsfrågor är att hållbarhet är en integrerad del av deras strategi, och att det finns krav från andra intressenter, såsom styrelsen och

ägarna. 71% av respondenterna identifierade tillgången till fördelaktig finansiering som en betydande faktor, följt av regulatoriska krav såsom CSRD och EU-taxonomi där cirka 70% ansåg att dessa krav har en stor eller mycket stor inverkan på hur finansiella resurser allokeras.

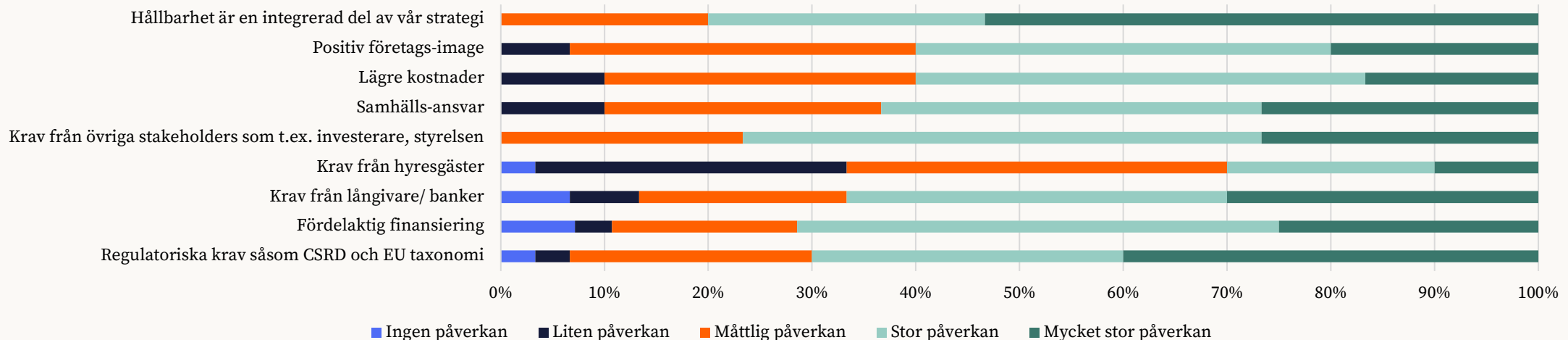
Det var förvånansvärt få, endast 30%, som ansåg att krav från hyresgäster är en betydande faktor i allokering av finansiella resurser. Det är dock rimligt att anta att krav från hyresgästerna komma att öka i betydelse i takt med att CSRD implementeras, särskilt inom det kommersiella segmentet, då fler kommer behöva se över sina lokallösningar och dess hållbarhetsstandard.

### Avslutande kommentar

Enligt resultaten från Newsecs enkätundersökning är det svårt att exakt bedöma i vilken utsträckning fastighets-

branschen är förberedd inför CSRD rapporteringskrav, eftersom resultaten varierar. Det är dock viktigt att notera att vår undersökning inte täckte alla rapporteringsstandarder inom CSRD. Å ena sidan verkar en betydande andel redan ha genomfört den dubbla väsentlighetsanalysen och kartlagt fysiska klimatrisker. Å andra sidan ligger de flesta efter när det gäller mätning och uppföljning av sociala indikatorer. På en aggregerad nivå anser endast 6% att de är redo för rapporteringskraven, medan en stor majoritet fortfarande befinner sig i förberedelsefasen. Detta är förståeligt med tanke på den omfattande datamängd och information som företagen behöver samla inför rapporteringen. Dock känner fortfarande 13% av respondenterna sig inte redo för rapporteringen, vilket är oroande med tanke på att nästan alla svenska fastighetsbolag kommer att påverkas av CSRD på ett eller annat sätt, och det inom kort.

### I vilken utsträckning anser du att följande yttre krav och faktorer påverkar ditt företags allokering av finansiella resurser till hållbarhetsfrågor?



# Newsecs servicekatalog

Newsec erbjuder ett brett utbud av hållbarhetstjänster, oavsett om du är i början av din hållbarhetsresa eller söker nya sätt att förbättra redan etablerade initiativ

- ✓ **Förberedelser inför CSRD inklusive samtliga ESRS-standarder**  
Tjänsterna omfattar bland annat dubbel materialitetsanalys, strategisk rådgivning, datainsamling, kartläggning av klimatrisker, klimatsäkring av tillgångar samt identifiering och uppföljning av sociala indikatorer.
- ✓ **EU-taxonomi**  
Genomgång av portföljen samt framtagning av en färdplan för att säkerställa efterlevnad av EU-taxonomin.
- ✓ **ESG Due Diligence**  
Fullständig ESG-analys av en enskild fastighet eller en hel portfölj, som kan användas vid förvärv eller andra investeringsbeslut.
- ✓ **ESG-rapport i samband med värderingsuppdrag**  
Kartläggning och sammanställning av relevanta KPI:er som är relevanta vid en fastighetsvärdering t.ex: fastighetens hållbarhetsprofil, beräkning av klimatpåverkan, kartläggning av klimatrisker.
- ✓ **Energy Management**  
Granskning av energianvändning och framtagning av energioptimeringsåtgärder för en fastighet eller en hel portfölj, samt implementering av åtgärder och uppföljning. Energikartläggning samt genomförande av energideklaration.
- ✓ **Power Management**  
Installation av solceller eller liknande teknik samt uppbyggnad av laddningsinfrastruktur.
- ✓ **Miljöcertifieringar**  
Hjälp med att certifiera en fastighet eller en hel portfölj. Vi jobbar med följande certifieringssystem: BREAM, LEED, Miljöbyggnad, Svanen, WELL, WiredScore, DGNB.

- ✓ **Uppkopplade fastigheter**  
Digitalisering av beståndet inklusive installation och uppföljning.
- ✓ **Compliance & Rapportering**  
Regulatorisk rapportering samt frivillig rapportering inom GRESB, GRI, SBTi, löpande energirapportering etc.

## Ramverk för hållbara investeringar

Mål och ramverk	Direktiv och lagkrav	Rapporteringsstandarder	Verktyg
De globala hållbarhetsmålen (SDG)	EU - taxonomi	GRESB	Miljöcertifieringar
EU:s gröna giv	CSRD (NFRD)	GRI	GHG protocol
Parisavtalet	SFDR	UNPRI	SBTi
Klimatpolitiska ramverk	EPBD	TCFD	SRI
	CSDDD		ISO
	EED		CDP

= områden där Newsec har expertis

# Förkortningsdjungeln förklarad

## Mål och ramverk

**SDG:** Sustainable Development Goals, vilket är de 17 globala målen för hållbar utveckling antagna av FN år 2015. Dessa mål strävar efter att adressera globala utmaningar som fattigdom, ojämlikhet, och klimatförändringar för att skapa en mer hållbar och inkluderande värld till år 2030.

**EU:s Gröna Giv:** Känt som European Green Deal, är en strategi och handlingsplan som lanserades av Europeiska Kommissionen i december 2019. Det är en central del av EU:s mål att bli klimatneutralt till 2050 och att främja hållbar tillväxt och utveckling.

**Parisavtalet:** Antaget vid FN:s klimatkonferens i Paris 2015, är det mest omfattande globala avtalet för att bekämpa klimatförändringar. Målet är att hålla den globala uppvärmningen väl under 2 grader jämfört med förindustriella nivåer och sträva efter att begränsa den till 1,5 grader.

**Klimatpolitiskt ramverk:** Sverige har ett klimatpolitiskt ramverk som inkluderar nationella mål för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att Sverige ska vara klimatneutralt senast år 2045.

## Direktiv och lagkrav

**EU-taxonomi:** Klassificeringssystem som används inom EU för att bestämma vilka investeringar som kan anses vara miljömässigt hållbara. Syftet är att främja övergången till en koldioxidneutral och resurseffektiv ekonomi.

**CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive):** Ett EU-direktiv som syftar till att förbättra företagsrapporteringen om hållbarhetsfrågor och göra den mer transparent, standardiserad och jämförbar över EU.

**SFRD (Sustainable Finance Disclosure Regulation):** Ett EU-direktiv som trädde i kraft den 10 mars 2021. Syftet med SFDR är att främja hållbarhetsmässiga och miljömässiga mål inom finanssektorn. Kapitalförvaltare och fastighetsfonder omfattas av SFRD.

**EPBD (Energy Performance of Buildings Directive):** Ett EU-direktiv som syftar till att förbättra energieffektiviteten och minska koldioxidutsläppen från byggnader inom EU genom att fastställa minimistandarder för energiprestanda och främja användningen av förnybar energi i byggnader.

**CSDDD (Corporate Sustainability Due Diligence Directive):** Ett EU-direktiv som syftar till att öka företagets ansvarstagande i hela sin leverantörskedja när det gäller hållbarhet. Det innebär att företag är ansvariga för att beakta och agera på frågor om hållbarhet vid inköp, tillverkning och försäljning.

**EED (Energy Efficiency Directive):** Ett EU-direktiv som syftar till att främja energieffektivitet och minska energiförbrukningen inom Europeiska unionen genom att fastställa mål och krav för medlemsländerna att följa.

## Rapporteringsstandarder

**GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark):** En internationell organisation som bedömer och rankar hållbarhetsprestanda för fastighetsföretag och investerare. Denna bedömning omfattar olika aspekter av hållbarhet, inklusive miljöpåverkan, social påverkan och bolagsstyrning. GRESB är ett viktigt verktyg för investerare och intressenter som vill förstå och bedöma hållbarhetsprestanda inom fastighetssektorn.

**GRI (Global Reporting Initiative):** En oberoende internationell organisation som har utvecklat en global standard för hållbarhetsrapportering. GRI:s riktlinjer för hållbarhetsrapportering används av organisationer över hela världen för att rapportera om sina ekonomiska, miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade prestationer.

**UNPRI (United Nations Principles for Responsible Investment):** Ett internationellt initiativ som syftar till att främja hållbara och ansvarsfulla investeringsprinciper bland investerare över hela världen. För att ansluta sig till UNPRI, förbinder sig investerare att följa sex övergripande principer för ansvarsfulla investeringar. Dessa principer omfattar att integrera ESG-faktorer i investeringsanalys och beslutsfattande, vara aktiva ägare och främja ESG-frågor, och att rapportera om sina hållbarhetsprestanda och framsteg.

**TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures):** En initiativgrupp som skapades av Financial Stability Board (FSB), en internationell grupp av finansiella myndigheter och centralbanker, för att adressera klimatrelaterade finansiella risker. TCFD-ramverket omfattar rekommendationer för att rapportera om fyra huvudområden: företagets strategi, riskhantering, mätning och metrisk rapportering samt styrning.

## Verktyg

**GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol):** Den mest använda standarden för mätning och rapportering av växthusgasutsläpp, utvecklad av World Resources Institute (WRI) och World Business Council for Sustainable Development (WBCSD). Det ger en standardiserad metod för att identifiera, mäta och rapportera utsläpp från olika källor och verksamheter.

**SBTi (Science Based Targets initiative):** En samarbetsplattform mellan flera organisationer, inklusive CDP, World Resources Institute (WRI), World Wide Fund for Nature (WWF) och United Nations Global Compact (UNGC), med syfte att främja vetenskapligt grundade mål för att minska växthusgasutsläpp.

**SRI (Socially Responsible Investing):** En investeringsstrategi som tar hänsyn till ESG-faktorer vid investeringsbeslut.

**ISO (International Organization for Standardization):** Inom hållbarhet finns det flera ISO-standarder som syftar till att hjälpa organisationer att integrera hållbarhetsprinciper i sina verksamheter. Dessa standarder ger riktlinjer och bästa praxis för att hantera olika hållbarhetsfrågor, inklusive miljöprestanda, socialt ansvarstagande och ekonomisk hållbarhet.

**CDP (Carbon Disclosure Project):** En internationell ideell organisation som driver den mest omfattande samlingen av globala miljödata. Dess främsta syfte är att uppmuntra företag, städer, stater och regioner att mäta och rapportera sina miljöprestationer, särskilt deras klimatpåverkan och åtgärder för att minska utsläpp av växthusgaser.

# Kontaktuppgifter



## Ulrika Lindmark

Head of Valuation, Research & Strategic Analysis, Newsec Advisory  
ulrika.lindmark@newsec.se



## Katja Melnikova

Senior Associate, Newsec Advisory  
Katja.melnikova@newsec.se



## Filippa Dracke von Euler

Head of Sustainability Management,  
Newsec Property Asset Management  
filippa.drackevoneuler@newsec.se



## Johnny Nybacka

Business Area Manager - Sustainability & Energy Management,  
Newsec Property Asset Management  
johnny.nybacka@newsec.se



## Adam Tyrcha, PhD

Head of Research & Strategic Analysis,  
Newsec Advisory  
adam.tyrcha@newsec.se



## Filippa Drakander

Sustainability Development Manager,  
Newsec Advisory  
filippa.drakander@newsec.se



## Daniela Grotenfelt

Sustainability Director,  
Newsec Property Asset Management  
daniela.grotenfelt@newsec.se

## Newsec i Norden och Baltikum



## Newsec Advisory

**Stockholm**  
Stureplan 3  
P.O. Box 7795  
SE-103 96 Stockholm,  
Sweden  
Tel: +46 8 454 40 00  
info@newsec.se

**Gothenburg**  
Sankt Eriksgatan 5  
P.O. Box 11405  
SE-404 29 Göteborg,  
Sweden  
Tel: +46 31 721 30 00

**Örebro**  
Drottninggatan 15  
SE-702 10 Örebro  
Tel: +46 790 74 10 25

## Newsec Property Asset Management

**Stockholm**  
Humlegårdsgatan 14  
P.O. Box 5365  
SE-102 49 Stockholm,  
Sweden  
Tel: +46 8 55 80 50 00  
info@newsec.se

**Gothenburg**  
Sankt Eriksgatan 5  
P.O. Box 11405  
SE-404 29 Göteborg,  
Sweden  
Tel: +46 31 721 30 00

**Malmö**  
Davidshallsgatan 16  
SE-211 19 Malmö,  
Sweden  
Tel: +46 40 631 13 00



**Transforming  
real estate,  
and beyond.**

