



Verksamhetsberättelse 2025

Samt Hållbarhetsredovisning



LUNDBERGS
FASTIGHETER



Verksamhetsberättelse 2025

Samt Hållbarhetsredovisning

Om Lundbergs Fastigheter.....	4
Vår affärsmodell.....	5
Bostad	6
Kontor.....	6
Handel och mötesplatser	7
VD har ordet.....	8
Året i korthet.....	10
Långsiktigt värdeskapande.....	14
Organisation och styrning	16
Medarbetare	16
VD och ledningsgrupp.....	17
Hållbarhetsrapport	18
Allmänna upplysningar	18
Hållbarhetsstyrning	19
Väsentliga hållbarhetsfrågor	20
Miljö	22
Klimat och energi	22
Cirkulär ekonomi och resursanvändning	26
Socialt.....	28
Egna medarbetare	30
Medarbetare i värdekedjan	32
Hyresgäster och lokalsamhälle.....	34
Ansvarsfullt företagande	36
Hållbarhetsnoter	38

Om Lundbergs Fastigheter

Lundbergs Fastigheter grundades 1944 av Lars Erik Lundberg i Norrköping, då endast 24 år ung. Som nytänkande byggnadsingenjör insåg han tidigt värdet i att äga och förvalta fastigheter själv i stället för att sälja dem när de var färdigbyggda. Lars Eriks idéer om långsiktigt ansvarstagande lever fortfarande kvar och är en självklar ledstjärna i vårt arbete. Idag är vi ett stolt, helägt dotterbolag till Lundbergs (L E Lundbergföretagen AB), ett börsnoterat "familjeföretag" med omkring 69 000 aktieägare i Sverige och utlandet. Vi har verksamhet i tio städer, från Göteborg i väst till Stockholm i öst och vid utgången av 2025 hade vi 165 medarbetare.

Vår affärsidé

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostads- och kommersiella fastigheter.

Vår mission

Vi vill ge människor möjlighet att leva bättre liv.

- Vi sätter alltid kundupplevelsen i första rummet.
- Vi söker ständigt nya möjligheter att förenkla och förbättra för människor – både i det lilla och i det stora.
- Vi drivs av omtanke om människorna som bor, jobbar och tillbringar sin lediga tid i våra områden och fastigheter.

Vår vision

Vi vill vara den ledande utvecklaren av hållbara stadsmiljöer – där människor, företag och organisationer utvecklas i samverkan.

- Vi inspireras och drivs av ambitionen att ständigt utveckla och nå framgång i vårt hållbarhetsarbete – för människor, miljö och ekonomi.
- Vi fokuserar på de miljöer i städerna som vi kan påverka allra mest – där våra kunder och fastigheter finns.
- Vi är övertygade om att närheten och mångfalden i en blandstadsmiljö är nyckeln till attraktivitet och hållbarhet.
- Vi eftersträvar närhet till och mellan människor.
- Vi skapar framtidens hållbara mötesplatser.

Våra löften

Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, jobba och berika sin lediga tid.

Vi utvecklar och erbjuder:

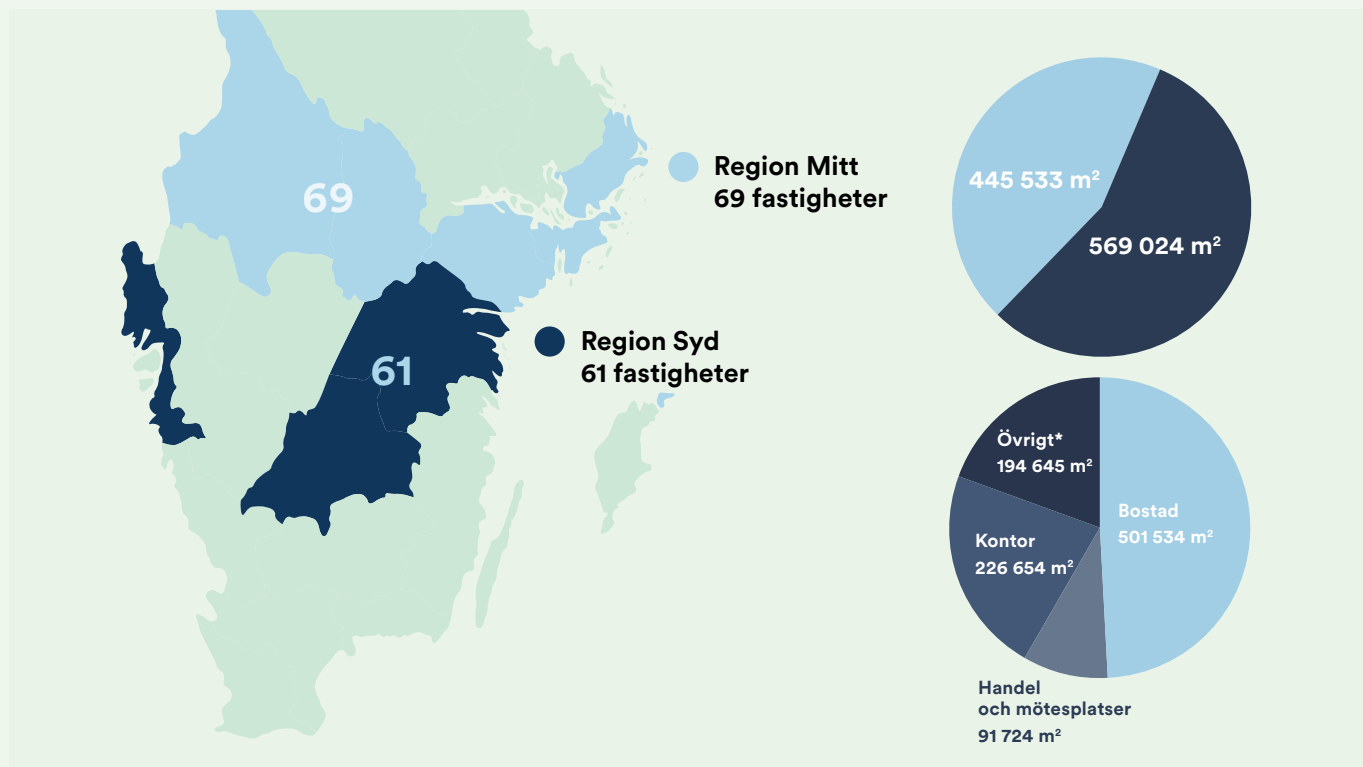
- bostäder av god kvalitet som möjliggör ett enkelt och tryggt liv.
- kontor som hjälper företag och medarbetare att nå sina mål.
- handel och mötesplatser som berikar människors liv och gör staden levande.



Vår affärsmodell

Lundbergs Fastigheter erbjuder citylägen inom tre affärsområden: Bostad, Kontor samt Handel och mötesplatser och vi finns i tio städer i Sverige. Här förvaltar och utvecklar vi våra fastigheter på ett långsiktigt, omsorgsfullt och ansvarsfullt sätt. Vi utgår från gemensamma principer och mål, medan beslut och ansvar är decentraliserade. Vår förvaltning är indelad i två regioner, Syd och Mitt. Region Syd omfattar Göteborg, där beståndet i huvudsak består av kontor, samt Jönköping, Linköping och Norrköping där beståndet består av både bostäder och kontor samt den största delen av bolagets fastigheter inom handel. Region Mitt omfattar Arvika, Eskilstuna, Karlstad, Södertälje och Örebro där fastighetsbeståndet huvudsakligen utgörs av bostäder, samt Stockholm/Solna med främst kommersiella lokaler. Utöver våra tre huvudsakliga affärsområden äger vi även exploateringsmark om 2 300 hektar, vilken utgörs av i huvudsak skog och åker, belägen på ett 40-tal platser i Mellansverige. För närvarande finns byggrätter för ungefär 2 700 bostäder och ca 250 000 m² industrimark.

Lundbergs Fastigheter har en tydligt decentraliserad organisation där förvaltning och uthyrning bedrivs lokalt på respektive marknadsområde, med egna förvaltare, fastighetsskötare och uthyrare. För respektive region finns även stöd för utveckling och nybyggnation. Den lokala närvaron säkerställer en god kännedom och förståelse för den lokala marknaden, vilket är en förutsättning för att kunna fatta kloka och välgrundade beslut. Dessutom ger det oss möjlighet att bygga nära relationer med våra hyresgäster och hålla den höga servicegrad som vi eftersträvar.



Bostad

Lundbergs Fastigheter erbjuder bostäder som möjliggör ett enkelt och tryggt liv och vi äger omkring 7 000 hyreslägenheter av god kvalitet i attraktiva lägen. Bostäder utgör en betydande del av fastighetsportföljen och beståndet har en stor variation med allt från sekelskiftesfastigheter till modernare nyproduktion från 2010- och 2020-talen. En stor andel utgörs av fastigheter som byggts i egen regi under 50-, 60-, och 70-talen. Ett betydande antal av dessa fastigheter har löpande genomgått renoveringar och ombyggnationer.

Vi bedriver ett strukturerat förvaltningsarbete med målsättningen att hålla en hög kvalitet över tid. Förvaltningen sker nära hyresgästerna för att erbjuda god service och bygga varaktiga relationer och vi arbetar med långsiktiga planer för

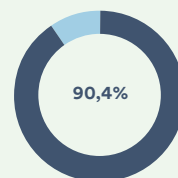
renoveringar och ROT-projekt.

Kundnöjdhet är helt avgörande för vår fortsatta framgång och vi arbetar med tydligt satta mål i vår affärsplan. Ett av de viktigaste verktygen i dialogen med våra hyresgäster är den årliga kundundersökning som genomförs tillsammans med AktivBo. Många år i rad har vi fått betyg som är bland branschens högsta – ett fint kvitto på vårt kundfokus som vi är mycket stolta över. 2025 belönades vi för femte året i rad med priset Kundkristallen, denna gång i kategorierna Högsta Serviceindex och Högsta Profil i vår storlekssklass. Vi var även nominerade i kategorin Högsta Produktindex.

Under 2025 har bostadsmarknaden fortsatt präglats av lågkonjunktur men efterfrågan har i huvudsak varit relativt stabil. Vi ser

störst efterfrågan i de mest centrala lägena samt på lägenheter i vårt äldre bestånd, medan nyproduktion där hyresnivåerna är högre och marknadsutbudet större, tar längre tid att hyra ut. Vakansgraden har till följd av stort utbud och sämre marknadsförutsättningar ökat något på vissa marknadsområden, särskilt i segmentet med högre hyror, däribland Norrköping och Örebro. Med fastigheter i efterfrågade lägen, bostäder av hög kvalitet och nöjda kunder som gärna bor kvar står vi dock stadigt även när marknaden utmanar.

Serviceindex 2025:



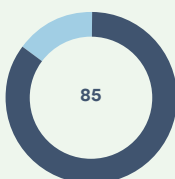
Kontor

Vi utvecklar och erbjuder kontor som hjälper företag och medarbetare att nå sina mål. Med cirka 227 000 m² kontorsyta och en förvaltning som bedrivs nära hyresgästerna tillhandahåller vi lösningar som skapar trygghet, trivsel och en god arbetsmiljö. Våra kontorsfastigheter finns främst i centrala lägen i större städer, där variationen i beståndet är bred men med genomgående hög kvalitet.

Ett av våra viktigaste verktyg för kunddialog är kundundersökningen Fastighetsbarometern som vi tillsammans med CFI Group genomför årligen bland våra kontorshyresgäster. Med hjälp av undersökningen mäter och följer vi vad våra hyresgäster tycker om vår produkt och vår service. Flera år i rad har vi nått resultat som är bland de högsta inom vår storlekssklass och under 2025 gjorde vi ett stort lyft med sex enheter till ett Nöjd-Kund-Index (NKI) på 85. Liksom för bostad så finns kundnöjdhet för kontor med som ett utpekat mål i vår affärsplan.

Kontorsmarknaden har under 2025 varit fortsatt avvaktande med pressade hyresnivåer och ökade vakansgrader. Utbudet av lokaler är stort och konkurrensen om varje kund är hög. En effekt av detta är att uthyrningen varit utmanande, med negativ nettouthyrning som följd i vissa perioder. Kunderna ställer allt högre krav på flexibilitet i såväl avtal som i utformningen av lokaler och ett större fokus läggs på kontorets betydelse för att skapa affärsvärde. Trots ett utmanande marknadsläge står vi stabilt tack vare en välbalanserad fastighetsportfölj som möter marknadens efterfrågan och en förvaltning där vi håller oss nära våra kunder och kontinuerligt utvecklar vårt erbjudande.

NKI 2025:





Handel och mötesplatser

Vi utvecklar handel och mötesplatser som berikar människors liv och gör staden levande. Med cirka 90 000 m² uthyrningsbar yta och över 120 koncept inom butik, nöjen, restaurang och café i framför allt våra citykvarter i Linköping och Norrköping, skapar vi attraktiva miljöer för människor att mötas. För att leva upp till besökarnas förväntningar och skapa ännu mer värde pågår sedan flera år tillbaka en omvandling av våra handelskvarter. Här kombineras handel, restauranger och mötesplatser med kontor och nya koncept som ger kvarteren ett bredare och mer varierat innehåll. I Linköping samlas kvarteren under varumärket lkpg Fashion District, medan Norrköpings citykvarter kommunicerar under varumärket Innerstan.

Liksom för Bostad och Kontor använder vi kundundersökningar som ett strategiskt verktyg för dialog med våra hyresgäster och arbetar mot tydligt satta mål. Tillsammans med CFI Group och den årliga undersökningen Fastighetsbarometern ställer vi frågor om vår produkt och vår service. 2025 ökade vårt NBI med fem enheter till 73 – vårt bästa resultat någonsin.

Våra kvarter i Linköping och Norrköping hade sammanlagt över 15 miljoner besök under året, vilket innebär en viss minskning

jämfört med föregående år. Utvecklingen speglar ett år där hushållens beteenden fortsatt präglades av försiktighet och mer selektiva besök, något som påverkade flödena i stadskärnorna. Samtidigt visar besöksnivåerna att våra kvarter är attraktiva och viktiga platser för handel, service och vardagsliv. I takt med att konjunkturen gradvis förbättras och hushållens köpkraft försiktigt börjat stärkas ser vi goda möjligheter att besöksutvecklingen åter tar fart, med våra citykvarter som en naturlig del av människors vardag.

Vår starka övertygelse är att den fysiska mötesplatsen fyller en viktig funktion i staden och vi fortsätter utvecklingen av våra citykvarter med oförminskad kraft. I Innerstan fortlöper arbetet med att modernisera våra fastigheter. Större delen av fasaderna har nu klätts i nytt tegel och i markplan har arkader byggts bort. Den arkitektoniska uppdateringen är påtaglig och moderniseringen ger även nya förutsättningar för våra hyresgäster att lyckas. I Linköping fortsätter vår omflyttning av hyresgäster för att stärka shoppingupplevelsen och förbättra besöksflödena. Under året har Cervera, Polarn O. Pyret samt Dressmann bytt lokaler och Volt öppnat med ny större butik. I bägge städer har vi även välkomnat ett antal nya aktörer och flera pop-up-koncept.

Pop Up Linköping

- Axel Arigato
- Garbo & Friends
- BabyMocs och Geggamoja
- PopUpArt
- CC Keramik
- LKPG Culture Pop Up

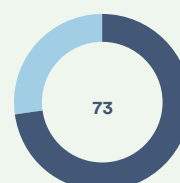
Pop Up Norrköping

- Esscent
- Garbo & Friends
- Highlands International
- Fritidsbanken
- Brainrots

Nya butiker/koncept

- Meat Market, Linköping
- Naprapatlandslaget, Linköping
- 'Ohana, Norrköping

NBI 2025:



VD har ordet



2025 var ett utmanande år, men också ett som tydligt visade styrkan i vår verksamhet. Trots en svag konjunktur och ökad osäkerhet i omvärlden har Lundbergs Fastigheter fortsatt att leverera stabila resultat. Tack vare vår långsiktighet, våra starka lägen och fokus på kvalitet har vi kunnat säkra en stark ställning även i en marknad som prövar branschen.

Marknad och utveckling

Det ekonomiska läget har under året varit svagt till följd av konjunkturläge och stor osäkerhet i omvärlden. Tjänstesektorn återhämtas långsamt, hushållen är försiktiga och arbetsmarknaden dämpad. Samtidigt ser vi tecken på en ljusning – lägre räntor, reallöneökningar och stabilare fastighetsvärden bidrar till att marknadsläget successivt förbättras. På hyresmarknaden har utmaningarna kvarstått. Uthyrningen av kommersiella lokaler och även bostäder i vissa enskilda fastigheter, har gått långsammare vilket medfört att vakanserna successivt ökat. Trots detta har vi stärkt vårt förvaltningsresultat, vilket under året uppgick till 1 172 mnkr, en ökning med 46 mnkr jämfört med föregående år. Det bekräftar styrkan i vår affärsmodell och vår förmåga att stå stadigt även när marknaden är i förändring.

Uthyrning i fokus på en mer selektiv marknad

I våra kunddialoger märker vi att kontoret får en allt större betydelse för att skapa affärsvärde och attrahera rätt kompetens. Efterfrågan är störst på centrala lägen i storstäderna och premiumlokaler med ett stort serviceutbud. Kunderna är mer selektiva och söker större flexibilitet med lösningar som kan anpassas i takt med verksamhetens utveckling, både vad gäller lokalernas och avtalens utformning. Inom bostadsbeståndet är efterfrågan över lag god, särskilt i det äldre beståndet. I det dyrare segmentet, framför allt i Norrköping, har vakanserna ökat något till följd av ett större utbud och ett mer återhållsamt marknadsläge.

I nyproduktionen är omflyttningen hög men uthyrningen sker i takt med avflyttningarna.

I en marknad med tydligt förändrade behov och större selektivitet är uthyrning därför ett av våra högst prioriterade områden. Genom nära kunddialog och en löpande utveckling av vårt erbjudande skapar vi goda förutsättningar att stärka vår position framåt.

Hållbarhet och långsiktigt värdeskapande

Vårt hållbarhetsarbete har under året utvecklats ytterligare, i linje med vårt mål om klimatneutralitet till 2030. Energi-effektiviseringar är ett av de områden vi arbetat intensivt med. Tack vare systematiskt angreppssätt och ett starkt engagemang i organisationen har vi minskat vår totala energianvändning samtidigt som kundnöjdheten ökat. Även cirkulär ekonomi och återbruk är områden som varit i fokus. Vi har lanserat en uppdaterad kontorsstandard som säkerställer genomtänka materialval vid anpassningar och har genomfört interna och externa utbildningar för ökad kompetens kring återbruk. Våra återbrukshubbar har samtidigt fortsatt att växa - det totala värdet av inventerade produkter uppgick i slutet av året till knappt 2,9 miljoner kronor. Vidare har vi förstärkt vårt arbete med IT-säkerhet och dataskydd, områden som får ökad betydelse i takt med att verksamheten digitaliseras. Ett tillförlitligt informationsskydd är en viktig del av vårt ansvar som hyresvärd och samhällsaktör.

Som en del av vår anpassning mot EU:s nya ramverk för hållbarhetsrapportering, CSRD, har vi genomfört en dubbel väsentlighetsbedömning. Den tydliggör hur vår verksamhet påverkar människor, miljö och samhälle och även hur hållbarhetsfrågor i sin tur påverkar vår ekonomi och långsiktiga utveckling. Denna analys ger oss en stabil grund för våra prioriteringar och stärker kopplingen mellan hållbarhet och affär. Läs gärna mer om vårt arbete och våra slutsatser i hållbarhetsrapporten.

Projekt och utveckling

Utvecklingen av vår fastighetsportfölj har fortsatt i linje med vår långsiktiga tillväxtstrategi. I Jönköping har vi stärkt vår position genom

förvärv av fastigheten Överfarten 1 i den nya stadsdelen Skeppsbron, där vi planerar för 230 nya lägenheter. Förvärvet är dock villkorat av lagakraftvunnet bygglov. I Linköping har utvecklingen av Dykaren och Gåvan fortsatt inom ramen för detaljplanearbetet. Vi har också utvärderat våra befintliga projektmöjligheter i Karlstad för att identifiera nya affärsmöjligheter.

Satsningen på ROT projekt har fortsatt. ROT-projekt pågår i såväl Norrköping, Linköping som Eskilstuna och i Södertälje har vi under hösten avslutat ett mycket omfattande ROT-projekt där 1 400 lägenheter renoverats under närmare tio år.

Kvalitet och kundnöjdhet

Vårt resultat i Fastighetsbarometern och AktivBo är än en gång med bland årets höjdpunkter. Inom kategorierna Kontor och Butik nådde vi våra högsta resultat hittills och landade på en andraplats inom Kontor. Inom Bostad bibehöll vi samma höga resultat som de senaste åren och tilldelades priset Kundkristallen i två av de tre kategorier vi nominerats i. Dessa undersökningar är ett mycket fint kvitto på att vårt strukturerade arbete med service och kvalitet ger effekt.

Branschens utveckling

Framtidsutsikterna inom fastighetsbranschen påverkas av flera strukturella skiften. På kontorsmarknaden väntas efterfrågan minska i vissa lägen och successivt flyttas mot moderna, flexibla och energieffektiva lokaler. Inom bostadssegmentet förändrar urbanisering och nya boendeformer – såsom co living och flexibla boenden – hur och var människor vill bo, vilket ställer ökade krav på anpassningsbara koncept.

Digitalisering och AI väntas samtidigt att få ett stort genomslag i branschen. Tekniken skapar förutsättningar för effektivare planering, drift, förvaltning och investeringar samt mer träffsäkra beslutsunderlag och förbättrade kundprocesser. Sammantaget innebär detta att fastighetsägare behöver fortsätta utveckla sina erbjudanden, arbetssätt och produkter för att möta nya beteenden och framtida behov.

Ökad kriminalitet och våld i samhället utgör i dag en strukturell riskfaktor för fastighetsägare. I ett samhällsklimat med ökade trygghetsutmaningar utgör stabilitet, långsiktighet och lokal förankring en konkurrensfördel.

Framåtblick

Marknaden fortsätter att förändras, men våra starka lägen, vårt kvalitetsfokus och våra effektiva arbetssätt ger oss goda förutsättningar även framåt. De strukturella skiftena inom både kontor och bostäder, liksom den ökande digitaliseringen, innebär att flexibilitet och anpassningsförmåga blir än viktigare konkurrensfaktorer. Vi fortsätter att arbeta metodiskt med att utveckla vårt erbjudande, stärka uthyrningen och säkerställa en hållbar och effektiv förvaltning. Med en tydlig riktning och ett långsiktigt perspektiv, ser vi möjligheter att fortsätta skapa stabila värden för kunder, städer och ägare.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare för ert engagemang och er professionalism under året. Er insats har varit avgörande för att vi ska kunna fortsätta utvecklas med trygghet och tydlig riktning. Tillsammans har vi visat att vi står stabilt även när förutsättningarna förändras. Med fortsatt fokus på kvalitet, hållbarhet och långsiktighet utvecklar vi Lundbergs Fastigheter vidare - för våra kunder, våra städer och för kommande generationer.

Norrköping i februari 2026



Johan Ladenberg, Verkställande direktör

Året i korthet



Utmärkelse tack vare nöjda bostadshyresgäster

I februari 2025 tilldelades vi Kundkristallen för femte året i rad. Priset delas ut till de hyresvärdar som föregående år fått högst betyg av sina hyresgäster i fastighetsbranschens stora kundundersökning AktivBo. I undersökningen mäts kundnöjdhet inom områdena service, produkt och varumärke. Denna gång mottog vi priset i kategorierna Högsta Serviceindex och Högsta Profil i vår storleksklass och var även nominerade som ett av tre bolag i kategorin Högsta Produktindex. Kundnöjdhet är helt avgörande för vår fortsatta framgång och Kundkristallen är ett fint kvitto på att vårt målmedvetna arbete ger resultat.

Högsta resultat i medarbetarundersökning

Med ett förtroendeindex på 84 procent (83) uppnådde vi i mars vårt högsta resultat någonsin i medarbetarundersökningen Great Place To Work. Hela 95 procent av bolagets medarbetare anger dessutom att Lundbergs Fastigheter "allt sammantaget" är en mycket bra arbetsplats. Medarbetarundersökningar har vi genomfört sedan lång tid tillbaka och från och med 2017 i samarbete med Great Place To Work. Deras metod bygger på över 30 års studier om medarbetarupplevelser på arbetsplatser och är idag den mest använda medarbetarundersökningen i världen. Undersökningen genomförs vartannat år med syfte att få djupare insikter om vad som fungerar bra och vad som kan förbättras för att stärka engagemang och välmående inom organisationen. I och med det fina resultatet är vi fortsatt certifierade som ett Great Place To Work.



ROT för välfungerande fastigheter och nöjda hyresgäster

2025 har vi fortsatt att investera i renovering, om- och tillbyggnad, så kallade ROT-projekt, i linje med vår fleråriga plan. Projekten handlar om att ge våra hyresgäster ett bekvämt och trivsamt boende som håller över tid, samt att effektivisera driften av fastigheterna. Under hösten gick vi i mål med vår storsatsning i Södertälje där cirka 1 400 lägenheter under närmare tio år genomgått en omfattande renovering. Fastigheterna har försetts med nya tak, fönster, värmesystem, stammar, badrum och i många fall kök. Även i Eskilstuna avslutades ett ROT-projekt i fastigheten Nystanet. 141 lägenheter har renoverats och projektet omfattade nya tak, byte av fönster, nya stammar, byte av el, badrum och kök där det valts till. I fastigheten Västra Hukén i Norrköping har vi under året inlett ett projekt omfattande cirka 100 lägenheter. Vid årets slut var totalt 20 av lägenheterna färdigrenoverade. Här omfattas renovering av värmesystem, nya stammar, badrum och vid önskemål kök.

Lilla Lundbergsloppet – större och med ännu mer rörelseglädje

Mellan maj och oktober genomförde vi barnloppet Lilla Lundbergsloppet i Södertälje, Norrköping och Linköping. Loppet, vars syfte är att väcka lusten till rörelse, är vår största satsning för barn och ungas hälsa. Som en del av den folkrörelse som Generation Pep skapat för att stärka barns möjligheter till ett aktivt och hälsosamt liv vill vi bidra till att inspirera till rörelseglädje och goda vanor. I Norrköping arrangeras Lilla Lundbergsloppet inom ramen för NKPG City Norrköpings Stadslopp, och i Linköping som en del av Barnens dag tillsammans med

Linköping City Samverkan. I Södertälje hålls det i egen regi som ett hyresgästevenemang i Västergård, för att stärka trygghet och grannsamja. Upplägget är detsamma i alla städer: barnen tar sig fram cirka en kilometer längs en bana fylld av musik, såpbubblor och peppande publik. Alla deltagare får nummerlapp, medalj och goodiebag och efter loppet erbjuds "prova på aktiviteter" och möten med lokala idrottsförebilder. Loppet växer för varje år – 2025 var det fullbokat med 1 800 anmälda barn.



Officiell partner till SM-veckan

När SM-veckan kom till Norrköping i juni var Lundbergs Fastigheter med som stolt officiell partner, inte minst genom att bidra med marktyr i det vackra industrilandskapet där flera av SM-veckans tävlingar och kringarrangemang genomfördes. Med våra rötter i Norrköping och ett långsiktigt engagemang för idrott och föreningsliv är det naturligt och självklart för oss att medverka i evenemang som stärker både staden och idrottsrörelsen. Att SM-veckan genomfördes i vår hemstad gav en unik möjlighet att visa upp Norrköping för aktiva, besökare och tv-tittare. Evenemanget bidrog samtidigt till att lyfta fram bredden i svensk idrott och den viktiga roll som olika idrotter spelar i samhället, något vi som fastighetsaktör med lokalt ansvar gärna stöttar.



Smidigare boendeupplevelse med app

Under maj avslutades lanseringen av vår Boendeapp som lanserades 2024. I och med det har nu alla våra bostadshyresgäster möjlighet att använda den. I appen kan hyresgästen betala hyran, göra serviceanmälan, ta emot information från oss som hyresvärd, hitta svar på boende frågor och ta del av erbjudanden med mera – funktioner som gör vardagen smidigare och stärker boendeupplevelsen. Användningen stiger stadigt och vid årets slut hade 75 procent av bostadshyresgästerna laddat ned appen.



AI blir en del av verksamheten

AI-assistenten Copilot Chat introducerades under våren som arbetsverktyg i hela organisationen. Parallellt antogs även bolagets AI-policy för att säkerställa en etisk, ansvarsfull och säker användning av generativ AI. Införandet av Copilot går i linje med vår AI-strategi vilken är en viktig del av vår digitala utveckling och ska positionera bolaget för långsiktig konkurrenskraft genom stärkt effektivitet, kvalitet och innovationsförmåga.



Rekordhögst betyg från kontorshyresgäster

Ett av våra viktigaste verktyg för dialog med våra kontorshyresgäster är kundundersökningen Fastighetsbarometern som vi genomför årligen tillsammans med CFI Group. 2025 gjorde vi ett lyft med hela sex enheter till ett Nöjd-Kund-Index (NKI) på 85 (79) vilket innebär att vi än en gång nått ett resultat som är bland de högsta i vår storleksklass. Med hjälp av undersökningen mäter och följer vi vad våra hyresgäster tycker om vår produkt och vår service. Årets stora ökning visar att vårt strukturerade förbättringsarbete ger tydliga resultat.

Kontorsstandard för lägre klimatavtryck och attraktiva arbetsplatser

Den standard vi utgår ifrån för att förvalta och utveckla kontor har under året uppdaterats och förfinats. Med omsorgsfullt utvalda material som tar hänsyn till praktiska, estetiska och kvalitetsmässiga egenskaper, ligger standarden till grund när vi utformar kontorsmiljöer. Samtliga produkter är bedömda och godkända enligt Basta, SundaHus, Svanen eller Byggvarubedömningen. Vi använder miljövarudeklarationer (EPD:er) för att utvärdera klimatpåverkan i hela produktens livscykel och väljer de bästa alternativen på marknaden. 2025 inleddes viktiga samarbeten med Recarpet och Puustelli för att kunna erbjuda textilmattor och kök med ett lågt klimatavtryck. Produkterna uppnår samtidigt våra högt ställda krav på estetik, kvalitet och flexibilitet. Även designlinjerna i standarden har uppdaterats och omfattar nu fyra färgkoncept som gör det enkelt att skapa attraktiva och trivsamma arbetsplatser. Gemensamt för såväl produkt- som kulörval i standarden är att de enkelt kan kombineras med befintlig inredning, för att främja bevarande och återbruk.

Stort renoveringsprojekt avslutat på Blasieholmen

En omfattande renovering av innergården till fastigheten Kåpplingeholmen i Stockholm avslutades i under året. I projektet byttes hela innergårdsbjälklaget ut vilket inneburit en stor logistisk utmaning att utföra i en sekelskiftesfastighet med omgärdad innergård. Totalt har 700 ton massa förflyttats genom det snäva valv som utgör enda in- och utfart till innergården. I samband med renoveringen har även källarutrymmen setts över och ett generöst och välutrustat gym har anlagts för fastighetens hyresgäster.



Ny restaurang i Krokslätt i Göteborg

I augusti öppnade helt nybyggda Bistro 26 i vår stora kontorsfastighet Krokslätt på Mölndalsvägen. För våra hyresgäster innebär etableringen ett tydligt mervärde. Restaurangen erbjuder vällagade vardagsluncher av hög kvalitet, ett varierat utbud och service som förenklar arbetsdagen. Här finns även möjlighet till catering, frukostleveranser och event, tjänster som vi vet är efterfrågade och uppskattas av våra hyresgäster.

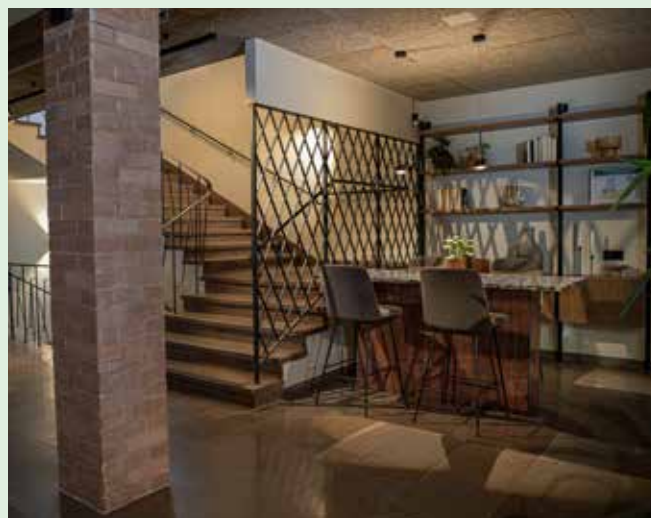


Innerstan fortsätter att utvecklas i Norrköping

Under 2025 har utvecklingen av våra citykvarter i Norrköping fortsatt med full kraft. I drygt tre år har omvandlingen pågått och visionen för kvarteren, som kommunicerar under varumärket Innerstan, är att skapa en attraktivare stadskärna med ett mer varierat innehåll. Exteriört har fasadbytet fortsatt på fastigheterna Liljan och Tulpanen – i folkmun kallade Spiralen 1 och 2. I och med att delarna som vetter mot Drottninggatan färdigställt är en stor del av fasaderna nu helt utbytta. Vi har även byggt bort den tidigare arkaden med överhäng som fastigheterna uppfördes med på 1960-talet, genom att flytta ut fasaderna i markplan.

En viktig pusselbit i vår största nöjessatsning någonsin föll på plats i april när O'Learys 400 m² stora takterrass invigdes. I april flyttade även Handelsbanken in i helt nya lokaler i Innerstan. På ett helt våningsplan om cirka 750 m² erbjuds idag en mer tillgänglig och attraktiv upplevelse för både kunder och medarbetare. Den klassiska lca-butik som funnits i Spiralen sedan 1972 satsar också nytt. Under året har butiksytan utökats med cirka 50 procent till nästan 2 000 m² och butikens erbjudande har uppdaterats med fokus på kvalitet och en smidig kundresa.

Projektet drivs i samarbete med Förvaltnings AB Lunden, ägare av fastigheten Liljan, vilken förvaltas av Lundbergs Fastigheter.



Nytt liv i det anrika polishuset i Linköping

I mars 2025 flyttade Xeamit in i Bokbindaren 30 där även Sigma Technology Group tagit plats sedan tidigare. Bokbindaren är i och med det fullt uthyrd och inflyttningen inleder ett nytt kapitel för den historiska byggnaden från 1944, ursprungligen uppförd som stadens polishus. I samband med att Sigma valde att bli hyresgäst 2023 påbörjades en omfattande renovering. Med respekt för fastighetens q-märkning har tidstypiska detaljer bevarats och återbrukats och en del av det gamla har återskapats, till exempel har pelarna i gult tegel sett ljuset på nytt efter att ha varit vitmålade, kalkstensgolvet har putsats och fönster har kittats om. Samtidigt har lokalerna anpassats för framtiden med öppnare ytor och moderna installationer, bland annat fjärrkyla. Resultatet är en fastighet där historia och nutid möts, där våra hyresgäster kan fortsätta utvecklas i en unik och funktionell miljö.

Markförvärv stärker oss i Jönköping

Under oktober förvärvade vi fastigheten Överfarten 1 i den nya stadsdelen Skeppsbron, med ett fint läge precis intill Munksjöns strand. Markarealen uppgår till ca 4 000 m² och här planerar vi att uppföra bostadshus med hyresrätter. Förvärvet, som är villkorat av att bygglovet vinner laga kraft, är en del av vår långsiktiga satsning på att växa i expansiva regioner. Vi ser stor potential i Jönköping och ser fram emot att vara med och bidra till stadens fortsatta utveckling.

Långsiktigt värdeskapande

Intressenter och deras behov

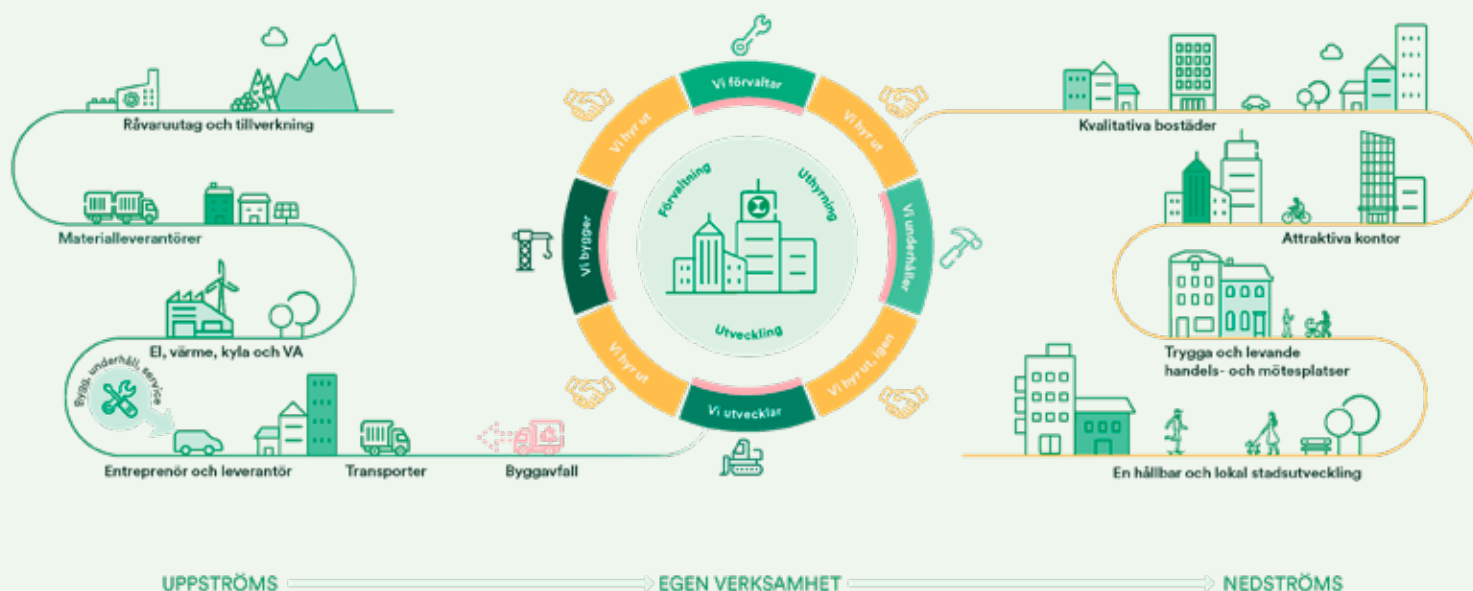
För att vara en relevant och långsiktig aktör för vi en kontinuerlig dialog med våra intressenter. Det ger oss insikt om deras behov och förväntningar och gör det möjligt att anpassa verksamheten därefter. Vi har identifierat våra nyckelintressenter utifrån graden av ömsesidig påverkan. Intressentanalysen ger en samlad bild av vilka intressen som är mest avgörande att ta hänsyn till. Den fungerar som ett strategiskt verktyg som stärker beslutsfattandet och bidrar till ökad transparens, samtidigt som den hjälper oss att identifiera risker och möjligheter i en föränderlig omvärld. Ärligen uppdateras intressentanalysen i takt med att förutsättningar eller behov förändras.

Användning av resultatet

Intressentanalysen är ett viktigt stöd i bolagsstyrningen och hållbarhetsarbetet. Kartläggningen ger ett välgrundat beslutsunderlag som stärker våra strategiska prioriteringar och förbättrar riskhanteringen. Den hjälper oss att identifiera utvecklingsmöjligheter, styra resurser rätt och säkerställa tydlighet i vår kommunikation. Resultaten används för att vidareutveckla verksamheten och för att bygga långsiktiga relationer med aktörer som påverkar, och påverkas av, vår organisation.

Våra primära intressenter

Intressent	Kanal för dialog och samverkan	Intressenternas viktigaste frågor
Ägare	Styrelsemöten Årsredovisning och kvartalsrapporter Stormöten	God affärsetik och styrning Ekonomiskt resultat Långsiktigt värdeskapande
Kommersiella hyresgäster (befintliga och potentiella)	Hyresgästmöten och kundservice Service- och felanmälan Kundnöjdhetsundersökningar Kundevent Trapphustavlor, fysiska och digitala Nyhetsbrev, sociala medier, hemsida	Attraktiva lägen Komfort och trivsel i och runt lokalen Tryggt och säkert i och omkring fastigheterna God service och kommunikation med fastighetsvärd
Bostadshyresgäster (befintliga och potentiella)	Hyresgästmöten och kundservice Service- och felanmälan Kundnöjdhetsundersökningar Mina sidor och boendeapp Trapphustavlor, fysiska och digitala Sociala medier och hemsida	Tryggt och säkert i och omkring fastigheterna Komfort, trivsel och bra inomhusklimat Skälig hyra God service och kommunikation med fastighetsvärd
Kommuner & myndigheter	Samverkan i projekt Lagar, direktiv, förordningar	Trygghet och säkerhet i staden Stadsutveckling Samarbete och samverkan
Leverantörer	Kontraktsmöten/upphandlingar Platsbesök och revisioner Uppförandekod Leverantörmöten	Tydliga krav gällande arbetsmiljö och arbetsvillkor God affärsetik och antikorrupsionsarbete Professionell beställare
Medarbetare (befintliga och potentiella)	Medarbetar- och lönesamtal Medarbetarundersökning Stormöten, bolagskonferens, forum Facklig samverkan Visselblåsfunktion Introduktion av nyanställda	Arbetsmiljö och arbetsvillkor Företagskultur Hälsa och säkerhet Ledarskap Utvecklingsmöjligheter Stabil och långsiktig arbetsgivare
Lokalsamhället	Samverkan och sponsorskap Våra fastigheter Media, hemsida, sociala medier	Trygghet, säkerhet och trivsel i och omkring fastigheter och stadsdelar Engagemang, samverkan och utveckling
Branschorganisationer och samarbetspartners	Medlemsmöten Nätverk	Omvärldsbevakning Hyressättning Branschutveckling
Planeten	Forskning och vetenskap Konsekvenser av global uppvärmning	Begränsning av klimatförändringar Resurseffektivitet Biologisk mångfald



Vår värdekedja. De viktigaste resurser och aktiviteter som behövs för att bedriva vår verksamhet.

Värdekedja

Vår förvaltning, uthyrning och utveckling i egen regi bygger på nära samverkan med aktörer och resurser längs hela värdekedjan. Vi har kartlagt vår värdekedja och identifierat dessa i kedjans olika delar; uppströms, i den egna verksamheten och nedströms. Intressenterna spelar en central roll, och en god överblick över kedjan är avgörande för att minska sårbarhet och säkerställa kontinuitet.

Genom att förstå våra beroenden och identifiera kritiska resurser kan vi både stärka kontinuiteten och utveckla mer effektiva processer tillsammans med våra partners. Intressenternas förväntningar på ett ansvarsfullt agerande gör värdekedjan till mer än en struktur – den är ett strategiskt verktyg för att förstå vår bolagskontext, våra risker och möjligheter.

Hållbart företagande

Med utgångspunkt i vår affärsmodell, värdekedjekartläggning och intressentanalys har vi genomfört en dubbel väsentlighetsbedömning. Den identifierar både vår väsentliga påverkan på människa, samhälle och miljö, liksom de största hållbarhetsrelaterade finansiella risker och möjligheter som kan påverka bolagets finansiella status och marknadsposition.

Bedömningen utgör en central byggsten i vårt arbete för att stärka bolagets konkurrenskraft. Genom att minska negativ påverkan, stärka vårt positiva bidrag och samtidigt hantera risker och möjligheter på ett strukturerat sätt skapar vi värde och tar ansvar för de effekter vår verksamhet ger upphov till i hela värdekedjan. Mer information om metod och resultat för Lundbergs Fastigheters dubbla väsentlighetsbedömning återfinns på sidorna 24-25.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

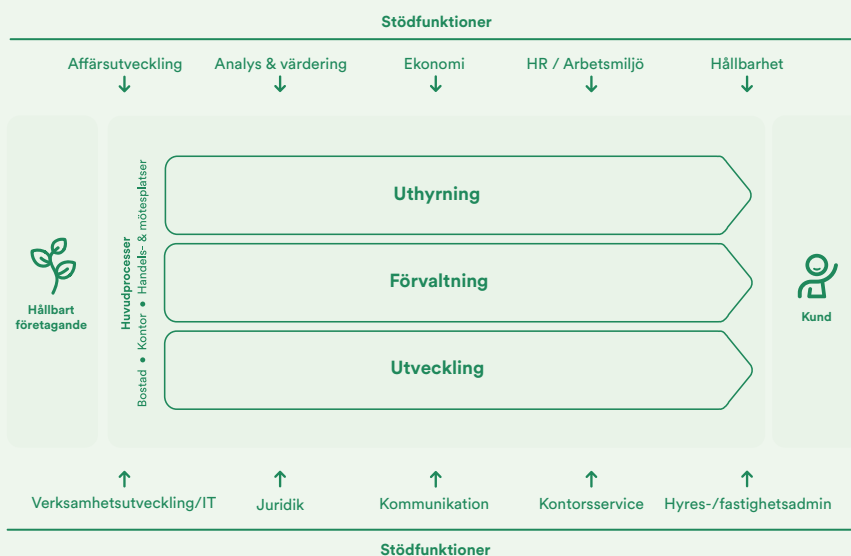
	Område	Väsentlig fråga	Påverkanstyp
Miljö	Klimat och energi	Utsläpp av växthusgaser och energianvändning	- Faktisk negativ påverkan
	Cirkulär ekonomi	Resursanvändning och avfall	- Faktisk negativ påverkan
Socialt	Egna medarbetare	Hälsa och säkerhet	- Potentiellt negativ påverkan
	Medarbetare i värdekedjan	Arbetsvillkor och andra arbetsrelaterade rättigheter	- Potentiellt negativ påverkan
	Berörda samhällen	Fastighetsförvaltning och lokal stadsutveckling	+ Faktisk positiv påverkan
Styrning	Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	+ Faktisk positiv påverkan
		Korruption och mutor	- Potentiellt negativ påverkan

Organisation och styrning

Vi arbetar långsiktigt med målsättningar som följs upp genom ett strukturerat styrningsarbete. Inför varje verksamhetsår tar ledningsgruppen fram en övergripande affärsplan som sätter fokus och riktning för fortsatt värdeskapande – på kort och lång sikt. Utifrån denna plan utformar marknadsområden och stödfunktioner sina egna affärsplaner, vilket skapar tydlighet och engagemang. Genom att varje medarbetares målstyrning även baseras på affärsplanerna integreras bolagets mål och strategier effektivt i hela organisationen.

Våra huvudprocesser omfattar förvaltning, uthyrning och utveckling. Dessa kompletteras av stödfunktionerna affärsutveckling, analys och värdering, ekonomi, hyres- och fastighetsadministration, hållbarhet, marknad och kommunikation, HR, verksamhetsutveckling/IT, juridik samt kontorsservice – alla med uppdraget att stötta arbetet i kärnverksamheten och skapa förutsättningar för en effektiv och kundfokuserad verksamhet.

Grunden för styrningen är vårt verksamhetsledningssystem – en gemensam plattform som ger struktur och riktning åt både huvud- och stödprocesser. Det är även ledningens viktigaste verktyg för att säkerställa att strategier harmonierar med bolagets policyer och ambitioner. För att säkerställa relevans och kvalitet utvärderas systemet regelbundet, bland annat genom internrevisioner som ger insikter om utvecklingsmöjligheter, vilka rapporteras direkt till ledningen.



Medarbetare

Lundbergs Fastigheters framgång bygger på kompetenta medarbetare som trivs och mår bra, på en trygg och säker arbetsplats. För oss handlar det goda medarbetarskapet om ömsesidig respekt och att våra medarbetare tar en aktiv och ansvarstagande roll. Vi har en delegerande struktur där varje individ har mandat att fatta dagliga beslut och får ta ett stort ansvar för sitt eget resultat. Möjligheten att påverka skapar ett starkt engagemang och bidrar till en kultur där vi tillsammans driver utveckling och arbetar för att nå våra mål.

För att vägleda oss i arbetet finns våra fyra värdeord: engagemang, affärsmässighet, innovation och respekt. Dessa värderingar är vår kompass vid beslutsfattande, vårt samarbete och vårt sätt att möta kunder och partners. Vi arbetar aktivt med värdeorden vid introduktionsdagar, utbildningar, möten

och forum för att konkretisera och göra dem till en del av vår vardag.

Kompetensutveckling är ytterligare en nyckel för att stärka både individ och organisation. Genom att investera i kompetens rustar vi oss för att möta förändringar i omvärlden och fortsätta leverera hög kvalitet till våra kunder. Vi erbjuder våra medarbetare utbildningar, workshops och möjligheter till erfarenhetsutbyte genom interna forum.

För att säkerställa att vi håller rätt kurs, mäter och följer vi upp hur vi presterar inom arbetsmiljö och medarbetarnöjdhet. De verktyg vi använder är bland annat individuell målstyrning, regelbundna medarbetarundersökningar samt en hälso-, arbetsmiljö- och livsstilsundersökning (HALU). Om dessa kan du läsa mer på sidorna 34-35.

Antal medarbetare per marknadsområde:

Arvika: 4
Eskilstuna: 12
Göteborg: 6
Jönköping: 11
Karlstad: 13
Linköping: 14
Norrköping: 74
Stockholm: 16
Södertälje: 11
Örebro: 4

VD och ledningsgrupp

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande verksamheten i enlighet med styrelsens instruktioner vilka fastställs årligen. VD ansvarar för att löpande hålla styrelsen uppdaterad om verksamheten och säkerställer att styrelsen får de beslutsunderlag som krävs för att fatta välgrundade beslut.

Ledningsgruppens sammansättning och arbete

I ledningsgruppen ingick vid årets slut VD, regionchef Syd/vice VD samt regionchef Mitt/vice VD. Ekonomichefsrollen som normalt ingår i den ordinarie ledningsgruppen men varit vakant under slutet av året, tillsätts den 1 mars 2026.

Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under året avhandlas delårsbokslut och operativ uppföljning vid fyra tillfällen. Därutöver hålls längre strategimöten samt veckovisa avstämningar för att säkerställa en kontinuerlig samordning av verksamheten.

Utveckling av ledningsarbetet

Under året har ledningsarbetet stärkts genom att utveckla och tydliggöra strukturen för hur information delas mellan ledningsgruppen och

övriga organisationen. Syftet är att förkorta avståndet mellan strategi och operativ vardag, förbättra beslutsunderlaget och skapa en mer sammanhållen verksamhetsstyrning. För att möjliggöra detta deltar marknadsområdeschefer, den nyinrättade förankringsgruppen och ansvariga för våra forum vid utvalda ledningsgruppsmöten. Genom att integrera dessa funktioner i ledningsarbetet får vi en bredare och mer verksamhetsnära bild av behov och frågeställningar, samtidigt som förankring och genomförande av beslut underlättas. Tillsammans fungerar de som ett rådgivande och kommunikativt stöd till ledningen och skapar en tydlig länk mellan strategiska beslut och det dagliga arbetet i organisationen. Detta stärker tvåvägskommunikationen och bidrar till ökad förståelse, delaktighet och ansvarstagande i hela verksamheten.

Marknadsområdeschefer

Marknadsområdeschefer ansvarar inom respektive marknadsområde för uthyrningsfrågor, kundupplevelse, budgetprocesser samt fastigheternas resultat. De är verksamhetens främsta representanter i frågor som rör stadsutveckling.

Förankringsgruppen

Förankringsgruppen inrättades under 2025

och består av chefer och nyckelpersoner inom hållbarhet, HR, affärsutveckling, IT/verksamhetsutveckling, juridik, marknad och kommunikation, teknik och energi samt hyresadministration. Genom att fånga upp perspektiv, frågor och behov från verksamheten bidrar gruppen med insikter som stärker ledningens beslutsfattande och skapar förutsättningar för god förankring av beslut och riktlinjer.

Forum

Våra forum är en central del av hur vi utvecklar gemensamma arbetssätt och säkerställer en effektiv förvaltningsorganisation. I forumen möts medarbetare för att dela erfarenheter, ta tillvara olika kompetenser och arbeta med att förbättra processer och metoder. Arbetet präglas av en kultur där vi lär av varandra och anpassar verksamheten efter kundernas behov och förändringar i omvärlden. Forumens arbete leds av utsedda ansvariga och samordnas av projektkontoret.

Projektkontoret

Projektkontoret ansvarar för samordning och styrning av större förändrings- och utvecklingsprojekt. Här säkerställs rätt prioritering, resurser och kompetens för projekt som syftar till att effektivisera och framtidssäkra verksamheten. Beslut om projekten tas av ledningsgruppen.

STRUKTUR LEDNINGSARBETE



Hållbarhetsrapport

Allmänna upplysningar

BP-1

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:554) i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024 och följer samma omfattning som koncernens finansiella rapporter. Rapporten innehåller den information som behövs för förståelsen av bolagets påverkan på frågor som rör klimat och miljö, sociala förhållanden, medarbetare, respekt för mänskliga rättigheter, motverkande av korruption och mutor samt på frågor som uppstår med anledning av hur bolaget styrs. Hållbarhetsrapporten innehåller också den information som behövs för förståelsen av hur sådana hållbarhetsfrågor påverkar bolagets utveckling, ställning och resultat. Hållbarhetsrapporten täcker den egna verksamheten och bolagets värdekedja uppströms och nedströms. Vi har inte utnyttjat möjligheten att utelämna information med hänvisning till immateriella rättigheter, know-how eller resultat av innovation. All väsentlig information har redovisats i hållbarhetsrapporten.

L E Lundbergföretagen AB redovisar hållbarhet enligt EU:s hållbarhetsrapporteringsdirektiv Corporate Sustainability Directive (CSRD) på koncernnivå. Lundbergs Fastigheter omfattas inte av samma lagstadgade rapporteringskrav, men har som dotterbolag genomfört en dubbel väsentlighetsanalys och anpassat sina rapporteringsrutiner för att säkerställa att redovisningen ligger i linje med moderbolagets krav och utveckling av branschpraxis. Rapporten är inspirerad av principer och upplysningar i European Sustainability Reporting Standards (ESRS), EU:s rapporteringsstandarder kopplade till CSRD. Genomgående i hållbarhetsrapporten återfinns upplysningsindex i rubriker (som BP-1 i detta avsnitt) vilka härrör från ESRS.

BP-2

Upplysningar med hänseende till särskilda omständigheter

Källor till osäkerheter

i uppskattningar och utfall

Osäkerheter har identifierats vad gäller uppskattning av data, i upplysningen om växthusgasutsläpp i scope 3 (E1-6) och den om resursutflöden kopplat till avfall (E5-5). För båda upplysningarna härrör osäkerheterna från svårigheterna att samla in kvalitets-säkrad information från aktörer uppströms i värdekedjan, där sekundärdata i viss mån används när primärdata saknas.

Tidshorisonter

I hållbarhetsrapporten har tidshorisonten för väsentliga hållbarhetsfrågor definierats som:

Kort sikt: Period som antagits som rapporteringsperiod i den finansiella rapporteringen.

Medellång sikt: Från slutet av rapporteringsperioden (enligt ovan) till fem år.

Lång sikt: Mer än fem år.

Rapportering av fel under tidigare perioder

Inga fel har identifierats i tidigare rapporter.



Hållbarhetsstyrning

GOV-1/GOV-2/GOV-3

Styrning

Hållbarhetsarbetet och styrningen av det samma är en integrerad del av Lundbergs Fastigheters verksamhet. För oss innebär hållbarhet att långsiktigt ta ansvar för de sociala, miljömässiga och ekonomiska dimensionerna av vår affär – det handlar lika mycket om hur vi behandlar våra medarbetare, hur vi arbetar med våra leverantörer och hur vi minskar vårt klimatavtryck, som att skapa stabila och värdeskapande förutsättningar för framtiden.

Ledningsgruppen har det övergripande ansvaret för verksamhetens strategi och styrning. De långsiktiga målen till 2030 omfattar ett ekonomiskt mål och ett klimatomål. Dessa mål stötts upp av årliga verksamhetsövergripande affärsplaner som anger riktning för verksamheten på både kort och lång sikt. Utifrån dessa tar marknadsområden och stödfunktioner fram egna affärsplaner, vilket skapar tydlig förankring och gemensam riktning i hela organisationen. Medarbetarnas målstyrning baseras i sin tur på dessa planer och kompletteras med individuella mål.

Alla bolagsövergripande målsättningar i affärsplanen kopplas till verksamhetens intäkter eller kostnader. Genom att tydligt knyta hållbarhetsorienterade mål till finansiell påverkan blir de integrerade i strategiskt så väl som operativt arbete och bidrar till att hållbarhetsarbetet omsätts i faktiska resultat. Det

säkerställer att hållbarhetsarbetet inte ligger vid sidan av kärnverksamheten, utan istället är en del av det kontinuerliga värdeskapandet.

Varje styrelseledamot och medlem i ledningsgruppen ska ha den kompetens och lämplighet som krävs för sitt uppdrag. Per den 31 december 2025 består bolagsledningen, inklusive styrelse och ledningsgrupp, av 23 procent kvinnor och 77 procent män. För närvarande finns inga hållbarhetsrelaterade mål integrerade i bolagets incitamentsprogram. På sidorna 18-19 finns mer information om organisationens uppbyggnad.

Avrapportering av hållbarhetsrelaterad information till ledningsgruppen sker löpande under året från olika delar av verksamheten. Hållbarhetsavdelningen ansvarar för att säkerställa regelefterlevnad, agera strategisk rådgivare till ledningen och ge operativt stöd till organisationen i utvecklingen av hållbarhetsarbetet. Ledningsgruppen har deltagit i framtagandet och godkänt resultatet av den dubbla väsentlighetsbedömningen. Fördjupad information om styrning, processer, rutiner, policyer och målsättningar inom respektive hållbarhetsområde återfinns i avsnitten miljö, socialt och ansvarsfullt företagande.

GOV-4

Tillbörlig aktsamhet

Processer för tillbörlig aktsamhet vad avser mänskliga rättigheter, affärsetik och miljöhänsyn är integrerat i rutiner, styrdokument och verksamhetsledningssystem. Våra etiska riktlinjer för medarbetare fastställer principer vad avser anti-korruption, sund konkurrens

och affärsetik. Lundbergs Fastigheters uppförandekod för leverantörer bygger på internationella principer för mänskliga rättigheter, behandlar arbetsvillkor, miljö och affärsetik, och ställer tydliga krav på att alla leverantörer följer lagar, kollektivavtal och branschstandarder. Tillbörlig aktsamhet tillämpas genom att vi systematiskt följer upp och kontrollerar att leverantörerna lever upp till kraven i uppförandekoden. Detta sker både genom egna granskningar och vid behov via oberoende tredje part. Vid misstanke om avvikelser finns rutiner för rapportering och möjlighet att avsluta samarbeten om förbättringar uteblir. Redogörelse för hur vi arbetar med tillbörlig aktsamhet i verksamheten vad avser miljö, samhällsansvar och bolagsstyrning, presenteras i de specifika avsnitten i hållbarhetsrapporten.

GOV-5

Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Det finns etablerade processer för hantering av risker kopplade till hållbarhetsrapportering och intern kontroll av densamma. Rutinerna för upprättande av hållbarhetsrapporten och insamling av data utvärderas varje år och justeringar görs löpande för att säkerställa en kvalitativ rapport utan väsentliga felaktigheter. De största riskerna för osäkerheter i resultatet avser personberoenden vid insamling och sammanställning av data samt brister vad avser spårbarhet och informationshantering i de system som används.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Hållbarhet och lönsamhet har en betydande påverkan på varandra. Genom en dubbel väsentlighetsbedömning tas dessa två perspektiv i beaktning vid analys av vilka hållbarhetsfrågor som är av störst betydelse för verksamheten. Vår påverkan på människor, miljö, klimat och samhälle beaktas. På samma sätt analyseras den ekonomiska exponeringen mot hållbarhetsrelaterade faktorer, såsom resursanvändning, klimatförändringar, mutor och korruption och sociala frågor.

I World Economic Forums* senaste globala riskrapport lyfts extrema väderhändelser, förlust av biologisk mångfald och ekologisk kollaps samt överskridandet av planetära gränser fram som de största globala riskerna på tio års sikt. Dessa risker kommer ställa större krav på bolags motståndskraft och anpassningsförmåga. Väsentlighetsbedömningen ser vi som ett strategiskt verktyg för att bättre förstå hur Lundbergs Fastigheter påverkar och påverkas och hur vi ska agera för att säkerställa en robust och framtidssäkrad verksamhet i en snabbt föränderlig värld.

IRO-1

Metod för dubbel väsentlighetsbedömning

Processen för den dubbla väsentlighetsbedömningen har genomförts enligt den metod som redogörs nedan. Metod och arbetsprocess är förenliga med kraven i ESRS 1.

Analys av affärsmodell

För att förstå hur vi skapar värde och vilka beroenden och påverkansområden som finns i vår verksamhet, har vi analyserat vår affärsmodell, värdekedja samt våra intressenters behov och förväntningar. Analysen omfattar hela värdekedjan – uppströms, nedströms och våra interna processer – och utgör ett centralt underlag i vårt arbete med den dubbla väsentlighetsbedömningen.

Identifiering av viktiga frågor

Utifrån analysen identifierar vi relevanta hållbarhetsfrågor inom miljö, sociala frågor

och styrning, och kompletterar vid behov med företagsspecifika områden där vår verksamhet har särskild påverkan eller är beroende av externa faktorer. Arbetet baseras på intern kompetens, processer och information, branschinformation och forskning. I genomgången av vår värdekedja har uppströmsledet varit av särskilt intresse. Här förekommer exempelvis omfattande råvaruuttag och betydande utsläpp av växthusgaser, liksom komplexa och ibland icke-transparenta leverantörskedjor. Detta medför en förhöjd risk för oskäliga arbetsvillkor och brott mot mänskliga rättigheter bortom våra direkta affärsförbindelser. Även nedströmsledet har analyserats, särskilt med avseende på hur våra fastigheter används och vilka sociala effekter de har på samhällen och hyresgäster.

Bedömning av väsentlig påverkan samt finansiella risker och möjligheter

I väsentlighetsbedömningen analyserar vi två dimensioner: påverkan samt finansiella risker och möjligheter. Vid ett bestämt tröskelvärde blir en fråga väsentlig, oberoende om det är en påverkan eller finansiell risk/möjlighet. Väsentliga frågor rapporteras på i denna hållbarhetsrapport. Identifierade frågor som hamnar under tröskelvärdet för väsentlighet kategoriseras som under "bevakning". Övriga frågor som "noteras".

Påverkan

Hur vår verksamhet påverkar miljö, människor och samhälle, både positivt och negativt, direkt och indirekt genom värdekedjan. Faktisk och potentiell påverkan har beaktats. Bedömningen inkluderar omfattning, skala, sannolikhet, position i värdekedjan och tidshorisont. För negativa konsekvenser har graden av återställbarhet bedömts.

Finansiella risker och möjligheter

Finansiella risker och möjligheter bedöms utifrån hur externa faktorer kan påverka vår finansiella ställning, vårt resultat och vår kapitaltillgång. Analysen görs genom att värdera den potentiella effekten på resultat och balansräkning, i relation till rörelseresultat före värdeförändringar och eget kapital enligt koncernredovisningen. Minskad eller ökad efterfrågan samt vunna eller förlorade affärsmöjligheter ingår indirekt i dessa nyckeltal.

För att kunna kvantifiera effekter använder vi fastställda tröskelvärden för att gradera den finansiella påverkan.

Resultatvalidering

Vid behov har externa experter engagerats för att säkerställa väl underbyggda bedömningar. Resultatet har validerats genom dialog med ledningsgrupp och berörda funktioner inom bolaget för att säkerställa relevans och fullständighet. Den slutliga bedömningen har godkänts av både ledningsgrupp och styrelse.



Hållbarhetsområden som beaktas i den dubbla väsentlighetsbedömningen (enligt ESRS)

Klimat
Miljöförorening
Vatten och marina resurser
Biologisk mångfald och ekosystem
Cirkulär ekonomi
Egna medarbetare
Medarbetare i värdekedjan
Berörda samhällen
Konsumenter och slutanvändare
Ansvarsfullt företagande

* World Economic Forum, 2026. Global Risks Report 2026



SBM-3

Resultat

De väsentliga hållbarhetsfrågorna presenteras i tabellen nedan. I hållbarhetsrapportens efterföljande avsnitt återfinns mer information om varje frågas koppling till vår verksamhet och hur den i hanteras genom styrning, policyer, åtgärder och målsättningar. Ingen väsentlig finansiell risk eller möjlighet har identifierats, däremot finns det ett antal som bevakas och som kan komma att bli väsentliga framgent.

	Standard i ESRS	Område	Påverkan	Beskrivning
Miljö	E1 Klimat och energi	Utsläpp av växthusgaser och energianvändning.	– Faktisk negativ påverkan	Växthusgaser från inköpt energi till fastighetsdrift och produktion av byggmaterial bidrar till den globala uppvärmningen. Människor, samhällen och planetära system påverkas negativt till följd av bland annat fler och allvarigare extremväder, förhöjda havsnivåer, torka och ekosystem i obalans.
	E5 Cirkulär ekonomi	Resursanvändning och avfall.	– Faktisk negativ påverkan	Vår bransch präglas av linjära byggmaterialflöden baserat på jungfruliga råvaror som utarmar jordens resurser. Stora mängder avfall genereras när byggnader rivs och produkter slängs innan den tekniska livslängden är slut.
Socialt	S1 Egna medarbetare	Hälsa och säkerhet.	– Potentiellt negativ påverkan	Arbeten i fastigheterna innebär risk för olyckor som kan påverka medarbetares hälsa. Berörda medarbetare som påverkas negativt är primärt de som arbetar inom fastighetskötsel och teknisk drift. Föreligger risk för negativ påverkan på medarbetare på grund av stressrelaterad ohälsa.
	S2 Medarbetare i värdekedjan	Arbetsvillkor och andra arbetsrelaterade rättigheter.	– Potentiellt negativ påverkan	Risk för oskäliga arbetsvillkor i entreprenörsledet. Komplexa leverantörskedjor gör tillsynen bristfällig och risk för kränkning av mänskliga rättigheter föreligger.
	S3 Berörda samhällen	Fastighetsförvaltning och lokal stadsutveckling.	+ Faktisk positiv påverkan	Med trygga bostäder, attraktiva kontor och levande handels- och mötesplatser skapar vi miljöer där människor kan leva, jobba och berika sina liv.
Styrning	G1 Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	+ Faktisk positiv påverkan	Ett strukturerat antikorrupsionsarbete och efterlevnad av uppförandekod är avgörande för att motverka oegentligheter och främja ansvarsfullhet i värdekedjans alla led.
		Korruption och mutor	– Potentiellt negativ påverkan	

Användning av metod och resultat

Denna metod och dess resultat utgör utfallet av vår första dubbla väsentlighetsbedömning. Vi arbetar nu vidare med att förfina metoden och integrera resultaten i företagets styrnings- och riskhanteringsprocesser.

Miljömässig information

SBM-3, IRO-1

Väsentlighetsbedömning

Klimat och energi

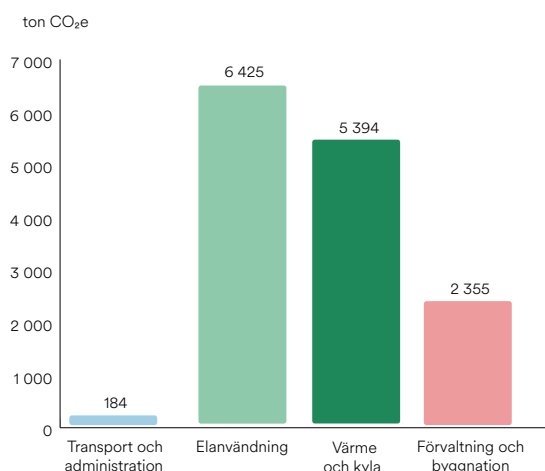
Bygg- och fastighetsbranschen står för drygt 20 procent av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Dessa har betydande, global negativ påverkan på både miljö och människor. Som förvaltande fastighetsbolag är fastigheternas energianvändning och inköp av jungfruliga byggmaterial de mest utsläppsintensiva aktiviteterna och majoriteten av utsläppen uppstår utanför den egna verksamheten. För att minska vår klimatpåverkan måste vi arbeta systematiskt med utsläppsreduktioner i alla led, varför samverkan med leverantörer och energibolag är avgörande på områden där vår egen rådighet är begränsad.

E1 Klimat	Påverkan/ finansiell risk, möjlighet	Tidshorisont	Värdekedja
Tillverkning av byggmaterial	Faktisk negativ påverkan	Kort, medel, lång	Uppströms
Fastigheters energianvändning	Faktisk negativ påverkan	Kort, medel, lång	Uppströms, egen verksamhet, nedströms

Våra utsläppsgenererande aktiviteter kan delas in i fem kategorier: transporter och administration, elanvändning, värme och kyla, förvaltning och byggnation samt nybyggnation. Se nedan för verksamhetsaktiviteter i respektive kategori.

Transport och administration	Elanvändning	Värme och kyla	Förvaltning och byggnation	Nybyggnation
Tjänsteresor, pendlingsresor till och från arbetet, servicefordon i förvaltning samt kontorselektronik.	Fastighetsel, hyresgästers elanvändning och såld el via IMD och laddstolpar.	Fjärrkyla, fjärrvärme och köldmedia.	Stambyten, underhåll, lokalanpassningar och lägenhetsrenoveringar, större ombyggnationer.	Tillförd förvaltningsarea.

Totala utsläpp fördelat på kategorier 2025



* Marknadsbaserad beräkningsmetod

E1-1

Omställningsplan

År 2020 beslutade vi att uppnå en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan till 2030, med 2019 som basår. Målet omfattar utsläpp i scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet, med 90 procent absolut minskning. Målsättningen är förenlig med Parisavtalets 1,5-gradersmål, se E1-4 Målsättningar och resultat. I samband med att vi för första gången redovisade vårt fullständiga klimatbokslut 2020 etablerades en struktur för återkommande beräkningar och uppföljning. Sedan dess har vi varje år höjt datakvaliteten, utvecklat arbetsmetoder och förfinat beräkningsmodellerna. Liksom ekonomiska bokslut är klimatbokslutet och dess nyckeltal ett viktigt verktyg för utvärdering och uppföljning av verksamheten. Vårt omställningsarbete består av tre övergripande fokusområden: minskade utsläpp vid byggnationer samt underhåll och renovering, minskad energianvändning och ökad andel förnybar energi samt positiv påverkan på hyresgäster och leverantörer genom

samverkan och kunskapshöjning. Därutöver leds arbetet av styrande principer och aktiviteter som hjälper oss att ställa om på ett effektivt, affärsnära och ansvarsfullt sätt, se E1-3 Strategi och åtgärder.

E1-2

Policy

Ledningsgruppen ansvarar för att affärsplaner och verksamhetsmål årligen utformas i linje med målsättningen om en klimatneutral verksamhet till 2030. Hållbarhetsavdelningen ansvarar för att utveckla processer, stärka datakvalitet och driva affärs- och verksamhetsutveckling kopplat till klimatmålet. Driftorganisationen ansvarar för en optimerad och effektiv energianvändning. Marknadsområdeschefer och projektledare ansvarar för att genomföra åtgärder inom sina respektive områden och implementera relevanta krav och riktlinjer i projekt och daglig drift. Detta kompletteras av styrande policy-dokument, tjänstebilspolicy, uppförandekod för leverantörer, miljö- och hållbarhetsregler för leverantörer samt vår miljö- och energipolicy.

E1-3

Strategi och åtgärder

Transporter och administration

65 procent av våra servicebilar är elbilar och nya fordon ska vara el-drivna. Endast el- och hybriddrivna tjänstebilar tillåts. Vid tjänsteresor är tåg förstahandsval. Flygresor förekommer sällan. Våra medarbetares pendlingsvanor analyseras varje år. Sedan 2022 har andelen som arbetspendlar klimatsmart (elbil, kollektivt, cykel eller gång) ökat från 38 procent till 56 procent. Vad avser kontorselektronik har vi avtal med it-företag som omhändertar och återvinner uttjänata produkter, majoriteten av utsläppen kommer dock från tillverkning av elektronik.

Förvaltning, byggnation och nybyggnation

Att mäta är att veta

Till skillnad från finansiella bokslut är klimatbokslut en ny typ av redovisning. Praxis och branschstandard för kvalitetssäkrade och jämförbara klimatbokslut är under ständig utveckling. Beräkningarnas exakthet ökar om indata och emissionsfaktorer bygger på specifika data i stället för beräkningar med genomsnittsdata, hybrid- eller spenddata. Vår ambition är att projektspecifik beräkningsmetod ska gälla för alla verksamhetsaktiviteter inom byggnation och förvaltning som tas upp i klimatbokslutet. Projektspecifika klimatalkyler inom byggnation och förvaltning inkluderar utsläpp från inköp av nyttillverkat byggmaterial och utsläppsbesparing genom återbruk. Med projektspecifika kalkyler skapas ett direkt samband mellan medvetna materialval, aktiva åtgärder och ett projekts totala utsläpp vilket ger bättre besluts- och analysunderlag. Att mäta är att veta – genom att veta hur vi bygger idag kan verksamhetsförankrade beslut tas för att bygga klimatsmart och lönsamt imorgon. 2025 är det bara underhållsprojekt som inte beräknas projektspecifikt.

Datadrivna beslut för bättre resultat

Sedan 2023 följs alla lokalanpassningar och lägenhetsrenoveringar upp i vårt interna analysverktyg. Hittills har detta verktyg innefattat information kopplat till inbyggda material och produkter så som utsläppsbesparing från, återbruk, utsläpp från nyinköp och byggavfall. För att öka verktygets affärsnytta har det utvecklats till att från och med början av 2026 inkludera

finansiell information, såsom projektens avkastning, investeringskostnad och kostnadsbesparing vid bevarande och återbruk. Vår förväntning är att detta ska leda till bättre prioriteringar och större kunskap om hur ekonomi, utsläpp och resursanvändning påverkas av varandra.

Cirkulär ekonomi

Ett effektivare nyttjande av befintliga resurser är en vinst för planeten och ekonomin. En mer cirkulär bygg- och fastighetsbransch kräver samverkan, kompetenshöjning och omställning. Läs mer om våra insatser för detta på sidorna 32-33.

Leverantörsdialog som hävstång

Ett nära samarbete med leverantörer och entreprenörer är avgörande för att minska utsläppen i värdekedjan. Vi genomför därför återkommande leverantörsdialoger där vi diskuterar kravställning, målsättningar och gemensamma utmaningar. Med dessa bygger vi förståelse, driver utveckling och får viktiga insikter om hur vi tillsammans kan accelerera klimatomställningen. 2025 hade vi dialoger med fokus på klimat och cirkulär ekonomi med våra ramavtalsentreprenörer i Linköping och Karlstad med goda resultat. Utvärderingsenkäten visade 4,7 av 5 i betyg av våra entreprenörer och då lyftes dialogens innehåll och initiativet som särskilt positivt. Fler dialoger planeras 2026.

Energi – värme, kyla och el

Målmedveten driftorganisation

Vi arbetar mot tydliga mål med höga krav på genomförande. Ett systematiskt arbetssätt med egen personal som med kontinuerlig uppföljning och noggrann rapportering ansvarar för fastighetsdriften är förutsättningar för att lyckas. Fastigheternas energianvändning bevakas i ett energiuppföljningssystem. I varje region finns minst en driftingenjör som tillsammans med förvaltare och fastighetsskötare säkerställer att hyresgästerna har ett behagligt inomhusklimat samt ansvarar för att förbättra och följa upp energianvändningen i regionens fastigheter. Driftingenjörerna följer upp onormala förbrukningsvariationer varje månad och redovisar energianvändningen kvartalsvis till ledningsgruppen. Vår interna driftorganisation arbetar gemensamt i energiprojekt och med energifrågor för att upprätthålla en hög kunskapsnivå.

Energieffektivisering

Som ett förvaltande fastighetsbolag kommer majoriteten av vår energianvändning från förbrukning av värme, el och vatten. Utsläppen från produktionen av fjärrvärme är en av våra största utsläppsposter, till stor del på grund av avfallsförbränningen. Vår rådgighet är liten, och uppvärmningsmetoden är ur ett systemperspektiv mycket resurseffektiv. Kyla utgör en mindre del av fastigheternas energibehov. Vid renoveringar och underhåll beaktas alltid möjligheten genomföra energiminskande åtgärder. Mellan 2012 och 2025 har vi minskat fastighetsbeståndets energianvändning med 27 procent per normalårskorrigerad kvadratmeter A_{temp} . Vid uppförandet av nya bostadsfastigheter eller stambyten är målsättningen att införa IMD för el och vatten där det är tekniskt möjligt. Införandet av IMD möjliggör att hyresgästen själv kan påverka sina kostnader samt ger förutsättningar för flera solcellsanläggningar. Under 2025 har energieffektiviseringsåtgärder genomförts genom utbyte av ventilationsaggregat till nya med bättre återvinning, byte till mer energieffektiv belysning i garage och trapphus.

Målsättningar och resultat

Måltyp	Målfokus	Omfattning	Mål och utfall 2025	Mål 2026	Mål 2030
Bolagsmål	Utsläpp	Klimatneutralitet i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3)	Utfall: -63% (2019 till 2025) inkl. nybyggnation (-32% exkl. nybyggnation) -22% (2024 till 2025)	-	90% i absolut minskning från 2019
Projektmål	Utsläpp	Lokalanpassningar	Mål: Genomsnittliga utsläpp för lokalanpassningar, lägenhetsrenoveringar och stambyten ska inte överstiga 55 kg CO ₂ e per ombyggd kvadratmeter. Utfall: 32 kg CO ₂ e per ombyggd kvadratmeter.	Genomsnitt på 45 kg CO ₂ e/m ²	-
Projektmål	Utsläpp	Lägenhetsrenoveringar		Genomsnitt på 30 kg CO ₂ e/m ²	-
Projektmål	Utsläpp	Stambyten		Genomsnitt på 70 kg CO ₂ e/m ²	-
Bolagsmål	Utsläpp	Fastighetsel, värme och kyla	Mål: Den totala energianvändningen ska understiga 88 kWh per m ² A _{temp} med ökad kundnöjdhet*. NKI Bostad: 65,3% NKI Kontor: 67 poäng Utfall: 85,2 kWh per m ² A _{temp} NKI Bostad: 65,5% (+0,2) NKI Kontor: 68 poäng (+1)	Den totala energianvändningen ska understiga 85 kWh per m ² A _{temp} med ökad kundnöjdhet*.	Den totala energianvändningen ska understiga 80 kWh per m ² A _{temp}

*Bedöms i kundnöjdhetsundersökning med fråga om upplevt inomhusklimat.

Energianvändning och energimix

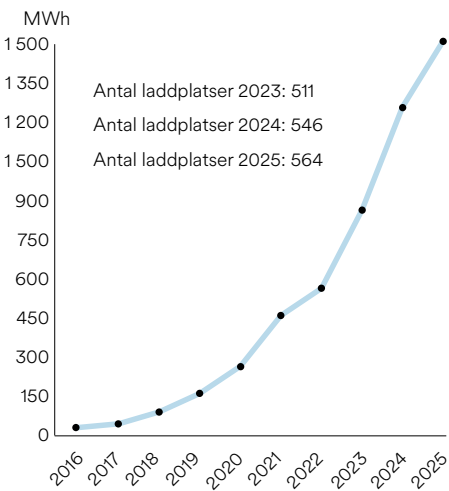
Sedan 2014 är all inköpt fastighetsel 100 procent förnybar, från vatten- eller vindkraft. Samtliga fastigheter värms upp med fjärrvärme, där 96 procent av energi kommer från biobränslen eller är återvunnen energi. Kommersiella hyresgäster ska teckna grönt hyresavtal enligt Fastighetsägarnas förlaga och bostadshyresgäster som tecknar nytt avtal förbinder sig att köpa fossilfri el. Vi är stolta över att 60 procent av våra fastigheter tillhör topp 15 procent av det nationella beståndet när det gäller energieffektivitet, läs mer på sida 31.

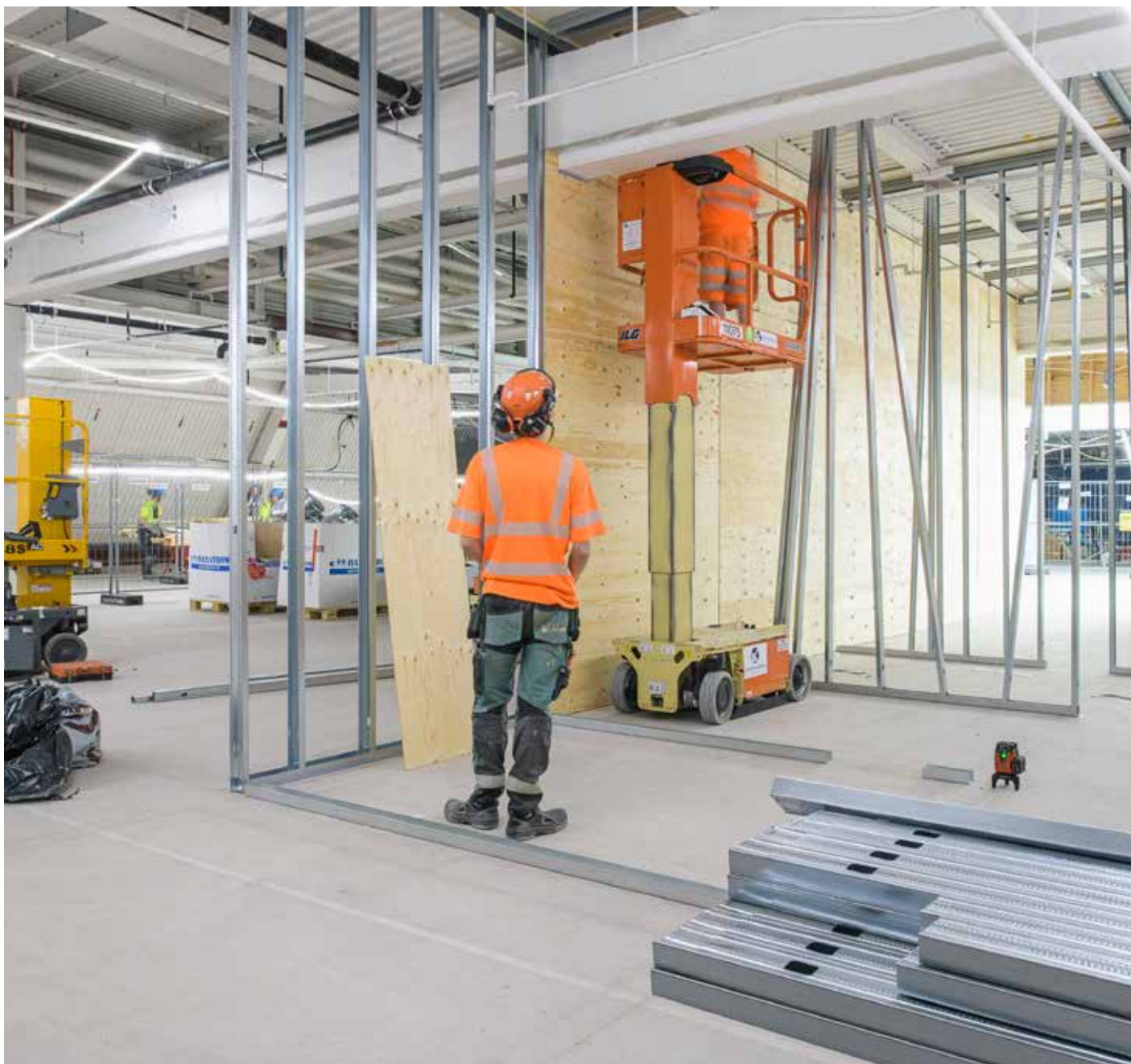
Under året har vi fortsatt att investera i egen energiproduktion och 18 fastigheter har solcellsanläggningar i drift. Två nya installationer om

Energianvändning (MWh)	2025	2024
Energianvändning från fossila källor (inköpt energi)	1 402	1 992
Energianvändning från förnybara energikällor (inköpt energi)	41 413	45 066
Energianvändning från återvunna källor (inköpt energi)	46 106	51 008
Egen produktion av förnybar energi (solceller)	972	938
Total energianvändning (värme, kyla, fastighetsel)	92 020	100 471
Energiintensitet (MWh/mnkr, nettoomsättning, se not 3, sida 59)	48	52

totalt 120 kW genomfördes 2025, vilket bidrog till att vi producerade el motsvarande den årliga energianvändningen för cirka 390 lägenheter. Vi fasar successivt ut köldmedia med högt GWP och ökar anslutningen till lokala fjärrkylennät. Vi säljer el via laddinfrastruktur och har totalt 564 laddplatser i bolaget, varav 18 stycken tillkom 2025.

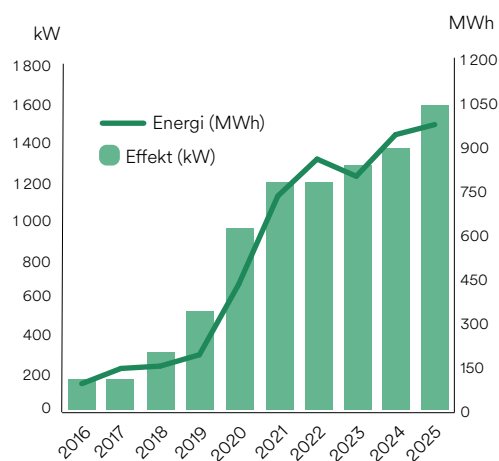
Laddplatser





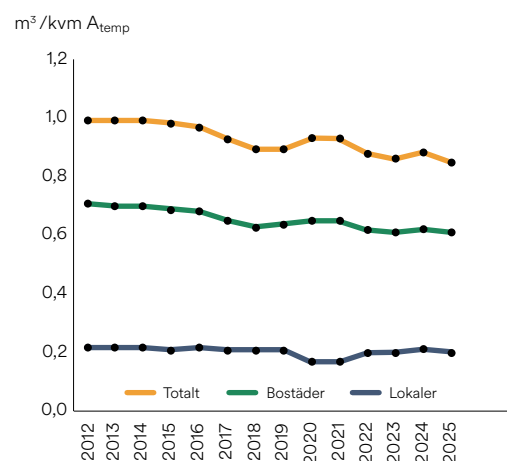
Utveckling solceller

Under 2025 har två anläggningar tillkommit vilket bidrar till ökad elproduktion.



Vatten

Vattenanvändning i kubik fördelat per A_{temp}



Utsläpp av växthusgaser

Beräkningsmetod

Vi följer den branschgemensamma guiden för beräkning av utsläpp i scope 3 som tagits fram av Fastighetsägarna. Den organisatoriska systemgränsen är satt enligt GHG-protokollets finansiella kontrollansats. Utsläppen redovisas fördelat på scope enligt GHG-protokollets riktlinjer, och fördelat på verksamhetsaktiviteter, se diagram 1 och 2. Det senare perspektivet, med en bottom up-approach, ger en tydligare redogörelse för var i verksamheten som utsläppen uppkommer. Fjärrvärme, fjärrkyla och elenergirelaterade utsläpp beräknas med en marknadsallokerad metod som tar hänsyn till handel med ursprungsmärkt energi. För att mäta faktiska förbättringar och möjliggöra konsekvent jämförelse över tid är det viktigt att basåret är beräknat på samma sätt som de efterföljande boksluten, därför kan omberäkningar av klimatbokslut bakåt förekomma. Det kan motiveras av förvärv och avyttring av fastigheter eller förändring i beräkningsmetoder. Detaljerad information om emissionsfaktorer och datakällor återfinns på lundbergs.se.

Utsläpp av växthusgaser 2025

Avsnittet nedan avser en jämförelse av bolagets klimatbokslut mellan 2024 och 2025. Se Hållbarhetsnot 4 för en mer detaljerad redogörelse av respektive aktivitet.

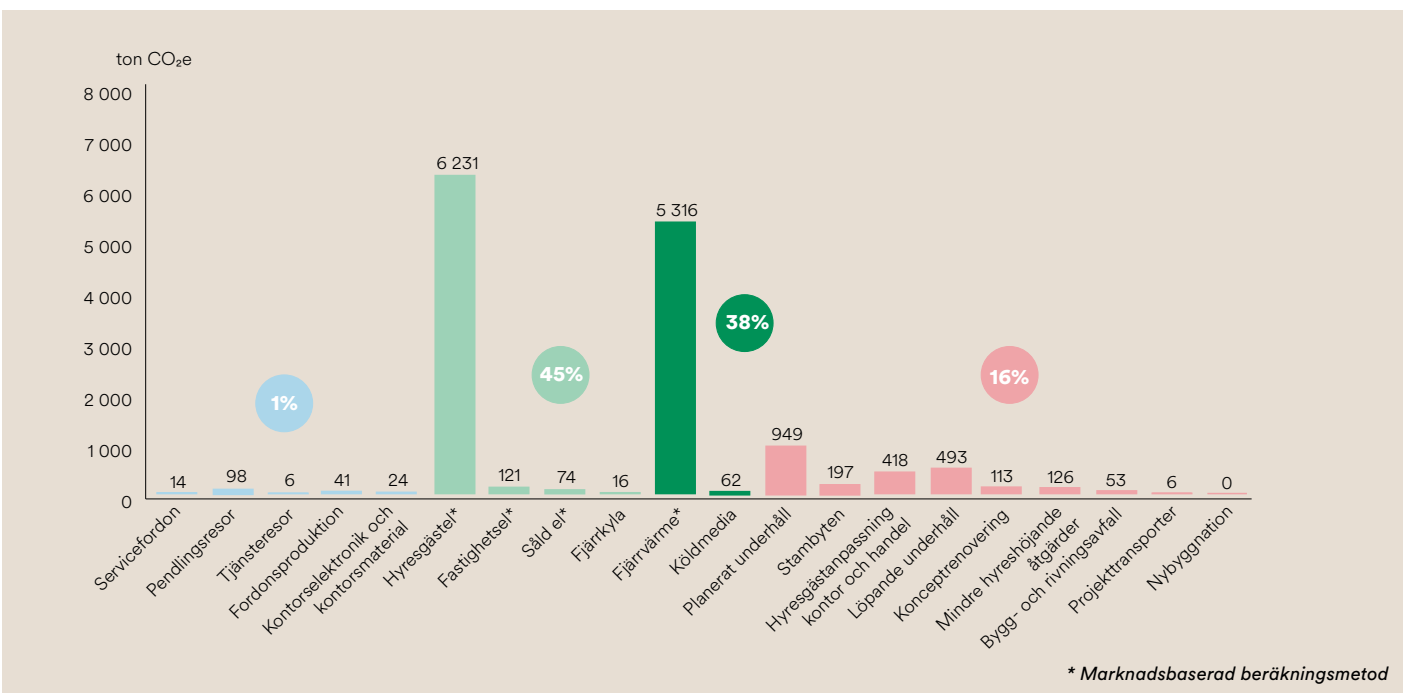
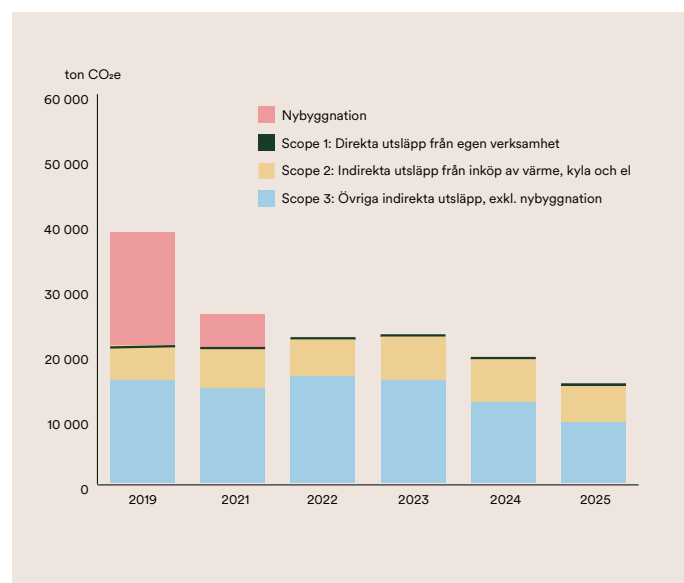
Scope 1 står för mindre än en procent av de totala utsläppen 2025. Utsläpp från köldmedia och drift av tjänste- och servicebilar är de inkluderade aktiviteterna och uppgår till totalt 72 (51) ton CO₂e. Ökningen förklaras av en trasig kompressor som resulterade i ett större köldmedieläckage. Utsläpp från drift av tjänste- och servicebilar minskar för tredje året i rad tack vare fortsatt elektrifiering av fordonsflottan.

2: Totala utsläpp fördelat på aktiviteter

Cirklarna visar aktiviteternas andel av totala utsläpp.

Utsläppen i scope 2 avser indirekta utsläpp från inköpt energi och omfattar fjärrvärme, fjärrkyla och fastighetsel, som 2025 uppgick till 4 995 (5 969) ton CO₂e. Minskningen beror på genomförda energieffektiviseringsåtgärder och att 2025 var ett ovanligt varmt år, vilket reducerade behovet av fjärrvärme som står för 99 procent av utsläppen i scope 2. Sammantaget har det lett till att utsläppen minskat med 15 procent. I scope 2 rapporteras numera utsläpp enligt både platsbaserad och marknadsbaserad beräkningsmetod för samtliga aktiviteter. Syftet är dels att öka transparensen, dels att den platsbaserade metoden tydligare visar vilken effekt som energieffektiviseringsåtgärder har på våra växthusgasutsläpp. För att nå mer betydande utsläppsminskningar i scope 2 är vi beroende av att våra fjärrvärmeleverantörer genomför utsläppsreducerande åtgärder. Vi har en nära dialog med våra största leverantörer och samarbetar aktivt för att driva utvecklingen framåt.

1: Totala utsläpp fördelat på scope



Utsläppen i scope 3 omfattar de utsläpp som uppstår uppströms och nedströms i vår värdekedja och står för 65 procent av våra totala växthusgasutsläpp, 9 291 (12 425) ton CO₂e. De mest utsläppsintensiva aktiviteterna inom scope 3 återfinns inom förvaltning och byggnation, 2 355 (3 467) ton CO₂e, och våra hyresgästers elanvändning, 6 231 (8 247) ton CO₂e. Under 2025 skedde en betydande absolut utsläppsminskning om 754 ton CO₂e kopplat till våra stambytesprojekt i bostadshus (ROT). Minskningen beror främst på att ett betydligt färre antal lägenheter renoverades jämfört med föregående år, även om utsläppsintensiteten per ombyggd area för ROT-projekt också har minskat till 56 kg CO₂e/m² (78 kg CO₂e/m²), tack vare projektspecifika utsläppsberäkningar. Utsläppsberäkningarna för planerat underhåll samt bygg- och rivningsavfall har korrigerats för 2024 till följd av uppdaterade emissionsfaktorer. Utöver detta har utsläppen för dessa två aktiviteter minskat med 330 respektive 59 ton CO₂e mellan 2024 och 2025, vilket främst förklaras av färre stora projekt under året. Utsläppen från hyresgästernas elanvändning har minskat med 2 016 ton CO₂e, främst till följd av en lägre emissionsfaktor för residualmixen, men även tack vare att allt fler hyresgäster tecknar gröna elavtal. I 63 av våra hyresgästsanpassningar och konceptrenoveringar har återbrukat material använts, vilket har genererat en utsläppsbesparing på 66 ton CO₂e.

Vårt totala klimatavtryck för 2025 uppgår till 14 358 (18 445) ton CO₂e, en minskning med 22 procent jämfört med 2024 – vårt lägsta resultat hittills. Sedan 2019 har vi varje år reducerat utsläppen per totalt förvaltd yta (A_{temp}), från 36 till 13 kg CO₂e.

EU-taxonomi

EU:s taxonomiförordning, (EU) 2020/852, ämnar underlätta för investerare och företag att identifiera och jämföra hållbara investeringar samt främja flödet av kapital till gröna investeringar. Företag prövar sin verksamhet mot taxonomiförordningens tekniska granskningskriterier och minimiskyddsåtgärder. Om dessa uppfylls kan alla, eller delar av

företagets omsättning, investeringar och driftutgifter bli klassade som taxonomiförenliga. Rapporteringen i årsredovisningen är frivillig, men som bolag omfattas vi indirekt av taxonomiförordningen på grund av koncernförhållandet till moderbolaget.

De delar av vår verksamhet som huvudsakligen omfattas av taxonomin inkluderar vårt ägande och förvärv av byggnader samt renoveringen av befintliga byggnader. Vår taxonomiredovisning avser omfattning och förenlighet för miljömål ett (begränsning av klimatförändringar), miljömål två (anpassning till klimatförändringar) och miljömål fyra (cirkulär ekonomi). Nedan följer en sammanfattande tabell över vårt taxonomiresultatet 2025. Utförligare material avseende våra taxonomirelaterade redovisningsprinciper och resultat finns på lundbergs.se.

Läs mer om taxonomiresultatet 2025

Utförligare material avseende våra taxonomirelaterade redovisningsprinciper och resultat finns på lundbergs.se:



Taxonomiutfall 2025

	Total (mnkr) ¹	A.1. Hållbara (%)	A.2. Ej hållbara (%)	B. Omfattas ej (%)
Omsättning	1 918	66	31	2
Kapitalutgifter	332	74	24	2
Driftutgifter	229	55	45	0

¹ Total enligt taxonomins definition, ej att likställa med finansiell redovisning.

Byggnadskategori	Topp 30%			Topp 15%	
	Antal fastigheter ²	Antal	Andel av total	Antal	Andel av total
Lokaler	40	33	83%	29	73%
Flerbostadshus	84	76	90%	46	55%
Lokal/flerbostadshus	1	0	0%	0	0%
Totalt	125	109	87%	75	60

² Fastigheter i beståndet som är taxonomitillämpliga.

Väsentlighetsbedömning

Cirkulär ekonomi och resursanvändning

Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka 40 procent av Sveriges totala avfall och är därmed en av de mest resursintensiva sektorerna. Branschen präglas av linjära flöden där produkter och material ofta slängs innan den tekniska livslängden är slut. Tillverkning av vanligt förekommande material som betong, stål, glas, gips och isolering utarmar jordens naturresurser, genererar betydande utsläpp vid tillverkning, påverkar den lokala miljön vid råvaruutvinning och kan innebära hälsorisker för människor som arbetar i produktionen. Med drygt 130 fastigheter som underhålls, renoveras, byggs om och anpassas används stora mängder jungfruliga material i vår verksamhet.

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Påverkan/finansiell risk, möjlighet	Tidshorisont	Värdekedja
Resursinflöden och avfall	Faktisk negativ påverkan	Kort, medel, lång	Uppströms, egen verksamhet

E5-1

Policy

Vi har sedan många år bevarat, reparerat och återanvänt material och det ligger i vår företagskultur att göra kloka inköp genom att välja produkter som håller längre och går att underhålla. Vi ser omställningen till en cirkulär ekonomi som en tydlig affärsmöjlighet, då ett högre resursutnyttjande är ett bättre förvaltad kapital. Återbruk och materialåtervinning i industriell skala kräver dock nya aktörer och samverkansformer som löser problem kring bland annat lagerhållning, garantier, rekonditionering och marknadsplattformar. Dessutom behöver våra förvaltningar och entreprenörer förändra sina arbetssätt och flöden för att användningen av återbrukade byggvaror ska systematiseras. Förutsättningarna skiljer sig åt mellan marknadsområdena där typ av fastigheter, lokala samverkansinitiativ och interna resurser påverkar. Tack vare nyfikna och engagerade medarbetare, entreprenörer och materialleverantörer lär vi oss mer och mer för varje år.

I vår uppförandekod för leverantörer, våra miljö- och hållbarhetsregler för leverantörer och i vår miljö- och energipolicy finns förhållningsregler och riktlinjer avseende inköp, material- och produktval samt avfall och avfallshantering.

E5-2

Strategi och åtgärder

Förbättrade arbetssätt

Att förlänga livslängden på byggnader och inbyggda material sparar både pengar och naturresurser. Det mest lönsamma och hållbara är att optimera nyttjandet av det som redan finns genom att bevara och återbruka. Produkter och material som inte behövs i ett projekt kan sparas för framtiden. Att skapa flexibla planlösningar och använda standardiserade material är andra åtgärder som gör stor skillnad. Genom att utbilda alla medarbetare och entreprenörer i cirkulär ekonomi ökar vi den gemensamma kompetensen och kan tillsammans hitta nya, förbättrade arbetssätt. 2025 genomfördes interna utbildningsinsatser för alla medarbetare och 2026 planeras utbildningar för alla byggentreprenörer i våra förvaltningar.

Medvetna materialval

Material och produkter från nyttillverkning behövs men för att minimera den negativa påverkan ska det vara av det vi kallar "hållbar design". De val vi gör ska vara medvetna och utgå ifrån kvalitet, kostnad samt miljö- och klimatpåverkan. För att hjälpa både medarbetare och hyresgäster har vi lanserat typstandards för kontor och bostad, där föreskrivs de, i vårt tycke, bästa produkterna på marknaden. Med ett standardiserat koncept kan vi erbjuda kunder ett enkelt och smart alternativ med garanterat bra och mer hållbara

produkter. Det ska vara lätt att välja rätt - och som hyresgäst till oss ska hållbara val vara en integrerad del av affären. Vid inköp av byggmaterial ska dessa vara godkända eller rekommenderade enligt något av följande system för miljöbedömning: Svanen, Basta, Byggvarubedömningen eller Sunda Hus. 2025 lanserades vår nya kontorsstandard med textilmattor och kök från leverantörer som med innovation skapat mer cirkulära produkter som är designade för att hålla, igen och igen, i lokal efter lokal.

Återbrukshubbar

Ett ökat återbruk förutsätter att vi vet vad som finns och var det finns, och att det är tillgängligt när det behövs. Sedan drygt tre år tillbaka använder vi ett digitalt verktyg för detta. Vi rensar förråd och utrymmen, sparar och inventerar sådant som är användbart och skapar återbrukshubbar. Förvaltningen och entreprenörer får tillgång till ett digitalt produktbibliotek som gör det enklare att återbruka i första hand. Verktyget används i Norrköping, Stockholm, Södertälje, Jönköping, Linköping och Göteborg och vid utgången av 2025 var det totala värdet av inventerade produkter i systemet knappt 2,9 miljoner kronor.

Säker kemikaliehantering

Vi verkar för att bedriva verksamheten med så lite kemikalier som möjligt. Vid införandet av kemikalier görs alltid en riskbedömning och inköp av kemikalier får endast göras från svenska leverantörer. Produkter märkta med

farosymbolen ”miljöfarlig” får inte användas. I det fall en för ändamålet bäst lämpad produkt inte går att hitta utan symbolen ska den minst miljöfarliga produkten väljas och avvikelser noteras i en dispenslista i vårt kemikaliehanteringssystem. Efterlevnad av processer och rutiner avseende hantering och användning av kemiska produkter följs upp i årliga internrevisioner.

E5-4

Resursinflöden

Ny-, om-, och tillbyggnation, stambyten, underhåll av fasad, tak, fönster, innergårdar samt driftunderhåll som byte av ventilationsaggregat är i regel materialintensiva aktiviteter. Vanligt förekommande byggmaterial är olika typer av glas, stål, plåt och aluminium, betong, sten, tegel och plast. Därutöver tillkommer bland annat sanitetsporslin, isolering, väggskivor, kakel, klinker och lättbetong. Råvaruuttagen till dessa produkter är global men vid inköp strävar vi efter europeisk produktion i möjligaste mån. Med våra klimatkalkyler i lokalanpassningar, lägenhetsrenoveringar och stambyten vet vi hur mycket material och av vilken typ, som används i dessa projekt.

E5-5

Avfall

Bygg- och rivningsavfall uppstår i byggnation och förvaltning. Även våra hyresgäster genererar verksamhets- och hushållsavfall, denna restström är dock rådighetsmässigt längre bort än det byggavfall från den egna verksamheten eller uppströms hos entreprenörer, och bedöms därmed inte som en väsentlig avfallskategori. Sortering av avfall ska ske på byggarbetsplatsen där det uppstår och som minimum omfattas följande fraktioner: elavfall, trä, plast, farligt avfall, wellpapp,

brännbart avfall, gips, skrot och metall, glas samt mineral. Det farliga avfallet kan bestå av asbest, tryckimpregnerat trä, kemikalier samt elektronik och belysning innehållande tungmetaller. Förutom att försöka minimera avfall strävar vi efter att avfallet i så stor utsträckning som möjligt ska gå till material- eller energiåtervinning. Samarbete med avfallsentreprenörer och materialleverantörer är kritiskt för att öka avfallens resursutnyttjande. Sedan 2020 rapporteras genererat avfall in vid slutförda projekt, i vikt och fraktioner. Vår förvaltning har tillsammans med leverantörer gjort stora framsteg sedan dess. Andelen deponi och blandat avfall av det totala bygg- och rivningsavfallet har minskat från 66 procent 2020 till 6 procent 2025. 2026 ska även avfallshanteringen redovisas för respektive avfallsfraktion.

E5-3

Målsättning och resultat

Arbetet med att mäta det faktiska utfallet av bevarande och återbruk i våra projekt är under ständig utveckling. Vi har tagit fram ett återbruksindex som mäter utsläppsbesparingen från återbruk i förhållande till utsläpp från nyttillverkade material. Att mäta cirkularitet är komplext och kräver ofta flera nyckeltal för att ge en helhetsbild. Fastighetsbranschen verkar för att hitta branschgemensamma KPI:er och vi är aktiva i detta arbete. 2026 kommer vi, i lokalanpassningar och lägenhetsrenoveringar, kunna mäta kostnadsbesparingar från bevarande och återbruk.

* Återbruksindex (%)=

$$\frac{\text{Utsläppsbesparing från återbruk [kg CO}_2\text{e]}}{\text{Utsläpp från nyinköp [kg CO}_2\text{e] + utsläppsbesparing från återbruk [kg CO}_2\text{e]}}$$

Exempel: en utsläppsbesparing från återbruk på 400 kg CO₂e och utsläpp från nyinköp på 600 kg CO₂e ger ett återbruksindex på 40%. Ett projekt med endast återbrukade material ger ett återbruksindex om 100%.



Målfokus	Omfattning	Mål och utfall 2025	Mål 2026
Återbruk	Lokalanpassningar	Mål: Återbruksindex* om minst 30% Utfall: Lokalanpassningar: 16% Lägenhetsrenoveringar: 15%	Bevarande- och återbruksindex* om 35%
Återbruk	Lägenhetsrenovering		Bevarande- och återbruksindex* om 25%.
Cirkulär ekonomi	Alla marknadsområden		Utbildning i cirkulär ekonomi med ramavtalsentreprenörer inom bygg

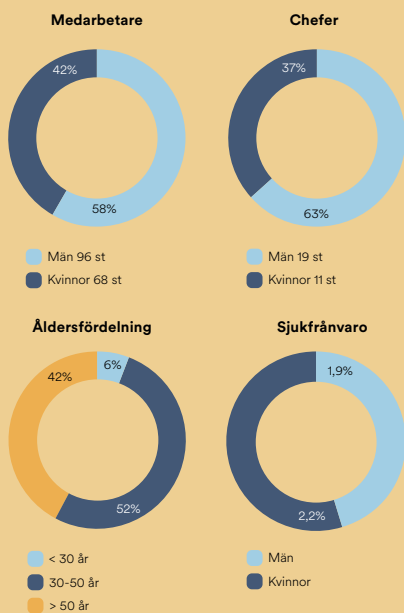
*2026 kommer återbruksindexet även inkludera utsläppsbesparing från bevarande - den åtgärd med störst kostnads- och utsläppsbesparing.

Väsentlighetsbedömning

Egna medarbetare

Arbeten i, runt och på fastigheterna innebär risk för olyckor och tillbud som kan påverka medarbetares hälsa. Arbetsuppgifter som har förhöjd riskbild är arbeten på hög höjd, hantering av kemikalier, reparations- och underhållsarbeten som kan ge skär- och splitterskador samt arbeten över axelhöjd i trånga utrymmen vilket kan orsaka överbelastningsskador. Berörda medarbetare som kan påverkas negativt är primärt de som arbetar inom fastighetsskötsel och teknisk drift. Entreprenörer som utför jobb på beställning, som snöröjning och sotning, utgör medarbetare uppströms i vår värdekedja. Risk för negativ påverkan på medarbetare på grund av stressrelaterad ohälsa föreligger och omfattar alla medarbetare.

S1 Egna medarbetare	Påverkan/ finansiell risk, möjlighet	Tidshorisont	Värdekedja
Hälsa och säkerhet	Potentiell negativ påverkan	Kort, medel, lång	Egen verksamhet



S1-1

Policy

Som arbetsgivare tar vi ansvar och eftersträvar en säker arbetsmiljö och ett bra arbetsklimat där medarbetarna trivs och utvecklas. Vårt systematiska arbetsmiljöarbete är en grundsten för att förhindra tillbud, olycksfall och ohälsa. Vår arbetsmiljöpolicy, tillsammans med en rad riktlinjer beskriver hur det strategiska och operativa arbetet ska bedrivas med fokus på proaktivt arbetsmiljö- och säkerhetsarbete. Riskbedömning görs löpande och det finns processer för hur tillbud, olyckor och riskobservationer ska behandlas. Miljö- och energipolicyn behandlar farliga ämnen ska behandlas och det finns särskilda rutiner och system för säker kemikaliehantering.

Alla medarbetares lika värde och rättigheter behandlas i vår diskrimineringspolicy och vi har nolltolerans mot kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering.

S1-2/S1- S3

Rutiner för kontakt med medarbetare och hantering av ärenden

Vi arbetar aktivt med individuell målstyrning enligt upprättade rutiner. Chef och medarbetare kommer överens om vad som ska uppnås under året samt hur medarbetaren ska nå sina mål. Målen kopplas till bolagets strategier.

Målstyrningen används som underlag för uppföljning och kontinuerlig dialog under året. Vartannat år gör vi medarbetarundersökning, vars syfte är att få djupare insikter som vad som fungerar bra och vad som kan förbättras, för att stärka engagemang och välmående. Vi genomför vartannat år även en frivillig hälsoundersökning som kartlägger medarbetarnas upplevda hälsa, arbetsmiljö och livsstil (HALU). HALU är ett strategiskt hälsoinstrument för ökad förståelse för sambanden mellan hälsa, arbetsmiljö och livsstil samt ett verktyg för att tidigt upptäcka arbetsrelaterad och annan ohälsa.

Vi har kollektivavtal med fackförbund för tjänstemän och fastighetsskötare och fackliga förtroendemän i bolaget tillser att medarbetarnas intressen och rättigheter i arbetsvillkorsfrågor lyfts och beaktas.

S1-4

Strategi och åtgärder

Trygg och säker arbetsplats

Vårt systematiska arbetsmiljöarbete utgår från vår arbetsmiljöpolicy och sker i samverkan med våra medarbetare, genom skyddsombud/arbetsmiljöombud och den centrala skyddskommittén. Varje marknadsområde har minst ett skyddsombud. Skyddsronder genomförs och protokollförs, eventuella brister åtgärdas av ansvarig chef. Tillvägagångssättet är trans-

Urval av policyer och riktlinjer för medarbetare

- Arbetsmiljöpolicy
- Etiska riktlinjer
- Diskrimineringspolicy
- Lönepolicy
- Riktlinje hotfull situation
- Riktlinje ensamarbete
- Riktlinje HLR, brand och första hjälpen
- Riktlinje utrymningsövningar och utrymningsledare
- Miljö- och energipolicy

parent och redovisas på intranätet. Genom egen personal på plats i byggprojekten och frekventa besök på arbetsplatserna från bolagets ledning, är bolaget väl informerade om möjligheter och risker inom respektive projekt och inom daglig fastighetsförvaltning.

För en trygg och säker arbetsmiljö finns tydliga rutiner och handlingsplaner för att hantera olika händelser. Alla medarbetare informeras löpande om organisationens arbetsmiljöarbete, eventuella risker och hur man ska förhålla sig till dem. Det sker vid nyanställning och därefter på ordinarie arbetsplatsträffar och avdelningsmöten samt vid medarbetarsamtal. Alla medarbetare går regelbundna utbildningar inom praktisk brand, HLR och första hjälpen.

Skyddskommittén sammanträder en gång per kvartal där arbetsmiljöärenden hanteras. Under året har åtta tillbud och tre olycksfall

rapporterats in. Dessa har inte resulterat i några allvarliga personskador. I tillämpliga fall har anmälan skett till arbetsmiljöverket. Genomgång med entreprenörer har vid behov utförts och gemensam åtgärdsplan har upprättats.

Engagemang och hälsa

Medarbetarskapet handlar om ömsesidig respekt och att var och en tar en aktiv och ansvarstagande roll. Våra värdeord, engagemang, affärsmässighet, innovation och respekt ledsagar oss i vårt arbete och vår samverkan. Utveckling och lyhördhet är riktmärken för att skapa förutsättningar för ett fortsatt långsiktigt och hållbart arbete. Ett konstruktivt ifrågasättande och en företagskultur som präglas av nyfikenhet och viljan att utvecklas för oss i rätt riktning. 2025 implementerades ett nytt HR-system för att minska administration och förenkla medarbetarnas vardag. Varje år anordnas en ledarskapskonferens för våra chefer.

Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och företagshälsovård samt en privat frisk- och sjukvårdstjänst för medarbetare med familj mot en låg avgift. Därutöver finns tillgång till oberoende pensions- och försäkringsrådgivning. 2025 anordnades en föreläsning inom temat hälsa och livsstilsförändringar och en hälsoutmaning som fick våra medarbetare att röra mer på sig, i jobbet så väl som på fritiden.

Vår verksamhet bygger på kompetenta och ansvarstagande medarbetare. Yttre och inre krav och förhållanden förändras kontinuerligt vilket ställer stora krav på utveckling och kompetenshöjning. Vid de återkommande målstyrningssamtalen ska var och ens utbildningsbehov behandlas och varje chef ska tillse att ens medarbetare får kontinuerlig utbildning för att klara sina uppgifter och ges möjlighet till vidareutveckling.

S1-5

Målsättningar och resultat

Måltyp	Mål och utfall 2025	Mål 2026
Medarbetarundersökning	Utfall: 84%	Fyra genomförda pulsmätningar
Friskvård	Utfall: 71% av friskvårdsbidraget nyttjades	Minst 75% av friskvårdsbidraget ska nyttjas

S1-6

Uppgifter om egna medarbetare

S1-6 Uppgifter om egna medarbetarerelaterad stress	2025			2024		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda, FTE ¹	62,7	101,1	163,8	60,8	102,9	163,7
Tillsvidareanställda, hc ²	68	96	164	69	101	170
Tillfälligt anställda, hc ²	0	1	1	1	2	3
Varav heltidsanställda	65	97	162	67	103	170
Varav deltidsanställda	3	0	3	3	0	3
Totalt antal anställda, hc ²	68	97	165	70	103	173
Det totala antalet anställda som lämnade under rapporteringsåret, hc ²	17			19		
Personalomsättning	10%			11%		

¹ Full-time equivalent är ett mått på arbetad tid motsvarande en heltidsanställning under ett år, oberoende av anställningsform.
² Headcount per 2025-12-31.

S1-14

Mått för arbetsmiljö

Alla medarbetare omfattas av lagstiftat krav om arbetsmiljö. Under 2025 har inrapporterade tillbud och olycksfall varit relaterade till lindriga kroppsskador och ett fall av anonymt hot. Olyckor ses som allvarliga om det ger upphov till minst sju dagars arbetsfrånvaro.

	Tillbud	Olycksfall	Varav allvarliga	Olyckor per 1 miljon arbetade timmar	Förlorade arbetsdagar till följd av olycksfall
2024	3	2	0	6	-
2025	8	3	1	9	12,5

Väsentlighetsbedömning

Medarbetare i värdekedjan

Vi är i stor utsträckning beroende av entreprenörstjänster inom bygg, renovering och underhåll uppströms i värdekedjan. Dessa kan utföras av underentreprenörer som anlitar migrerande arbetskraft. Denna grupp kan ha begränsad kunskap om svenska arbetsrättsliga villkor och rättigheter, vilket ökar risken för osunda arbetsförhållanden, svart arbetskraft och osäkra byggarbetsplatser. Byggbranschen har låg transparens och spårbarhet i leverantörskedjorna, vilket gör att vi riskerar att indirekt bidra till kränkningar av mänskliga rättigheter och arbetsmiljöproblem. Spårbarheten för byggmaterial är ofta bristfällig och komplexa kedjor gör det svårt att säkerställa att alla aktörer följer grundläggande villkor. Särskilt vid utvinning och bearbetning av råvaror är riskerna höga. Barnarbete och tvångsarbete förekommer i regioner med svag arbetsrätt, vilket leder till hälsoproblem och utebliven skolgång. Bristande arbetsmiljö vid tillverkning kan orsaka olyckor och långsiktiga skador. Riskerna varierar beroende på material och geografisk plats. Den begränsade spårbarheten gör att även vi med goda rutiner kan bli en del av en kedja som orsakar skada. Därför är krav på transparens, riskanalys och uppföljning avgörande för att minska dessa risker.

S2 Medarbetare i värdekedjan	Påverkan/finansiell risk, möjlighet	Tidshorisont	Värdekedja
Arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	Potentiell negativ påverkan	Kort, medel, lång	Uppströms

S2-1

Policy

I vår uppförandekod för leverantörer kräver vi att leverantörer arbetar aktivt för att minska sin miljöpåverkan, respekterar FN:s principer om mänskliga rättigheter, motverkar diskriminering och säkerställer goda arbetsvillkor – inklusive nolltolerans mot barn- och tvångsarbete samt rätt till facklig organisering och en säker arbetsmiljö. Varor och tjänster som levereras ska vara förenliga med FN:s Global Compact, FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Riodeklarationen samt FN:s konvention mot korruption. Leverantörer ska säkerställa att underentreprenörer följer koden. Efterlevnad är en avtalsförutsättning och om oegentligheter eller överträdelse förekommer har vi rätt att avsluta samarbetet med berörd leverantör.

Ekonomiavdelningen ansvarar för hantering och bevakning av våra leverantörer. Energi- och byggbolag är våra två största leverantörskategorier. Alla leverantörer som säljer tjänster eller produkter överstigande 50 000

kronor per år måste skriva under uppförandekoden. 2025 gjordes 98,4 (98,9) procent av våra inköp från leverantörer med påskriven uppförandekod.

S2-2/S2-3

Rutiner för kontakt och för att visa hänsyn vid negativ inverkan

Vid anlitande av leverantör, under uppdragstiden och i förekommande fall efter avslutat samarbete för vi dialog med leverantören. Vi anordnar leverantörsmöten, vilket är särskilt förekommande för ramavtalsentreprenörer i fastighetsförvaltningen, och vi gör regelbundna platsbesök. Vid misstanke om avvikelser från villkoren i vår uppförandekod eller överträdelse av lagar och bestämmelser uppmanas vederbörande att anmäla detta genom vår visselblåsarfunktion eller till person i ledande ställning i bolaget. Vid avvikelser ska leverantören upprätta en handlingsplan och skyndsamt åtgärda avvikelserna.

S2-4

Strategi och åtgärder

Hantering och uppföljning av leverantörer

Innan en ny leverantör godtas görs en leverantörsbedömning utifrån ett antal parametrar via kreditupplysningsföretag. Eventuella förändringar hos leverantörerna bevakas löpande via dagliga rapporter från kreditupplysningsföretag. Vid uppgifter om försämrad rating eller konkurs kontaktas förvaltningen eller beställaren omgående för vidare hantering och utvärdering av ärendet. Vid behov görs även bakgrundkontroller för att minimera risken för anlitande av oseriösa aktörer.

Leverantörsutvärderingen är en fortlöpande process där de största leverantörernas prestationer utvärderas årligen. Bolagets tio största leverantörer och de tre största inom varje förvaltning utvärderas. Dessa görs enligt en process i vårt ledningssystem och ska genomföras minst i grupp om tre med erfarenhet av leverantören i förvaltning och/eller projekt. De frågor som i huvudsak behandlas är tidstyrning och leverans, regelefterlevnad, miljö- och avfallsregler, kompetens och kvalitet, affärs-mässighet samt struktur och dokumentation.



S2-4

Externrevisioner

Varje år görs externrevisioner av leverantörer tillsammans med extern konsult. Leverantörerna som väljs beslutas av ledningsgrupp och verksamhetsledningsgrupp. Leverantörer väljs ut för att ge så bred spridning som möjligt mellan olika typer av projekt. Observationer, avvikelser och förbättringsförslag följs upp och åtgärdas. Vid revisioner kontrolleras att anlitat företag efterlever de lagar och regler som finns för en god och säker arbetsmiljö och att god ordning råder på arbetsplatsen. Även efterlevnaden av interna rutiner avseende miljö och arbetsmiljö kontrolleras. 2025 fördjupades kontroller vad avser illegal och svart arbetskraft.

Område	Mål och utfall 2025	Mål 2026
Signerad uppförandekod	Mål: 100% av leverantörer med köpesumma över 50tkr ska ha undertecknat uppförandekod. Utfall: 98,4%	100% av leverantörer med köpesumma över 50tkr ska ha undertecknat uppförandekod.
Externrevision	Mål: Fyra leverantörsrevisioner med extern konsult på pågående projekt i förvaltningen. Två med fokus på arbetsmiljö och två med fokus på mänskliga rättigheter. Utfall: Revisioner enligt målsättning ovan genomfördes. Mindre avvikelser förekom och har åtgärdats.	Mål: Minst fyra leverantörsrevisioner med externkonsult på förvaltningsprojekt eller nybyggnadsprojekt. Därutöver minst en utvärdering inom städentreprenad.

Väsentlighetsbedömning

Hyresgäster och lokalsamhälle

Genom att vara en lokal och aktiv fastighetsägare, nära hyresgästen och staden, påverkar vi människor, företag och lokalsamhället positivt. Med trygga bostäder, attraktiva kontor och levande handels- och mötesplatser skapar vi miljöer där människor kan leva, jobba och berika sina liv.

S3 Berörda samhällen	Påverkan/ finansiell risk, möjlighet	Tidshorisont	Värdekedja
Fastighetsförvaltning och lokal stadsutveckling	Faktiskt positiv påverkan	Kort, medel, lång	Egen verksamhet, nedströms

S3-1

Policy

Kundernas feedback är av största vikt och driver vårt arbete framåt. Vi mäter kundnöjdheten inom affärsområdena bostad, kontor och handel och arbetar strukturerat med förbättringar i fastigheternas handlingsplaner, den dagliga förvaltningen och i bolagets utvecklingsarbete i stort. Det är varje marknadsområdeschefes ansvar att tillsammans med sin förvaltning utveckla och förbättra hyresgästernas kundupplevelse och att vara aktiv i den lokala stadsutvecklingen. Varje år görs affärsplaner enligt en bestämd struktur där lokala omvärldsanalyser, kundnöjdhetsundersökningar, planerade projekt och verksamhetsövergripande mål ligger till grund för det kommande årets affärer och utveckling på respektive ort.

Uthyrning sker enligt upprättade rutiner och policyer i vårt verksamhetsledningssystem. Alla hyresgäster ska behandlas lika och beslut om uthyrning får ej ske på diskriminerande grunder.

S3-2/S3-3

Rutiner för kontakter

Vi erbjuder våra hyresgäster ett flertal olika kommunikations- och informationsvägar. Hyresgäster kan besöka eller ringa de lokala kontoren, liksom nå oss via mejl, vår Boendeapp och hemsida. En app för kommersiella hyresgäster är under framtagande. Vidare återfinns namn och uppgifter till centrala funktioner på hemsidan. Som hyresgäst har man kontaktuppgifter till fastighetens fastighetsskötare, förvaltare och uthyrare. Serviceärenden hanteras enligt en upprättad process i vårt förvaltningssystem. Serviceärendena sammanställs varje år inför affärsplanarbetet för utvärdering och förbättring av service- och fastighetskvalitet. Våra kundnöjdhetsundersökningar är ett viktigt verktyg för att ta till oss av hyresgästernas upplevelser och åsikter.

S3- 4

Strategi och åtgärd

Lokalt och långsiktigt

Vi äger de fastigheter vi bygger och utvecklar. Tillsammans med egen förvaltning, fastighetsskötare och kontor på varje marknadsområde säkerställer detta ett kvalitativt arbete nära våra hyresgäster vilket

bygger starka kundrelationer. Det skapar också ett engagemang för staden, lokalsamhället och hyresgästerna som fördjupas med tiden. Vår starka fysiska närvaro, det personliga mötet och en förvaltningsfilosofi som är byggd på idén om ett långsiktigt ägande har varit, är, och kommer fortsatt vara en framgångsrik strategi.

Kunden i första hand

Vi vill ge människor möjlighet att leva bättre liv och drivs av omtanken om de människor som bor, jobbar eller vistas i våra fastigheter. Det är i detaljerna som vårt stora engagemang visar sig, vilket vi tror betyder mycket för våra kunder. I vår kundundersökning för bostad (AktivBo) nådde vi 2025 ett serviceindex på 90,4 procent och sedan 2015 har vårt serviceindex aldrig understigit 87 procent. I kundundersökningen för kontor uppnåddes ett NKI på 85 och i kategorin kontaktperson, inkluderat frågor om vår tillgänglighet, bemötande, lyhördhet och proaktivitet, har resultatet ökat från 78 (2019), till 90 år 2025.

Stadsutveckling och samverkan

Att bygga, förvalta och utveckla stadsmiljöer är något vi på Lundbergs Fastigheter gjort i över 80 år. Historiskt var stadsbilden och stadsmiljön starkt kopplad till byggnaderna. På senare år handlar stadsutveckling allt mer om det liv som människorna som rör sig i staden skapar. Vi är övertygade om att det är blandningen av kontor, bostäder, handel och mötesplatser som skapar en attraktiv stadsmiljö. Där har vi en unik möjlighet att påverka människors liv till det bättre. Vår stora satsning i Norrköpings innerstad har gett stadskärnan ett ordentligt lyft och vi är stolta över att vi tillsammans med kommunen och det lokala näringslivet har skapat ett mer levande kvarter som många kan ta del av.

Att människor ska känna sig trygga i sin stad, sitt kvarter och i sitt hem är en fråga för hela samhället och nyckelordet är samverkan. Lundbergs Fastigheter deltar i flera samverkansinitiativ. I citykvarteren i Linköping och Norrköping ställs särskilt höga krav på trygghetsfrämjande åtgärder, t.ex. klottersanering, kaosbelysning och kameraövervakning. Vidare finns ett nära samarbete med polis och socialtjänst för att förebygga brott och en stökig miljö. De flesta städer har idag city-samverkansbolag och Lundbergs Fastigheter är en drivande aktör i såväl Linköping City Samverkan AB som NKPG City AB. I Norrköping, Linköping, Karlstad, Eskilstuna och Jönköping deltar vi även i olika samverkanskonstellationer för trygghetsfrämjande åtgärder i stadskärnorna.



Trygghet och trivsel i och runt våra fastigheter

Att våra hyresgäster och besökare känner sig trygga är en grundförutsättning för att de ska trivas och vilja vistas i våra fastigheter. Trygghet är ett brett begrepp och påverkas av många faktorer – ibland handlar det om små detaljer, ibland om större insatser. Vi vet att trygghet skapas tillsammans och att ansvaret är gemensamt, och som fastighetsägare har vi en viktig roll att spela. Vår övertygelse är att ordning och reda bidrar starkt. Rent och snyggt i allmänna utrymmen, fungerande belysning, trivsam innergård, portar som stängs ordentligt och välskötta utomhusmiljöer är grundläggande. Därför arbetar vi kontinuerligt med underhåll och förbättringar, i nära samarbete med våra hyresgäster. Miljörum, cykelrum och tvättstugor är exempel på utrymmen där vi lägger stor vikt vid att skapa en trivsam miljö.

Gemenskap är en annan viktig faktor. Vi arrangerar aktiviteter som gör det lättare för grannar att mötas och lära känna varandra, vilket stärker tryggheten i boendet. Under 2025 har vi fortsatt med trygghetsvandringar i samarbete med kommuner, polis och andra aktörer för att identifiera och åtgärda otrygga platser. Vi följer upp tryggheten genom kundundersökningar. AktivBo:s trygghetsindex landade på 89 procent 2025. Resultaten visar att den personliga tryggheten i trapphusen är hög, medan tryggheten i närområdet kvällstid är lägre. Inom kontor ses liknande resultat och det arbetar vi aktivt för att förbättra. Vårt mål är att alla som bor och vistas i och omkring våra fastigheter ska känna sig trygga.

S3-4

Målsättningar och resultat

Affärssegment	Mål och utfall 2025	Mål 2026
Bostad	Mål: AktivBo Serviceindex 90% Utfall: 90,4% (+0,4)	AktivBo Serviceindex 90%
Kontor	Mål: Fastighetsbarometern NKI 82 Utfall: 85 (+3)	Fastighetsbarometern NKI 85
Handel	Mål: Fastighetsbarometern NBI 68 Utfall: 73 (+5)	Fastighetsbarometern NBI 73

Ansvarsfullt företagande

G1 Ansvarsfullt företagande	Påverkan/ finansiell risk, möjlighet	Tidshorisont	Värdekedja
Ansvarsfull företagskultur	Faktisk positiv påverkan	Kort, medel, lång	Uppströms, egen verksamhet, nedströms
Exponering för mutor och korruption	Potentiell negativ påverkan	Kort, medel, lång	Uppströms, egen verksamhet, nedströms

Vi tar ansvar för vårt företagande och visar hänsyn och lojalitet mot samtliga inblandade aktörer. Våra relationer och vårt agerande ska präglas av en hög affärsmoral. Inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses korruption vara utbredd och som en stor fastighetsaktör arbetar vi aktivt för att minska risken för korruption och andra oegentligheter. Ett företags framgång bygger på en ansvarsfull affärsverksamhet. För Lundbergs Fastigheter har detta varit en hörnsten i verksamheten sedan start och det är en tydlig del av företagskulturen. Eventuell förekomst av mutor eller korruption, exempelvis vid upphandlingar eller affärssuppgörelser, skulle underminera verksamheten och innebära stor skada.

G1-1

Affärsetiska policyer och företagskultur

Vi är ansvarstagande, professionella och vi står för sunda värderingar. Med ekonomisk stabilitet kan bolaget ta ansvar för sin del i samhällsutvecklingen. Vi vill uppnå en god avkastning och värdetillväxt med låg risk vilket görs genom låg skuldsättning och god likvid beredskap. Med en stabil finansiell ställning utgör vi en pålitlig affärspartner för såväl kunder som leverantörer, samtidigt som vi är en attraktiv arbetsgivare för kompetenta medarbetare. För våra kunder är det en trygghet att ha en fastighetsägare och hyresvärd som de kan lita på och som håller ingångna avtal samt har förmågan att investera i sina fastigheter.

Verksamhetsledning och internrevision

För Lundbergs Fastigheter är hållbart företagande en integrerad del av vår affär och en förutsättning för konkurrenskraft. Hyresgästernas behov och förväntningar på oss som fastighetsägare är vägledande i hur vi utvecklar, förvaltar och driver våra fastigheter och vår verksamhet i stort.

Vårt verksamhetsledningssystem, som utvecklats och tillämpats under mer än 20 år, är ett centralt verktyg i detta arbete. Genom tydliga ansvarsförhållanden, dokumenterade processer och vedertagna arbetssätt skapar

vi struktur och förutsättningar för att effektivt följa upp, anpassa och vidareutveckla verksamheten i takt med förändrade krav, risker och möjligheter.

Verksamhetsledningssystemet utgör grunden för arbetet i våra huvud- och stödprocesser och det är ledningens verktyg för att styra verksamheten mot företagets mål. Våra stödfunktioner stöttar det arbete som utförs i våra huvudprocesser: förvaltning, uthyrning och utveckling. Ledningen är ytterst ansvarig för att verksamhetens strategier stöder bolagets policyer och mål och det sker regelbundet en utvärdering över verksamhetsledningssystemets lämplighet utifrån organisationens strategiska inriktning genom bl.a. internrevisioner, vilka avrapporteras till ledningen. Bolagets verksamhetsledningsgrupp består av egna medarbetare, de genomför internrevisioner av alla våra funktioner och innehar utbildning inom internrevision.

Lagefterlevnadsrevision

Det är VD och chefer för berörda ansvarsområden som ansvarar för att medarbetare får den informationen som erfordras. Verksamhetsledningsgruppen ansvarar för att tillämpliga lagar och krav är införlivade i vår arbetsmetodik. Två gånger per år har verksamhetsledningsgruppen laguppföljningsmöten tillsammans med avtalad extern stödkompetens inom juridik som informerar, tolkar och ger rekommenda-

Policyer och styrdokument för ett ansvarsfullt företagande

Som stöd för såväl chefer som medarbetare samt för att säkerställa att FN:s principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorrupktion efterlevs finns ett antal styrdokument. Dessa riktlinjer är del av introduktionen vid nyanställningar och finns alltid tillgänglig på vårt intranät. Utbildning avseende policyer sker löpande genom lokala utbildningsinsatser. Förutom uppförandekod för leverantörer och medarbetare finns bland andra följande policyer:

- Etiska riktlinjer
- Alkohol- och drogpolicy
- Diskrimineringspolicy
- IT-säkerhetspolicy
- Miljö- och energipolicy

L E Lundbergföretagen, Lundbergs Fastigheters moderbolag, är medlem i FN:s Global Compact sedan 2016. Global Compact förbinder sig anslutna bolag att efterleva tio principer för hållbart företagande. Dessa principer berör mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorrupktion. Lundbergs Fastigheters interna uppförandekod, liksom bolagets uppförandekod för leverantörer utgår från dessa principer.



tioner om hur lagförändringar ska hanteras för efterlevnad. Därutöver sker lagrevision en gång per år.

G1-2

Förebyggande arbete mot mutor och korruption

Vi verkar för sund konkurrens och iakttar alltid god marknadsföringssed. Våra samarbeten med affärspartners ska präglas av korrekta affärsrelationer, tydliga avtal och ömsesidig respekt. Vårt agerande ska alltid ligga väl i linje med våra svenska rättsprinciper och det är en självklarhet att såväl Lundbergs Fastigheter som våra leverantörer, hyresgäster och kunder alltid följer tillämpliga lagar och regler. Vi anlitar eller samarbetar inte med oseriösa aktörer och vi accepterar inte att våra hyresgäster el-

ler affärspartners ägnar sig åt verksamhet som strider mot våra etiska regler. Vi intar en strikt hållning mot otillbörliga gåvor eller resor och deltar endast i representation inom ramen för normal affärsverksamhet. Vi engagerar oss inte i aktiviteter som kan leda till intressekonflikter eller utnyttjar relationer med affärspartners för egen vinning. För nya medarbetare är våra etiska riktlinjer tillsammans med övriga styrdokument en del av onboarding-processen.

Visselblåsning

För att förenkla för den som vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller våra policyer gällande till exempel arbetsvillkor och antikorruption finns en inrättad visselblåsarfunktion. På detta sätt kan medarbetare, kunder, leverantörer och samarbetspartners

lämna information och samtidigt vara garanterade anonymitet. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör. Under 2025 har vi inte fått in några anmälningar.

G1-4

Fall av mutor och korruption

Under rapporteringsperioden har inga fall av korruption eller mutor uppdragats och vi har inte fått fällande dom eller erhållit böter för brott mot lagar mot korruption eller mutor.

Affärssegment	Mål och utfall 2025	Mål 2026
Internrevision	Mål: 10 st revisioner Utfall: 8 st genomförda, två flyttade till 2026	Mål: Minst 7 st internrevisioner

Noter hållbarhet

Not 1 – Egna medarbetare

Totala antalet heltids- och deltidsanställda (headcount) per 31/12 respektive år.

År	Anställda	Varav fastighetsskötare		Varav tjänstemän		Varav nyanställda	Varav chefer		Sjukfrånvaro		
		Kvinnor	Män	Kvinnor	Män		Kvinnor	Män	Korttid	Långtid	Total
2021	178	2	60	69	48	16	9	23	1,23%	0,96%	2,40%
2022	177	4	57	65	51	15	8	22	2,10%	1,12%	3,22%
2023	174	1	59	66	48	12	8	21	1,03%	1,55%	2,58%
2024	173	1	57	69	46	12	12	23	1,55%	0,72%	2,27%
2025	165	1	55	67	42	11	11	19	1,60%	0,49%	2,08%

Not 2 – Miljöcertifierade byggnader

Certifiering enligt GreenBuilding har utgått och har inte ersatts med annan certifiering varvid antalet certifierade fastigheter minskat med fyra 2025.

Certifierade byggnader		
Certifieringstyp	Antal	Byggnader
Miljöbyggnad Guld	1	Karlstad: Barkassen.
Miljöbyggnad Silver	8	Linköping: Bokbindaren, Braxen, Elitseglaren och Konsuln bostad. Örebro: Isopen hus A , Körveln. Norrköping: Spinnrocken. Eskilstuna: Nätet.
Miljöbyggnad Brons	1	Örebro: Isopen hus B.
LEED Gold O/M	2	Linköping: Konsuln kontor. Göteborg: Stampen.
LEED Silver O/M	1	Norrköping: Lyckan.
Totalt	13	

Not 3 – Total energi- och vattenanvändning

Normalårskorrigerad energianvändning fördelat per A_{temp} för fjärrvärme, el och vatten. Fjärrkyla fördelas per m² på de fastigheter som har fjärrkyla.

Media/år	Enhet	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fjärrvärme	kWh	79	78,5	78,6	77,5	76,7	76,7	77,1	70,6	71,0	71,4	67,3
El	kWh	19,5	18,4	17,5	17,3	16,8	16,8	16,9	16,3	16,0	15,4	14,7
Fjärrkyla	kWh	14,9	17,3	13,7	21,8	16,5	14,7	15,6	14,6	12,8	13,4	12,4
Vatten	m³	0,68	0,67	0,64	0,62	0,63	0,65	0,64	0,62	0,60	0,61	0,6
Total energi	kWh	101,7	100,6	99,2	100,8	97,7	96,7	97,3	90,3	90,2	90,1	85,2

Not 4 – Lundbergs Fastigheters klimatkavslut

Basår 2019. Siffror inom parentes avser utsläpp från föregående års avslut, innan omräkning av aktiviteter för att erhålla konsekvent jämförelse över tid. Det är endast korrigeringar som har gjorts under aktuellt räkenskapsår som redovisas. Utsläppen från fjärrvärme och fjärrkyla korrigeras alltid i efterhand på grund av att miljövärden för räkenskapsåret publiceras först i juni året efter. Kommentarer för varje aktivitet avser jämförelse mellan resultaten 2024 och 2025.

Scope 1	Aktivitetsbeskrivning	Utsläpp av växthusgaser (ton CO ₂ e)						Kommentar
		2019	2021	2022	2023	2024	2025	
Drift tjänste- och servicebilar	Avser utsläpp vid drift av tjänste- och servicebilar i tjänst (tank-to-wheel, TTW).	28	23	26	19	15	10	Minskningen beror på minskat resande med fossildrivna fordon.
Köldmedia	Avser utsläpp från avdunstning och läckage av köldmedia i fastigheters värmepumpar och kylmaskiner.		18	25	10	36	62	Ökningen beror på en större påfyllning med anledning av ett kompressorhaveri.
Totala utsläpp scope 1		28	41	51	30	51	72	
Scope 2	Aktivitetsbeskrivning	2019	2021	2022	2023	2024	2025	Kommentar
Fjärrvärme (market based)	Avser utsläpp från inköpt fjärrvärme.	5 306	6 269	5 633	6 767	5 949 (6 462)	4 978	Minskningen beror på minskad användning av okorrigerad fjärrvärme.
Fjärrvärme (location based)	Avser utsläpp från inköpt fjärrvärme.	5 306	6 269	5 633	6 886	5 826	4 870	Minskningen beror på minskad användning av okorrigerad fjärrvärme.
Fjärrkyla (location/market based)	Avser utsläpp från inköpt fjärrkyla	92	94	158	17	19	16	Minskningen beror på minskad inköpt fjärrkyla.
Fastighetsel (market based)	Avser utsläpp från inköpt fastighetsel med hänsyn tagen till ursprungsgarantier.	-	-	-	-	-	-	Market based: Vattenkraftsel ger inte upphov till utsläpp vid genereringen. Utsläpp från övriga delar uppströms i värdekedjan återfinns i scope 3, kategori 3.
Fastighetsel (location based)	Avser utsläpp från inköpt fastighetsel med hänsyn till kraftnätet samlade produktions-utsläpp.	1 603	1 670	1 649	1 640	759 (1 585)	771	Location based: Minskningen 2024 beror på uppdaterade emissionsfaktorer. Minskningen 2025 förklaras av en minskad elanvändning som ett resultat av genomförda energieffektiviseringsåtgärder.
Elproduktion tjänste- och servicebilar (location based)	Avser utsläpp från produktion och distribution av el som används för att ladda tjänste- och servicebilar	-	-	-	-	1	1	Ny aktivitet. Har tidigare redovisats i scope 3.
Totala utsläpp scope 2 (market based)		5 398	6 363	5 791	6 784	5 969 (6 480)		
Utsläpp av växthusgaser (ton CO ₂ e)								
Scope 3, uppströms	Aktivitetsbeskrivning	2019	2021	2022	2023	2024	2025	Kommentar
Nybyggnation 2: Kapitalvaror	Avser utsläpp från nybyggnationsprojekt. Alla utsläpp allokeras till det året som byggnaden färdigställs.	17 461	5 050	-	-	0	0	Ingen nybyggnation 2025.
ROT-projekt 2: Kapitalvaror	Avser utsläpp från ingående byggmaterial i stambyten	967	2 536	3 427	3 465	951	197	Minskningen beror på betydligt färre genomförda stambyten i lägenheter.
Konceptrenovering 2: Kapitalvaror	Avser utsläpp från ingående byggmaterial i konceptrenoveringar.	361	212	319	189	214	113	Minskningen beror på minskat antal anpassningar. KgCO ₂ e/m ² är oförändrat jämfört med 2024.
Mindre hyreshöjande åtgärder 2: Kapitalvaror	Avser utsläpp från byggmaterial och produkter som ger värdehöjning i lägenheter.	-	-	-	-	141	126	Minskningen beror på färre genomförda åtgärder.
Hyresgäst Anpassning kontor och handel 2: Kapitalvaror	Avser utsläpp från ingående byggmaterial i hyresgäst Anpassning kontor och handel.	1 868	1 502	1 319	502	225	418	Trots minskat antal anpassningar ökar utsläppen på grund av en omfattande hyresgäst Anpassning inom handel.
Planerat underhåll 2: Kapitalvaror	Avser utsläpp från bolagets planerade underhållsprojekt.	1 482	2 927	1 706	1 875	1 276 (1 737)	949	Utsläppsminskningen 2024 beror på en förbättrad beräkningsmetod. Minskningen 2025 förklaras av färre stora underhållsprojekt.
Löpande underhåll 1: Inköpta varor och tjänster	Avser utsläpp från löpande underhållsprojekt.	535	474	487	581	537	493	Liknande nivå på nedlagda kostnader.
Produktion och distribution av bränsle till tjänste- och servicefordon 3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2	Avser utsläpp från produktion av bränsle till servicebilar (well-to-tank, WTT).	9	7	10	8	5	4	Försäljning av bensindriven servicebil minskade de fossila utsläppen.
Tjänsteresor- tåg och flyg 6: Tjänsteresor	Avser utsläpp från tjänsteresor med tåg, flyg och privatägda fordon.	0	0	0	7	5	6	Ökning beror på fler tjänsteresor med privatägda fossildrivna fordon. Inga flygresor 2025.

forts. not 4

Scope 3, uppströms. Forts.	Aktivitetsbeskrivning	Utsläpp av växthusgaser (ton CO ₂ e)						Kommentar
		2019	2021	2022	2023	2024	2025	
Produktion och distribution av fjärrvärmebränsle och elenergi (market based) <i>3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2</i>	Avser utsläpp från produktion och distribution av fjärrvärmebränsle och elenergi.	358	681	657	395	500 (506)	458	Minskningen beror på minskad användning av okorrigerad fjärrvärme och lägre elanvändning.
Produktion och distribution av fjärrvärmebränsle och elenergi (location based). <i>3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2</i>	Avser utsläpp från produktion och distribution av fjärrvärmebränsle och elenergi.	-	-	-	396	601	558	Minskningen beror på minskad användning av okorrigerad fjärrvärme och lägre elanvändning.
Fordonsproduktion <i>1: Inköpta varor och tjänster.</i>	Avser utsläpp från produktion av inköpta service- och tjänstefordon.	55	14	68	27	-	41	Utsläppen ökar för att 3 nya servicebilar köpts in.
Pendlingsresor <i>7: Anställdas pendlingsresor</i>	Avser medarbetarnas pendling till och från jobbet med bil eller kollektivtrafik.	125	-	119	103	114	98	Utsläppen minskar till följd av minskat pendlande generellt och minskat resande med fossildrivna fordon.
Kontorselektronik och kontorsmaterial <i>1: Inköpta varor och tjänster</i>	Avser utsläpp från inköpta mobiltelefoner, surfplattor, datorer och skärmar.	21	16	8	10	13 (12)	24	Utsläppen ökar på grund av ökat inköp av IT-utrustning samt att utsläpp från kontorsmaterial har tillkommit.
Projektransporter <i>4: Uppströms transport och distribution</i>	Avser utsläpp från transporter från underhållsprojekt, anpassningar och ROT samt från nybyggen och stora ombyggnationer som färdigställts under året.	7	14	8	11	11	6	Minskat antal genomförda projekt vilket resulterar i minskade utsläpp.
Bygg- och rivningsavfall <i>5: Verksamhetsavfall</i>	Avser utsläpp från uppkommet bygg- och rivningsavfall från underhållsprojekt, anpassningar och ROT samt särskilda projekt.	-	114	141	77	112 (117)	53	Minskningen beror på betydligt lägre avfallsmängder jämfört med 2024.
Totala utsläpp scope 3, uppströms		23 464	13 548	8 270	7 380	4 105 (4 576)	2 987	
Scope 3, nedströms	Aktivitetsbeskrivning	2019	2021	2022	2023	2024		Kommentar
Hyresgäst (market based) <i>13: Uthyrda tillgångar</i>	Avser utsläpp från elanvändning från kontor-, handel- och bostadshyresgäster med egna elavtal.	9 599	8 905	7 923	8 319	8 247	6 231	Minskning beror på ökat antal gröna elavtal och lägre emissionsfaktorn för residualmixen.
Hyresgäst (location based) <i>13: Uthyrda tillgångar</i>	Avser utsläpp från elanvändning från kontor-, handel- och bostadshyresgäster med egna elavtal.	2 665	2 665	2 644	2 615	1 685	1 636	Minskningen mellan 2023 och 2024 beror på en lägre emissionsfaktor för nordisk medelmix. Detsamma gäller för 2025.
Såld el (market based) <i>3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2</i>	Avser utsläpp från inköpt el som säljs vidare till hyresgäst/kund via IMD, laddstolpar m.m.	88	113	125	64	73 (72)	74	Ökningen beror på fler sålda kWh.
Såld el (location based) <i>3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2</i>	Avser utsläpp från inköpt el som säljs vidare till hyresgäst/kund via IMD, laddstolpar m.m.	660	706	777	800	598	604	Ökningen beror på fler sålda kWh.
Totala utsläpp scope 3, nedströms (market based)		9 687	9 018	8 048	8 382	8 320 (8 319)	6 305	
Totalt utsläpp scope 3 (market based)		33 150	22 567	16 318	15 763	12 425 (12 895)	9 291	
Totala utsläpp scope 1, 2 och 3 (market based)		38 577	28 971	22 160	22 576	18 445 (19 426)	14 358	
Totala utsläpp scope 1, 2 och 3 (location based)		33 247	24 312	18 525	18 843	13 182	11 057	
Utsläppsintensitet [kg CO ₂ e/ total förvaltat yta A _{temp}]		36	26	20	20	16	13	A _{temp} -yta för respektive räkenskapsår.
Utsläppsintensitet [ton CO ₂ e/MSEK]		25	18	13	12	10	7	Nämnaren baserat på nettoomsättning, se not 3, sida 59.

Not 5 – Beräkningsunderlag för klimatkalkyl 2025

Redogörelse för dataunderlag, beräkningsmetoder och emissionsfaktorer för samtliga utsläppsgenerande aktiviteter. Kursiv text i kolumn 1 för scope 3 avser utsläppskategorier enligt Greenhouse Gas-protokollet.

Scope 1	Datakällor och beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källor
Drift tjänste- och servicebilar	Distansbaserad metod. Underlag för körda kilometer i tjänst hämtas från intern körjournal. Antalet fordon per bränsletyp hämtas från internt fordonsregister.	Bensinbil: 0,16 kg CO ₂ e/km, Dieselbil: 0,12 kg CO ₂ e/km, Elbil: 0 kg CO ₂ e/km, Laddhybrid: 0,1 kg CO ₂ e/km, Dieseltraktor: 0,15 kg CO ₂ e/km	Trafikverket
Köldmedia	Exakt beräkning. Typ respektive mängd av påfylld köldmedia hämtas från påfyllnadsrapport från certifierade kyltekniker.	R407C: 1,774 ton CO ₂ e/kg, R410A: 2,088 ton CO ₂ e/kg	Svenska kyl- och värmepumpsföreningen.
Scope 2	Datakällor och beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källor
Fjärrvärme (location/market based)	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt fjärrvärme hämtas från energiföljningssystem (icke-normalårskorrigerad). I första hand används miljövärden för rapporteringsåret om dessa finns tillgängliga, annars används de från föregående år.	Avser kg CO ₂ e/kWh (market based/ location based). Stockholm Exergi: 0,0514, Norrenergi: 0,0041, Telge Energi: 0,0507, Eskilstuna Energi och Miljö: 0,008, E.ON Norrköping: 0,1245/0,1202, Tekniska Verken i Linköping: 0,1078 Jönköping Energi: 0,068, Göteborg Energi: 0,041, Karlstad Energi: 0,0424, Arvika Fjärrvärme: 0,013, E.ON Örebro: 0,0604/0,0556.	Verifierade värden 2024 från Energiföretagen.
Fjärrkyla (location/market based)	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt fjärrkyla hämtas från energiföljningssystem (icke-normalårskorrigerad). Lokala miljövärden hämtas från respektive fjärrkylaleverantör. I första hand används miljövärden för rapporteringsåret om dessa finns tillgängliga, annars används de från föregående år.	Avser kg CO ₂ e/kWh (market based). Stockholm Exergi: 0, Norrenergi: 0, E.ON Norrköping: 0,0193, Tekniska verken i Linköping: 0, Jönköping Energi: 0,0007, Göteborg Energi: 0	Miljövärden från respektive fjärrkylaleverantör. Emissionsfaktor för E.ON Norrköping avser 2021.
Fastighetsel (location/market based)	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt el hämtas från energiföljningssystem. 100% ursprungsmärkt vattenkraftsel.	Vattenkraft (market based): 0 kg CO ₂ e/kWh, Nordisk medelmix (location based): 0,046 kg CO ₂ e/kWh	Vattenkraft (EPD): Vattenfall. Nordisk medelmix: IVL, Svenska Miljöinstitutet 2025.
Elproduktion tjänste- och servicebilar (location based)	Distansbaserad metod. Underlag för körda kilometer i tjänst hämtas från intern körjournal. Antalet fordon per bränsletyp hämtas från internt fordonsregister.	Nordisk medelmix (location based): 0,013 kg CO ₂ e/kWh	IVL, Svenska Miljöinstitutet 2025.
Scope 3, uppströms	Datakällor och beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källor
Nybyggnation 2: Kapitalvaror	Ej tillämpligt 2025.	Ej tillämpligt 2025.	Ej tillämpligt 2025.
ROT-projekt 2: Kapitalvaror	Projektspecifik beräkning baserad på ingående mängder material och produkter (modulskede A1-A4).	Projektspecifik beräkning: Leverantörsspecifika emissionsfaktorer samt generiska emissionsfaktorer med typiskt värde.	EPD:er, CO ₂ data.fi, Byggsektorns miljöberäkningsverktyg, Ecoinvent 3.1.
Konceptrenovering 2: Kapitalvaror	Projektspecifik beräkning. För varje konceptrenovering beräknas projektets klimatavtryck baserat på ingående mängder material och produkter (modulskede A1-A4).	Leverantörsspecifik emissionsfaktor vid föreskrivna material och produkter. I övriga fall generiska emissionsfaktorer med typiskt värde.	EPD:er, CO ₂ data.fi, Boverkets klimatdatabas.
Mindre hyreshöjande åtgärder 2: Kapitalvaror	Projektspecifik beräkning. För varje mindre hyreshöjande åtgärd beräknas åtgärdens klimatavtryck baserat på ingående mängder material och produkter (modulskede A1-A4).	Leverantörsspecifika EPD:er vid föreskrivna material. I övriga fall generiska emissionsfaktorer med typiskt värde.	EPD:er, CO ₂ data.fi, Boverkets klimatdatabas.
Hyresgästanpassning kontor och handel 2: Kapitalvaror	Projektspecifik beräkning. För varje hyresgästanpassning för kontor och handel beräknas projektets klimatavtryck baserat på ingående mängder material och produkter (modulskede A1-A4).	Leverantörsspecifika EPD:er vid föreskrivna material. I övriga fall generiska emissionsfaktorer med typiskt värde.	EPD:er, CO ₂ data.fi, Boverkets klimatdatabas.

Scope 3, uppströms forts.	Datakällor och beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källor
Planerat underhåll 2: <i>Kapitalvaror</i>	Hybridberäkning. Nyckeltalet kg CO ₂ e/kr har beräknats med projekt-specifikt underlag avseende ingående material och produkter för utvalda typprojekt (modulskede A1–A5). För övriga projekt har en generisk emissionsfaktor tillämpats.	Avser kg CO ₂ e/kr. Generisk emissionsfaktor/övriga projekt: 0,0149. Innegård/allmänna utrymmen: 0,002, utemiljö/parkering: 0,006, installationer: 0,004, klimatskal: 0,005	Spendbaserad emissionsfaktor är kvoten av utsläpp från ROT- och anpassningsprojekt och dess investerade kostnader. Projektspecifik beräkning: EPD:er, CO ₂ data.fi, Boverkets klimatdatabas.
Löpande underhåll 1: <i>Inköpta varor och tjänster</i>	Spendbaserad beräkning. Kostnader för löpande underhåll hämtas från ekonomiuppföljningssystem.	0,0149 kg CO ₂ e/kr	Emissionsfaktorn är kvoten av utsläpp från ROT- och anpassningsprojekt och dess investerade kostnader.
Produktion och distribution av bränsle till tjänste- och servicefordon 3: <i>Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2</i>	Distansbaserad metod. Underlag för körda kilometer i tjänst och bränsletyp hämtas från intern körjournal.	Avser kg CO ₂ e/km. Bensinbil: 0,05, Diesebil: 0,05 Dieseltraktor: 0,06, Laddhybrid: 0,03, Elbil: 0,013 kg CO ₂ e/kWh	Trafikverket, IVL, Svenska Miljöinstitutet 2025.
Produktion och distribution av fjärrvärmebränsle och elenergi (location/market based) 3: <i>Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2</i>	Leverantörsspecifik beräkning. Inköpt fjärrvärme på respektive marknadsområde hämtas från energiuppföljningssystem (icke-normalårskorrigerad). I första hand används miljövärden för rapporteringsåret om dessa finns tillgängliga, annars används de från föregående år. Inköpt el hämtas från energiuppföljningssystem. 100% ursprungsmärkt el från vattenkraft.	Fjärrvärme: Avser kg CO ₂ e/kWh (market based/location based). Stockholm Exergi: 0,0036, Norrenergi: 0,0034, Telge Energi: 0,0043, Eskilstuna Energi och Miljö: 0,0063, E.ON Norrköping: 0,004/0,0041, Tekniska Verken i Linköping: 0,0019, Jönköping Energi: 0,0049, Göteborg Energi: 0,0066, Karlstad Energi: 0,0060, Arvika Fjärrvärme: 0,0086, E.ON Örebro: 0,0066/0,0068. Elenergi: Vattenkraft (market based): 0,0072 kg CO ₂ e/kWh. Nordisk medelmix (location based): 0,013 CO ₂ e/kWh	Verifierade värden 2024 från Energiföretagen. Vattenkraft (EPD): Vattenfall. Nordisk medelmix: IVL, Svenska Miljöinstitutet 2025.
Fordonsproduktion 1: <i>Inköpta varor och tjänster</i>	Genomsnittsberäkning. Utsläppen för produktion av inköpta fordon beräknas med data från vetenskapligt granskad och publicerad livscykelanalys.	Elbilsproduktion: 13,6 ton CO ₂ e/fordon	Applied Energy. Conventional, hybrid, plug-in hybrid or electric vehicles? Volume 150, 2015.
Tjänsteresor tåg, flyg och privatägda fordon 6: <i>Tjänsteresor</i>	Distansbaserad metod. Data hämtas från SJ:s Rese- och miljörapport. För resor gjorda med andra operatörer beräknas genomsnittlig ressträcka. Inga resor gjorda med flyg. Underlag för körda kilometer i tjänst samt drivmedelstyp hämtas från intern körjournal.	Tåg: 0,00027 kg CO ₂ e/personkilometer Bil: Avser kg CO ₂ e/km. WTT: Bensinbil: 0,04, Diesebil: 0,05, Elbil: 0,01, Laddhybrid: 0,03. TTW: Bensinbil: 0,16, Diesebil: 0,12, El: 0, Laddhybrid: 0,1	SJ Rese- och miljörapport 2025. Trafikverket.
Pendlingsresor 7: <i>Anställdas pendlingsresor</i>	Distansbaserad metod. Underlag om medarbetares pendlingsvanor hämtas från intern enkät.	WTT: Buss: 0,0093 kg CO ₂ e/personkm, Bensinbil: 0,05 kg CO ₂ e/km, Diesebil: 0,05 kg CO ₂ e/km, Elbil: 0,01 kg CO ₂ e/km, Laddhybrid: 0,03 kg CO ₂ e/km, Tåg/pendel: 0,00062 kg CO ₂ e/personkm. TTW: Buss: 0,0063 kg CO ₂ e/personkm, Bensinbil: 0,16 kg CO ₂ /km, Diesebil: 0,14 kg CO ₂ /km, Elbil: 0 kg CO ₂ e/km, Laddhybrid: 0,1 kg CO ₂ /km, Tåg/pendel: 0 kg CO ₂ /personkm	Trafikverket, NTM
Kontorselektronik och kontorsmaterial 1: <i>Inköpta varor och tjänster</i>	Kontorselektronik: Leverantörsspecifik beräkning. Underlag på inköpt elektronik avseende modell, tillverkare och antal hämtas från IT-avdelning och kontorsservice. Kontorsmaterial: Spendbaserad beräkning.	Kontorselektronik: Avser kg CO ₂ e/st. Iphone 16: 46, Iphone 16 Pro: 55, Iphone 16 Plus: 50, Iphone 17: 45, Iphone 17 Pro: 58, Iphone Air: 46, Ipad: 82, Ipad mini: 56, HP EliteBook 840 G11: 145, Philips 5000 Series skärm: 432. Kontorsmaterial: 0,023 kgCO ₂ e/kr	Apple: Product Environmental Report. Philips och HP: Product Carbon Footprint Report. Climatiq.
Projekttransporter 4: <i>Uppströms transport och distribution</i>	Beräkning med genomsnittsdata. En framtagen schablonisiffra baserad på information från entreprenörer för utsläpp från transporter vid ROT-projekt, konceptrenoveringar och anpassningar har använts som emissionsfaktor på årets olika projekt.	Stort projekt: 2 317 kg CO ₂ e/projekt. Hyresgästanpassningar: 29 kg CO ₂ e/projekt. Konceptrenovering: 12 kg CO ₂ e/projekt.	Emissionsfaktorer fordon: Trafikverket
Bygg- och rivningsavfall 5: <i>Verksamhetsavfall</i>	Beräkning per avfallsfraktion. Underlag om inrapporterat bygg- och rivningsavfall från entreprenörer hämtas av kvalitetscontroller.	Avfall till energi- och materialåtervinning: 6,44 kg CO ₂ e/ton, Fast avfall till deponi: 511 kg CO ₂ e/ton, Farligt avfall: 21 kg CO ₂ e/ton, Blandat avfall: 260 kgCO ₂ e/ton	Avfall till energi- och materialåtervinning samt farligt avfall: UK Government conversion factors. Fast avfall till deponi: Ecoinvent 3.1. Blandat avfall: egenberäknad.

Scope 3, nedströms	Datakällor och beräkningsmetod	Emissionsfaktorer	Källor
Hyresgästel (location och market based) 13: Uthyrda tillgångar	Hybridberäkning. Underlag om hyreskontrakt med eller utan grönt elavtal hämtas från fastighetscontrollers. Årlig energianvändning per lägenhetstyp beräknas med statistik från SCB (kWh): 1 RoK: 1,5 RoK: 2 090, 2RoK: 2 613, 3RoK: 2 461, 4RoK: 3 917, 5RoK: 4 392, 6rok+: 4 273. Antaget en genomsnittlig energianvändning om 48 kWh/m ² i kontorslokaler och 91 kWh/m ² i handelslokaler för hyresgäster utan IMD.	Market based: Fossilfri el: 0,013 kg CO ₂ e/kWh, Nordisk residualmix: 0,465 kg CO ₂ e/kWh. Location based: Nordisk medelmix: 0,059 kg CO ₂ e/kWh	Fossilfri el: Vind-, vatten- och kärnkraft (EPD, Vattenfall), kraftvärme (Energiföretagen 2022), solcellsel (IPCC), svensk produktionsmix 2022 (SCB). Nordisk residualmix, Energi-marknadsinspektionen 2023. Nordisk medelmix: IVL, Svenska Miljöinstitutet 2025.
Såld el (location och market based) 3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i Scope 2	Exakt beräkning. All inköpt el som säljs vidare hämtas från energiuppföljningssystem. 100% ursprungsmärkt el från vattenkraft.	Market based: Vattenkraft: 0,0072 kg CO ₂ e/kWh. Location based: Nordisk medelmix: 0,059 kg CO ₂ e/kWh	Fossilfri el: Vind-, vatten- och kärnkraft (EPD, Vattenfall). Nordisk medelmix: IVL, Svenska Miljöinstitutet 2025.

Not 6 – Taxonomi

Taxonomiförordningen är ett klassificeringsverktyg för att främja hållbara investeringar genom granskning av verksamheter mot taxonomins sex miljömål. Enligt förordningen ska redovisningen omfatta hur stor andel av omsättning, investeringar och driftutgifter som är taxonomitillämpliga och taxonomiförenliga. En ekonomisk tillämplig verksamhet anses förenlig med förordningen - miljömässigt hållbar - om den uppfyller kraven för väsentligt bidrag för minst ett av sex miljömål, inte gör någon väsentlig skada på något av de resterande fem målen samt att kraven avseende sociala minimiskyddsåtgärder är uppfyllda.

Beräkning av nyckeltalen har gjorts i enlighet med definitionerna 1.1.1, 1.1.2 och 1.1.3 i bilaga 1 till den delegerade akten om upplysningsskyldighet enligt artikel 8 i taxonomiförordningen. 2023 antog EU-kommissionen en ny uppsättning tekniska granskningskriterier för miljömål tre till sex, utöver miljömål ett: begränsning av klimatförändringar och två: anpassning till klimatförändringar. Som fastighetsbolag har det inneburit att vi, förutom miljömål ett och två, omfattas av miljömål fyra: cirkulär ekonomi vid uppförande av nya byggnader och vid renovering av befintliga byggnader.

Minimiskyddsåtgärder

Enligt taxonomiförordningen måste efterlevnad av minimiskyddsåtgärder för ansvarsfullt företagande uppfyllas för att en ekonomisk verksamhet ska kunna klassas som förenlig. Dessa innefattar områdena mänskliga rättigheter, mutor och korruption, skatt och rättvis konkurrens. Efterlevnad av minimiskyddsåtgärder bedöms utifrån ett tvådimensionellt perspektiv. Förebyggande genom preventiva åtgärder med kontroller av implementerade processer för hantering av respektive område. I efterhand kontrolleras effektiviteten av dessa åtgärder genom granskning av utfall. Lundbergs Fastigheter lever upp till minimiskyddsåtgärdernas krav.

Bedömning av taxonomiförenlighet

Lundbergs Fastigheter har bedömt att den tillämpliga taxonomiverksamheten för omsättning och driftutgifter är Ägande och förvärv av byggnader (verksamhet 7.7). Avseende investeringar är mycket hänförligt till verksamhet 7.7, men det görs även investeringar i fastigheter som inte är förenliga. I förekommande fall allokeras dessa till den taxonomiverksamhet som är tillämplig, således omfattas även verksamhet 7.1–7.6 (se definition i rutan intill). Granskning av taxonomiförenlighet görs på fastighetsnivå.

Miljömål

CCM = Begränsning av klimatförändringar

CCA = Anpassning till klimatförändringar

WTR = Vatten och marina resurser

CE = Cirkulär ekonomi

PPC = Förebyggande och begränsning av föroreningar

BIOT = Biologisk mångfald och ekosystem

Taxonomins tillämpliga ekonomiska verksamheter

7.1/3.1 Uppförande av nya byggnader

(7.1 refererar till CCM och CCA, 3.1 refererar till CE)

7.2/3.2 Renovering av befintliga byggnader

(7.2 refererar till CCM och CCA, 3.2 refererar till CE)

7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning

7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader

7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda

7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi och

7.7 Ägande och förvärv av byggnader

Ägande och förvärv av byggnader

Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar – Fastigheter med energideklaration klass A uppfyller kravet avseende väsentligt bidrag. Uppförda fastigheter¹ uppfyller kravet om de har en energiprestanda som understiger de tröskelvärden som tagits fram av branschorganisationen Fastighetsägarna Sverige², vad avser bedömningen av vilka byggnader som tillhör topp 15 procent av det nationella beståndet sett till energieffektivitet. 2025

¹ Med uppförd avses datum för inskickad bygglovsansökan senast 2020-12-31. Per den 31 december 2025 finns inga uppförda fastigheter efter 2020-12-31, vilka omfattas av andra kriterier för uppfyllandet av väsentligt bidrag. ² 2025 användes tröskelvärden som publicerades av Fastighetsägarna 2022-12-14.

är 60 procent (58) av bolagets fastigheter inom dessa topp 15 procent och ökningen förklaras främst av energieffektiviseringsåtgärder i beståndet.

Nyckeltalen för omsättning, kapitalutgifter (investeringar)

och driftutgifter beräknas enligt följande:

$$\text{Andel taxonomitillämplig verksamhet} = \frac{\text{Tillämplig verksamhet}}{\text{Total verksamhet}^*}$$

$$\text{Andel taxonomiförenlig verksamhet} = \frac{\text{Förenlig verksamhet}}{\text{Total verksamhet}^*}$$

* Avser total enligt taxonomins definition, ej att likställa medtotal enligt finansiell redovisning.

Att inte orsaka betydande skada/ **Do no significant harm** (DNSH) – Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser har utförts på alla fastigheter (enlighet med Taxonomiförordningens Bilaga A). Baserat på resultatet har en bedömning gjorts om den enskilda fastigheten löper väsentlig risk att skadas ekonomiskt. Det är främst översvämningar på grund av kraftig nederbörd eller stigande vattennivåer som är de största potentiella klimatriskerna. Fastigheter med ingen eller låg riskbild bedöms uppfylla DNSH-kravet om en klimatanpassad fastighet. Fastigheter med väsentlig riskbild uppfyller DNSH-kravet om det för den risksatta fastigheten finns en handlingsplan för klimatanpassningsarbetet.

Omsättning

Total omsättning, enligt taxonomins definition, är bolagets nettoomsättning (not 3). Taxonomitillämplig omsättning hänförlig till verksamhet 7.7 innefattar hyres- och serviceintäkter. Den tillämpliga omsättningens förenlighet prövas mot verksamhet 7.7, miljömål ett, och bedöms vara förenlig om kriterierna - enligt föregående stycke - uppnås. Av den totala omsättningen, 1 918 mnkr, uppgår tillämplig omsättning till 1 877 mnkr (98 procent av total omsättning), varav 1 275 mnkr är förenligt (66 procent av total omsättning).

Investeringar

Totala investeringar, enligt taxonomins definition, avser främst investeringar och förvärv i förvaltningsfastigheter (not 14) samt investeringar i övriga anläggningstillgångar (not 12, 13 och 15). Om en fastighet är förenlig blir investeringar i den fastigheten tillämpliga och redovisas under verksamhet 7.7. Investeringar i en fastighet som inte är förenlig bedöms på projektnivå genom att de prövas mot tekniska granskningskriterier för väsentligt bidrag och för att inte orsaka betydande skada för den ekonomiska verksamhet som är tillämplig för den enskilda investeringen. Dessa redovisas under respektive verksamhet (7.1–7.6). Vid bedömning av taxonomiförenlighet tillämpas försiktighetsprincipen, vilket innebär att i de fall det saknas underlag för att bedöma efterlevnad anses investeringen vara icke-förenlig. Lundbergs Fastigheters totala investeringar uppgår till 332 mnkr, varav 326 mnkr är tillämpliga investeringar och 245 mnkr (74 procent) är förenligt.

Driftutgifter

Totala driftutgifter, enligt taxonomins definition, är driftutgifter i förvaltningsfastigheter som avser kostnader som krävs för att upprätthålla en fastighets grundstandard och funktionalitet, vilket omfattar renovering, fastighetsskötsel, fastighetsstyrning, dagligt och planerat underhåll och reparationer. Driftutgifterna bedöms tillämpliga enligt verksamhet 7.7. Om en fastighet är förenlig blir tillämpliga driftutgifter i den fastigheten förenliga. Driftutgifter prövas inte på projektnivå vilket innebär att driftutgifter i en fastighet som inte är förenlig klassas som icke-förenliga. Lundbergs Fastighets taxonomitillämpliga driftutgifter uppgår till 229 mnkr, varav 55 procent är förenligt.

Omsättning

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning (3)	Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
			MNKR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T

A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN

A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)

Ågande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	1 275	66	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	56	-	-
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		1 275	66	66	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	56		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		T

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)

Ågande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	602	31	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							40		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		602	31	31	-	-	-	-	-	-							40		

A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		1 877	98	98	-	-	-	-	-	-							96		
--	--	-------	----	----	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	----	--	--

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		41	2																
TOTAL		1 918	100																

Tabellförklaringar

Kolumn 2

J; N; EL; N/EL (A.1 kolumn 5-10)

J: Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet.

N: Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet.

N/EL: Non eligible/omfattas ej, verksamheten omfattas inte av taxonomin för det relevanta miljömålet.

EL; N/EL (A.2 kolumn 5-10)

EL: Eligible/omfattas, verksamheten omfattas av taxonomin för det relevanta miljömålet.

N/EL: Non eligible/Omfattas ej, verksamheten omfattas inte av taxonomin för det relevanta miljömålet.

Kod (kolumn 2)

CCM: begränsning av klimatförändringar

CCA: Anpassning till klimatförändringar

CE: Cirkulär ekonomi

Kolumn 19-20

E: Möjliggörande verksamhet

T: Omställningsverksamhet

Kapitalutgifter

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifterna år 2025 (4)	Kriterier för väsentligt bidrag										Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada					Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2024 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
				MNKR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%		

A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN

A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)

Instrument för byggnaders energiprestanda¹	CCM & CCA 7.5	1	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	J	1	E	-
Ägande och förvärv av byggnader	CCM & CCA 7.7	244	73	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	J	59	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		245	74	74	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	J	60		
Varav möjliggörande verksamheter		1	0	0	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	J	1	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-		T

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)

Renovering av befintliga byggnader	CCM & CCA 7.2/ CE 3.2	30	9	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL							23	
Energieffektiv utrustning¹	CCM & CCA 7.3	13	4	EL	EI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							6	
Ägande och förvärv av byggnader	CCM & CCA 7.7	38	11	EI	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							11	
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		81	24	24	-	-	-	-	-							40	

A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		326	98	98	-	-	-	-	-							99	
---	--	-----	----	----	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	----	--

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		6	2
TOTAL		332	100

¹ Omfattar installation, reparation och underhåll.

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål²	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	74%	98%
CCA	-%	98%
WTR	-	-
CE	-%	9%
PPC	-	-
BIO	-	-

² Där endast %-tecken anges är miljömål tillämpligt men värde saknas.

Driftutgifter

Ekonomiska verksamheter (1)	Kriterier för väsentligt bidrag										Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
	Kod (2)	Driftutgifter (3)	Andel av driftutgifterna, år 2025 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.), driftutgifter, år 2024 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
		MNKR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T

A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN

A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)

Ägande och förvärv av byggnader	CCM & CCA 7.7	125	55	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	40	-	-
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		125	55	55	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	40		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		T

A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)

Ägande och förvärv av byggnader	CCM & CCA 7.7	104	45	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								51		
Driftutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		104	45	45	-	-	-	-	-								51		

A. Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)	229	100	100	-	-	-	-	-									100		
---	-----	-----	-----	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Driftutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0	0																	
TOTAL	229	100																	

Andel driftutgifter/totala driftutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål ³	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	55%	100%
CCA	-%	100%
WTR	-	-
CE	-	-
PPC	-	-
BIO	-	-

³ Där endast %-tecken anges är miljömål tillämpligt men värde saknas.



Produktion: Lundbergs Fastigheter

Tryck: Multiply

Omslag: MultiDesign 240g. **Inlaga:** Superior Jet 120g.

Foto: Anders Ristenstrand: 1, 7, 9, 12, 15, 22, 23, 27, 35, 37, 39

Crelle: 12, 13

Fluid: 13

Fredrik Schlyter: 1

Henrik Aldebo: 14

Husfoto: 8, 14, 15, 20, 31

John Sandlund: 6, 21

Ulla-Carin Ekblom: 10



LUNDBERGS
FASTIGHETER