Så läser du hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten är strukturerad enligt huvudavsnitten i European Sustainability Reporting Standards (ESRS) och innehåller: Allmänna upplysningar, Miljörelaterade upplysningar och Styrningsrelaterade upplysningar.

Hållbarhetsrapporten har upprättats på koncernbasis, med samma omfattning som de finansiella rapporterna om inte annat anges. Rapporten har översiktligt granskats av K-Fast Holding AB:s revisorer EY.

K-Fast Holding äger 57,6 procent i Brinova Fastigheter AB (”Brinova”) sedan 1 april 2025. Brinova drivs som ett självständigt bolag och är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och publicerar finansiell och hållbarhetsinformation för sin verksamhet. KPMG är Brinovas revisor. Brinova har betraktats som en del i K-Fastigheters värdekedja i den dubbla väsentlighetsanalys som genomförts 2025.

Innehållsindexet på denna sida listar de upplysningskrav enligt ESRS 2 och de tematiska ESRS-standarder som har bedömts som väsentliga för K-Fastigheter och därmed väglett utformningen av hållbarhetsrapporten och dess innehåll. Rubrikerna i innehållsindexet är länkade och kan användas för att hitta information kopplad till specifika upplysningskrav.

Sociala upplysningar presenteras ej under ett eget avsnitt i årets hållbarhetsrapport då K-Fastigheter nyttjar möjlighet till infasning av dessa standarder. Vilka standarder och upplysningskrav som fasas in presenteras under ESRS 2, BP-2.

Framåtblickande uttalande

Upprättandet av hållbarhetsrapporten kräver användning av vissa uppskattningar och antaganden om framtiden som bland annat påverkar redovisad påverkan, risker, möjligheter samt framtida åtgärder och investeringar för att nå målen. Verkligt utfall kan avvika från redovisade uppskattningar och antaganden.

Så läser du hållbarhetsrapporten

ALLMÄN INFORMATION

ESRS 2 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR	***40***
[BP-1] Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten	40
[BP-2] Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	40
[GOV-1] Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	42
[GOV-2] Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	44
[GOV-3] Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	45
[GOV-4] Förklaring om tillbörlig aktsamhet	45
[GOV-5] Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	45
[SBM-1] Strategi, affärsmodell och värdekedja	46
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	49
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	50
[IRO-2] Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring	51

MILJÖINFORMATION

ESRS E1 KLIMATFÖRÄNDRINGAR	***52***
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter	52
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	52
[E1-1] Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	53
[E1-2] Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	53
[E1-3] Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer	54
[E1-4] Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	54
[E1-5] Energianvändning och energimix	55
[E1-6] Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 och totala växthusgasutsläpp	56
ESRS E2 MILJÖFÖRORENINGAR	***57***
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter i samband med miljöföroreningar	57
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	57
[E2-1] Policyer relaterade till miljöförorening	57
[E2-2] Åtgärder och resurser relaterade till miljöförorening	57
[E2-3] Mål relaterade till miljöförorening	57
[E2-4] Mått för förorening av luft	57
ESRS E3 VATTEN OCH MARINA RESURSER	***58***
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter i samband med vatten och marina resurser	58
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	58
[E3-1] Policyer för vattenresurser	58
[E3-2] Åtgärder och resurser för vattenresurser	58
[E3-3] Mål för vattenresurser	58
[E3-4] Vattenförbrukning	58
ESRS E5 RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI	***59***
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi	59
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	59
[E5-1] Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	59
[E5-2] Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	60
[E5-3] Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	60
[E5-4] Resursinflöden	60
[E5-5] Resursutflöden	61

TAXONOMIFÖRORDNINGEN	***62***

BOLAGSSTYRNINGSINFORMATION	**66**
ESRS G1 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE	***66***
[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	66
[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	66
[G1-1] Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	66
[G1-2] Hantering av förbindelser med leverantörer	67
[G1-3] Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	67
[G1-4] Fall av korruption eller mutor	67
[G1-6] Betalningspraxis	67

INDEX ÖVER DATAPUNKTER SOM HÄRRÖR FRÅN EU-LAGSTIFTNING	**68**
Index över datapunkter från annan EU-lagstiftning	68

ALLMÄN INFORMATION

ESRS 2 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

[BP-1] Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten

Rapporteringsramverk

Denna hållbarhetsrapport utgör K-Fast Holding AB:s (”K-Fastigheter” eller ”Koncernen”, med eller utan dotter- och intressebolag beroende av sammanhang) lagstadgade hållbarhetsrapport upprättad i enlighet med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), införlivad genom Årsredovisningslagen och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Hållbarhetsrapporten utgör en del av förvaltningsberättelsen.

Upplysningar i avsnitten Allmän information, Miljö- respektive Bolagsstyrningsinformation har antingen bedömts som väsentliga enligt K-Fastigheters dubbla väsentlighetsanalys eller är obligatoriska enligt ESRS-standarderna. Hållbarhetsrapporten innehåller även upplysningar enligt EU:s taxonomiförordning. (BP-2, 15)

Ingen information har införlivats genom hänvisning. Hänvisningar till information utanför hållbarhetsrapporten på sidorna 39–71, webbplatser och andra rapporter är endast informationskällor och ingår inte i den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Framåtblickande uttalanden baseras på standarder och processer som fortfarande utvecklas och bör inte ses som exakta eller definitiva prognoser. (BP-2, 12, 16)

Konsolideringsprinciper

Hållbarhetsrapporten omfattar perioden 1 januari–31 december 2025 och har utarbetats på en konsoliderad nivå för Koncernen. Omfattningen av konsolideringen är, om inget annat anges, densamma som för den finansiella rapporteringen per 31 december 2025. Bolag vari moderbolaget K-Fast Holding AB per 31 december 2025 innehade ett bestämmande inflytande (kontroll) med aktieinnehav på över 50 procent av rösterna redovisas som dotterbolag.

I april 2025 genomfördes en transaktion där K-Fast Holding AB avyttrade förvaltningsfastigheter i region Syd och erhöll aktier motsvarande cirka 57,6 procent i det köpande bolaget Brinova Fastigheter AB. Brinova konsolideras därmed i årets hållbarhetsrapport från den 1 april 2025. För ytterligare information om konsolideringsprinciper se redovisningsprinciper i den finansiella rapporteringen, not 1. (BP-1, 5 b i, ii)

Omfattning och värdekedja

Hållbarhetsrapporten omfattar hela K-Fastigheters verksamhet och värdekedja, men endast information som bedömts väsentlig i uppströms och nedströms värdekedjan har inkluderats i beskrivningarna. För en översikt över de delar av värdekedjan där påverkan, risker och möjligheter är mest framträdande se ERSR 2, SBM-1. (BP-1, 5 c)

K-Fastigheters policyer, aktiviteter, mått och mål omfattar hela värdekedjan. I samband med införandet av CSRD och ESRS befinner sig Koncernen i en inledande fas av att systematiskt kartlägga, utveckla och integrera hållbarhetsrelaterade processer i värdekedjan. Detta innebär att arbetet med datainsamling, uppföljning och styrning för vissa delar av den uppströms och nedströms värdekedjan fortfarande är under utveckling. Arbetet med att successivt stärka jämförbarhet och kvalitet av hållbarhetsdata i dessa delar av värdekedjan pågår och kommer att vidareutvecklas över tid. (BP-2, 10 d)

Relevant information om immateriella rättigheter, know-how, resultat av innovation eller andra affärsprocesser och förhandlingar är inkluderade. (BP-1, 5 d–e)

Uppgift om extern validering

Mått har ej validerats av annan extern part än den översiktliga granskningen utförd av K-Fastigheters revisor. (MDR-M, 77 b)

[BP-2] Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Tidshorisonter

De tidshorisonter som beskrivs i denna rapport är kort sikt (ett år, vilket är i linje med K-Fastigheters finansiella rapporteringsperiod), medellång sikt (ett till fem år) samt lång sikt (mer än fem år), vilka överensstämmer med definitionen i ESRS. (BP-2, 9 a, b)

Uppskattningar och osäkerheter

Hållbarhetsrapporteringen genomgår genomgripande förändringar och för därför med sig viss osäkerhet inom flera områden. Redovisningen baseras i möjligaste mån på specifika data, med vissa delar baserade på underbyggda antaganden. K-Fastigheter samarbetar aktivt med aktörer i värdekedjan för att samla in data, men utmaningar som varierande mognadsgrad och datakvalitet samt begränsad digitalisering gör att vissa datapunkter uppskattas med hjälp av standarder, sektorsgenomsnitt och proxydata.

De områden där osäkerheten bedöms vara störst är i beräkningarna av växthusgasutsläpp och luftföroreningar, där redovisningen baseras på en kombination av aktivitetsdata och utsläppsfaktorer. Vid behov används dessutom generiska data och extrapolering för att fylla eventuella dataluckor. Även vid beräkningar av resursinflöden och resursutflöden används avgränsningar och uppskattningar vid avsaknad av faktiskt uppmätt data. (BP-2, 10 b, c)

Beräkningsmetoder, antaganden och detaljer om rådande uppskattningar och osäkerheter redovisas i anslutning till respektive mått. (BP-2, 10 b, c)

Ändringar av hur hållbarhetsinformation utarbetas eller presenteras

Hållbarhetsrapporten 2025 är K-Fastigheters första rapport upprättad i enlighet med ESRS, vilket innebär en förändring i hur hållbarhetsinformation har utarbetats och presenterats i jämförelse med tidigare rapporteringsperioder. Förändringen innebär även en mer omfattande rapportering med både mer kvalitativ information och fler nyckeltal än som tidigare redovisats. Jämförelsetal lämnas därför där det finns tillgängligt från tidigare rapporteringsperioder. Det innebär att för avsnitten E1, E2, E3 och E5 saknas jämförelsetal. (BP-2, 13 b)

Brinova, som konsoliderats i Koncernen från 1 april 2025, har sedan tidigare etablerade rutiner och definitioner för sin hållbarhetsrapportering. I arbetet med denna hållbarhetsrapport har fokus därför legat på att samordna processer, harmonisera definitioner och konsolidera hållbarhetsdata för att säkerställa jämförbarhet. K-Fastigheters mål är att dela ut K-Fast Holding AB:s aktier i Brinova Fastigheter AB när förutsättningarna för en sådan transaktion är på plats. (BP-2, 13 a, b)

Fel i rapportering under tidigare perioder

För rapporterad information i tidigare perioder har inga väsentliga fel identifierats eller åtgärdats under rapporteringsperioden.

Infasning av upplysningskrav

K-Fastigheter har identifierat åtta väsentliga ämnen enligt ESRS. I enlighet med bestämmelserna i standarden fasas tre av dessa in successivt, vilka redogörs för nedan. Detta innebär att Koncernen för närvarande rapporterar på fem av de tematiska standarderna i ESRS.

K-Fastigheter har valt att utnyttja möjligheten till infasning för nedan listade standarder och upplysningskrav, i enlighet med tillägg C till ESRS 1 samt de infasningsregler som anges i den delegerade akten (EU) 2023/2772.

Standard

- E4: Biologisk mångfald och ekosystem
- S1: Den egna arbetskraften
- S2: Arbetstagare i värdekedjan

Upplysningskrav

- SBM-3, 48 e: Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och dess förhållande till strategi och affärsmodell, förväntade finansiella effekter
- E1-6: Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 3
- E1-9: Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter
- E2-6 Förväntade finansiella effekter av miljöföroreningsrelaterade risker och möjligheter
- E3-5: Förväntade finansiella effekter av väsentliga risker och möjligheter som har att göra med vattenresurser eller marina resurser
- E5-6: Förväntade finansiella effekter av risker och möjligheter som har att göra med resursanvändning och cirkulär ekonomi (BP-2, 17)

Tilläggsupplysningar avseende:

För de områden som bedömts som väsentliga i den dubbla väsentlighetsanalysen har K-Fastigheter valt att tillämpa möjligheten till infasning av standarderna E4: *Biologisk mångfald*, S1: *Den egna arbetskraften* och S2: *Arbetstagare i värdekedjan* i sin helhet. Dessa ämnen redovisas därför inte i separata avsnitt i hållbarhetsrapporten. I stället beskrivs nedan deras väsentlighet samt en övergripande sammanfattning av hur respektive ämne hanteras.

E4: Biologisk mångfald och ekosystem

I den dubbla väsentlighetsanalysen identifierades *Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald* som ett väsentligt underämne. (BP-2, 17 a) (E4, IRO-1, 17 a–c)

Bedömning av väsentlighet för biologisk mångfald och ekosystem har genomförts på en övergripande och kvalitativ nivå och omfattar den egna verksamheten och värdekedjan. Analysen har utgått från Koncernens beroenden av råmaterial såsom trä och mineralbaserade material, där utvinning och förädling kan medföra direkta påverkansfaktorer på biologisk mångfald. (E4, IRO-1, 17 a)

Bedömningen har baserats på intern kunskap och erfarenhet, resultat från workshops inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen samt offentligt tillgängliga övergripande analyser. Någon detaljerad kartläggning på plats- eller leverantörsnivå har inte genomförts och ingen scenarioanalys avseende biologisk mångfald och ekosystem har utförts. (E4, IRO-1, 17 b, 18)

Negativ påverkan på lokal biologisk mångfald kan förekomma vid utvinning av primär råvara i uppströms värdekedja, exempelvis vid utvinning av naturresurser som trä och cement. Kalhuggning av skog för virke kan påverka den biologiska mångfalden i regionen negativt, och brytning av kalksten för cementtillverkning kan ha negativa effekter på den omgivande floran och faunan. (BP-2, 17 a)

Hanteringen av ekosystemtjänster och biologisk mångfald sker huvudsakligen genom att K-Fastigheter samarbetar nära med intressenter som kommuner, länsstyrelser och berörda sakägare. Detta samråd är särskilt viktigt i samband med förvärv och utveckling av fastigheter, men även som ett stöd vid utvärderingar inför större renoveringsprojekt. Genom denna dialog tar Koncernen hänsyn till lokala förutsättningar och miljökrav i hela värdekedjan. (BP-2, 17 a, d)

För den egna verksamheten har ingen väsentlig påverkan identifierats och K-Fastigheter har, baserat på genomförd bedömning, inga identifierade anläggningar i eller i direkt anslutning till områden med särskilt känslig eller skyddad biologisk mångfald. (E4, IRO-1, 17 b) (E4, IRO-1, 19 a)

Hållbarhetspolicyn svarar mot väsentlig påverkan, risker och möjligheter kopplade till biologisk mångfald och ekosystem. För en sammanställning av Koncernens styrande policyer och process för dess antagande och uppföljning, se ESRS 2, GOV-1. (BP-2, 17 c)

K-Fastigheter har vid tidpunkten för denna hållbarhetsrapport inte antagit några tidsbundna mål eller definierat några nyckeltal för biologisk mångfald och ekosystem. I pågående arbete med att uppdatera Koncernens affärsplan ingår att utvärdera möjligheten att fastställa sådana mål. (BP-2, 17 b–e)

S1: Den egna arbetskraften

I den dubbla väsentlighetsanaslysen identifierades *Arbetsvillkor och Likabehandling och mångfald* som väsentliga underämnen.

K-Fastigheters verksamhet inom byggnation och produktion innebär risk för negativ påverkan på den egna arbetskraftens hälsa och säkerhet, särskilt i verksamheter som bedrivs på byggarbetsplatser och i produktionsmiljöer. Sådana miljöer kan medföra fysiska risker såsom fall, kläm- och skärskador samt exponering för buller, damm och vibrationer, vilket kan leda till akuta olyckor och långsiktiga hälsoeffekter.

Arbetsplatsolyckor och ohälsa innebär även finansiella risker för Koncernen, exempelvis genom produktionsstörningar, ökade kostnader, rättsliga följder samt negativ påverkan på varumärke och attraktivitet som arbetsgivare. Vidare präglas bygg- och anläggningssektorn av en historiskt ojämn könsfördelning, där kvinnor är underrepresenterade. Även om inga specifika incidenter har identifierats, kvarstår risken för negativ påverkan kopplad till likabehandling, inkludering och arbetskultur, vilket kan påverka både medarbetares trivsel och Koncernens förmåga att attrahera och behålla kompetens. (BP-2, 17 a)

K-Fastigheter tar hänsyn till identifierad påverkan och risker för den egna arbetskraften genom standardiserade byggprocesser samt ett systematiskt arbete med arbetsmiljö, säkerhet och likabehandling i hela verksamheten. Arbetsmiljöarbetet inkluderar bland annat förebyggande utbildningsinsatser, kontinuerliga skyddsronder, noggrann dokumentation och strukturerad registrering av olyckor och tillbud. Arbetet syftar till att minska risken för negativa konsekvenser för den egna arbetskraften och att främja en trygg, säker och inkluderande arbetsmiljö. (BP-2, 17 a)

Koncernen har fastställt följande policyer för att svara mot väsentlig påverkan, risker och möjligheter kopplade till anställda och mänskliga rättigheter: Uppförandekod, Arbetsmiljöpolicy, Likabehandlingsplan och HR policy. För en sammanställning av Koncernens styrande policyer och process för antagande och uppföljning, se ESRS 2, GOV-1. (BP-2, 17 c)

Koncernens systematiska arbetsmiljöarbete utgår från nollvisionen, vilket innebär att inga allvarliga olyckor eller tillbud ska inträffa samt att inga fall av diskriminering eller kränkande särbehandling ska förekomma. Därtill har Koncernen ett mål om att medarbetarnas engagemangsindex ska överstiga 80 procent, vilket baseras på resultat från den årliga medarbetarundersökningen. (BP-2, 17 b)

För att följa upp målen avseende arbetsmiljö och likabehandling redovisar K-Fastigheter ett begränsat urval av nyckeltal för den egna arbetskraften under den första rapporteringsperioden. Dessa omfattar antal arbetsrelaterade olyckor och allvarliga olyckor, dödsfall samt engagemangsindex. Redovisade nyckeltal utgör ett första steg i utvecklingen av Koncernens uppföljning av den egna arbetskraften i enlighet med ESRS S1. (BP-2, 17 e)

Nyckeltal	2025	2024
Antal fall av registreringsbara arbetsrelaterade olyckor[1], i den egna arbetskraften	168	118
Antal dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador och arbetsrelaterad ohälsa, i den egna arbetskraften	0	0
Antal allvarliga olyckor[2] som anmälts till Arbetsmiljöverket, bland egna anställda	5	5
Engagemangsindex[3], %	76%	76%

[1] Registrerbara arbetsrelaterade olyckor definieras som "En händelse som sker plötsligt och oförutsett och orsakar personskada t. ex. halk-, fall-, skär-, klämskada".
[2] Allvarliga olyckor som anmälts till Arbetsmiljöverket följer den definition som återfinns på myndighetens webbplats.
[3] Brinova har ej inkluderats i engagemangsindex för 2025 då resultatet sammanställdes tiden före konsolidering.

S2: Arbetstagare i värdekedjan

I den dubbla väsentlighetsanalysen identifierades arbetsvillkor som ett väsentligt underämne för arbetstagare i värdekedjan. Negativ påverkan på arbetstagare i värdekedjan kan förekomma i samband med bygg- och entreprenadverksamhet, särskilt i entreprenörs- och underentreprenörsled. Sådan påverkan kan avse brister i arbetshälsa och säkerhet, inklusive risk för allvarliga olyckor och dödsolyckor, samt negativ påverkan på arbetstagarnas fysiska, psykiska och sociala välbefinnande. Risken bedöms som förhöjd i delar av värdekedjan där utländsk arbetskraft förekommer. (BP-2, 17 a)

Hanteringen av arbetsvillkor för arbetstagare i värdekedjan sker huvudsakligen genom kravställning på entreprenörer och underentreprenörer genom avtal samt genom dialog, samverkan och uppföljning i upphandlings- och genomförandefasen av bygg- och entreprenadprojekt. (BP-2, 17 a, d)

Uppförandekoden för leverantörer hanterar väsentlig påverkan, risker och möjligheter kopplade till arbetsvillkor i värdekedjan. Därutöver finns en visselblåsarpolicy som möjliggör rapportering av misstänkta överträdelser både inom den egna verksamheten och i värdekedjan. För en sammanställning av Koncernens styrande policyer och process för antagande och uppföljning, se ESRS 2, GOV-1. (BP-2, 17 c)

K-Fastigheter har vid tidpunkten för denna hållbarhetsrapport inte antagit några tidsbundna mål eller definierat några nyckeltal för arbetstagare i värdekedjan. I pågående arbete med att uppdatera Koncernens affärsplan ingår att utvärdera möjligheten att fastställa sådana mål. (BP-2, 17 b, e)

[GOV-1] Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

Styrelsen

K-Fast Holding AB:s styrelse är det yttersta styrande och kontrollerande organet för K-Fastigheters hållbarhetsarbete, inklusive tillsyn av Koncernens väsentliga påverkan, risker och möjligheter. Ansvariga roller fastställs genom styrelsens beslutade riktlinjer, anvisningar och policyer, däribland styrelsens arbetsordning och VD-instruktion. Policyer, målsättningar, risker, åtgärder och resultat utvärderas årligen av styrelsen för att säkerställa ändamålsenlighet och effektivitet. Arbetsordningen reglerar bland annat funktioner och fördelning av arbete mellan styrelseledamöter och VD, tillika koncernchef, respektive mellan styrelsen och dess utskott. VD-instruktionen innefattar i sin tur en instruktion om såväl intern rapportering till styrelsen som extern rapportering till externa intressenter. (GOV-1, 22 a, b) (G1, GOV-1, a)

Revisionsutskottet utses inom styrelsen och har till uppgift att förbereda och bistå styrelsen i dess tillsynsarbete. Utskottet ansvarar för att följa upp Koncernens interna kontroll, inklusive hantering av hållbarhetsrelaterade risker och granskningsprocesser samt säkerställa att styrelsens riktlinjer, anvisningar och policyer efterlevs. Revisionsutskottet behandlar dessutom hållbarhetsrapporten innan den lämnas till styrelsen för godkännande. (GOV-1, 22 c iii)

Styrelsen bedömer att tillsynen över hållbarhetsfrågor möter K-Fastigheters nuvarande behov och att hantering sker inom ramen för styrelsens årliga sammanträden. Utöver ordinarie sammanträden sammankallas styrelsen vid behov. Behov av ytterligare kontroller eller funktioner med särskilt fokus på Koncernens väsentliga påverkan, risker och möjligheter ses över i samband med styrelsens årliga utvärdering av styrelsearbetet. För ytterligare information om utvärderingen av årets styrelse- och utskottsarbete se Bolagsstyrningsrapporten på sida 72. (GOV-1, 22 C i, iii)

Styrelsen utövar tillsyn över uppsättandet av mål kopplade till väsentlig påverkan, risker och möjligheter i enlighet med Koncernens policy för intern kontroll och kommer att följa upp utvecklingen årligen i samband med hållbarhets- och årsredovisningsarbetet. (GOV-1, 22 d)

Koncernledning

Koncernchefen har det övergripande operativa ansvaret för att genomföra styrelsens beslut och säkerställa att hållbarhetsarbetet integreras i verksamheten. Koncernchef delegerar det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet till respektive verksamhets- och affärsområdeschef. I utvecklings- och stödprocesser samverkar koncernchef, finanschef, COO/HR-chef, Koncernens Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljöenhet (KMA) samt ansvarig för investerarrelationer och kommunikation. Tillsammans utgör de ledningens forum för samordning av hållbarhetsfrågor, riskhantering och hållbarhetsrapportering. (GOV-1, 22 c, c i)

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för att operativt genomföra och följa upp målen kopplade till Koncernens väsentliga påverkan, risker och möjligheter. Arbetet innefattar kontinuerlig uppföljning av riskprofilen och utvecklingen inom dessa områden, samt att redovisa framsteg mot de uppsatta målen. Rapporteringen sker inom ramen för K-Fastigheters årliga rapporteringscykel och presenteras för styrelsen, främst via koncernchef och finanschef. Dessa närvarar vid samtliga årets styrelsemöten och säkerställer att styrelsen löpande får aktuell information och uppdateringar kring verksamhetens utveckling, hållbarhetsfrågor och finansiella resultat. (GOV-1, 22 c ii, d)

Styrelsens och koncernledningens sammansättning och relevans för hållbarhetsfrågor

Styrelsen består av fem icke-verkställande ledamöter samt K-Fast Holding AB:s verkställande direktör, tillika koncernchef. 33 procent av ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen samt till större aktieägare. Styrelsen har inga arbetstagarrepresentanter. Könsfördelningen i styrelsen är 83 procent män och 17 procent kvinnor. (GOV-1, 21 a, b, d, e)

K-Fastigheters ledningsstruktur består av en koncernledning och en utökad ledningsgrupp. Koncernledningen består av fem verkställande tjänstemän, inklusive koncernchef. Könsfördelningen i koncernledningen är 100 procent män.

Styrelsen består av ledamöter med bred och djup erfarenhet från projektutveckling, bostadsbyggande, entreprenadverksamhet och fastighetstransaktioner, med särskilt fokus på den svenska marknaden. Denna sammansättning svarar väl mot att tillgodose såväl aktieägarnas intressen som Koncernens behov av branschkunskap, hållbarhetskompetens, geografisk förståelse, mångfald och strategisk styrka.

Valberedningen ser årligen över och säkerställer att styrelsen har en välbalanserad kompetensprofil som är anpassad efter Koncernens strategi, aktuella branschförutsättningar och identifierade hållbarhetsrisker och möjligheter, vilket är i linje med god sed för bolagsstyrning. (GOV-1, a) (GOV-1, 21 c)

För ytterligare information om styrelsens och koncernledningens sammansättning och erfarenhet se Bolagsstyrningsrapporten.

Tillgång till kompetens och expertstöd

Koncernens interna resurser har lång erfarenhet av att hantera arbetsuppgifter kopplade till identifierad väsentlig påverkan, risker och möjligheter då dessa till stor del ingår till den dagliga verksamhet som bedrivs inom Koncernens affärsområden. Expertis inom dessa områden är samlad i ledningens forum för samordning av hållbarhetsfrågor. Detta forum bistår styrelse och koncernledning i hållbarhetsarbetet. Extern kompetens tas in vid behov, exempelvis som rådgivare inom strategi, analys, implementering, redovisning och kommunikation. Koncernens hållbarhetsarbete är under utveckling och behov av extern kompetens ses över kontinuerligt. Under året har exempelvis extern expertis tagits in som stöd i förberedelserna för denna hållbarhetsrapport. (GOV-1, 23 a, b)

Policyöversikt

Hållbarhetsarbetet styrs av ett antal övergripande policyer som ses över och fastställs av styrelsen årligen. Policyer kompletteras med verksamhetsnära riktlinjer och instruktioner på dotterbolagsnivå, vilka beskrivs mer i detalj i respektive avsnitt i denna rapport. Tillsammans med Koncernens värderingar och ledningsfilosofi utgör de ett ramverk för ett enhetligt och ansvarsfullt arbetssätt som arbetar systematiskt för att hantera risker och styra verksamheten mot strategiska och hållbarhetsrelaterade mål.

Koncernen har tre övergripande styrdokument, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer och hållbarhetspolicy. Dessa styrdokument baseras bland annat på de tio principerna i FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner, tillämplig miljö- och arbetsrättslig lagstiftning samt Byggföretagens uppförandekod. (MDR-P, 65 d)

I tabellen nedan presenteras Koncernens övergripande styrdokument för hållbarhetsarbetet, vilka delar av Koncernen de omfattar, högsta ansvarsnivå för dess implementering samt var policyn görs tillgänglig. Koncernens policyer omfattar som huvudregel hela Koncernen. I de fall avgränsningar inom den egna verksamheten föreligger kompletteras detta med motsvarande styrdokument i det berörda dotterbolaget enligt tabellen nedan. (MDR-P, 65 b, c, f)

Koder och policyer*	Policyn omfattar	Högsta ansvarsnivå för implementering	Hur policyn görs tillgänglig
Uppförandekod	Anställda och andra som representerar Koncernen	Koncernchef	Webbplats, intranät
Uppförandekod för leverantörer	Väsentliga leverantörer i uppströms värdekedja	Koncernchef	Webbplats, intranät, avtal
Hållbarhetspolicy	Anställda inom Koncernen	Koncernchef	Intranät
Arbetsmiljöpolicy	Anställda inom Koncernen och personal som vistas på Koncernens arbetsplatser	Koncernchef	Intranät
HR-policy	Anställda inom Koncernen	Koncernchef	Intranät
Likabehandlingsplan	Anställda inom Koncernen	Koncernchef	Intranät
Upphandlings- och inköpspolicy	Anställda inom Koncernen	Koncernchef	Intranät
Visselblåsarpolicy	Anställda, leverantörer och andra intressenter	Koncernchef	Webbplats, intranät

* Brinovas verksamhet omfattas av motsvarande styrdokument, vilka kan ha andra namn eller ingå som delar i övergripande policydokument.

Uppförandekod

Uppförandekoden fastställer de grundläggande principer och förväntningar som ska vägleda Koncernens medarbetare i det dagliga arbetet och i relationen till hyresgäster, kunder, leverantörer, samarbetspartners, myndigheter och övriga intressenter. Uppförandekoden syftar till att säkerställa ett ansvarsfullt, förtroendeskapande och transparent agerande samt till att stärka Koncernens företagskultur och långsiktiga affärsutveckling. (MDR-P, 65 a)

Uppförandekoden omfattar centrala områden såsom respekt för mänskliga rättigheter, säker arbetsmiljö och goda arbetsvillkor, likabehandling och nolltolerans mot diskriminering och kränkande behandling, affärsetik, antikorruption, konkurrens, informations- och integritetsskydd samt klimat och miljö. (MDR-P, 65 a)

Koncernchefen är dokumentägare och ytterst ansvarig för uppförandekoden. Inom respektive affärsområde, funktion eller region ligger ansvaret för implementeringen på den högsta chefen. Varje chef ansvarar för att uppförandekoden följs och efterlevs inom sitt område. Uppföljning av efterlevnaden sker genom ledningens ansvar i respektive affärsområde och funktion, årliga riskutvärderingar samt via etablerade rapporterings- och visselblåsarfunktioner. (MDR-P, 65 a, c)

Uppförandekod för leverantörer

K-Fastigheters uppförandekod för leverantörer syftar till att säkerställa att Koncernens leverantörskedja präglas av ansvarsfullt företagande, respekt för mänskliga rättigheter, goda arbetsvillkor, hög affärsetik samt minimerad miljö- och klimatpåverkan. Uppförandekoden tydliggör de grundläggande krav och förväntningar som ställs på Koncernens leverantörer och andra affärspartners och utgör ett villkor för samarbete med K-Fastigheter. (MDR-P, 65 a)

Uppförandekoden för leverantörer omfattar centrala områden som förbud mot barn- och tvångsarbete, icke-diskriminering, föreningsfrihet, säkra och hälsosamma arbetsförhållanden, antikorruption och mutor samt efterlevnad av konkurrens- och affärsetiska regler. Vidare ställer uppförandekoden krav på leverantörers miljöarbete, inklusive efterlevnad av gällande miljölagstiftning, arbete för att minska klimat- och miljöpåverkan samt, i förekommande fall, miljöcertifiering och tillhandahållande av relevant miljö- och klimatdata. För leverantörer till entreprenadverksamheten omfattar kraven även materialval, kemikaliehantering och uppfyllande av relevanta miljödatabaser och certifieringssystem. (MDR-P, 65 a)

Efterlevnaden av uppförandekoden följs upp genom dialog med leverantörer. K-Fastigheters avtalsvillkor ger även möjlighet till att genomföra granskningar via platsbesök och ytterligare uppföljningar vid behov. På så sätt följs efterlevnad upp och att eventuella brister kan åtgärdas i tid. (MDR-P, 65 a)

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyn fastställer Koncernens övergripande inriktning och ambition för ett långsiktigt hållbart värdeskapande. Policyn ska vägleda beslut och arbetssätt i hela verksamheten – från affärsutveckling, planering och projektering till produktion och förvaltning. Syftet med policyn är att miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter ska integreras i Koncernens affärsmodell, styrning och dagliga verksamhet samt att minska negativ påverkan och stärka positiva bidrag till ett hållbart samhälle. (MDR-P, 65 a)

Policyn omfattar hela Koncernen och utgår från dess affärsmodell med industriellt byggande och fastighetsägande och -förvaltning. Den ger bland annat riktning för Koncernens arbete med klimat- och miljöpåverkan, resurseffektivitet och cirkularitet, klimatanpassning, biologisk mångfald, hållbar förvaltning av fastigheter samt ansvarsfulla krav på leverantörer och samarbetspartners. Policyn tydliggör även Koncernens ambition att identifiera, mäta och följa upp sin hållbarhetsprestanda och att kontinuerligt förbättra denna över tid. (MDR-P, 65 a)

Hållbarhetspolicyn ses över årligen inom ramen för revidering av Koncernens dubbla väsentlighetsanalys. (MDR-P, 65 a)

Arbetsmiljöpolicy
K-Fastigheters arbetsmiljöpolicy anger Koncernens övergripande ambition och principer för att skapa och upprätthålla en trygg, säker, inkluderande och trivsam arbetsmiljö för Koncernens medarbetare. Policyn syftar till att förebygga ohälsa och olyckor samt säkerställa att ingen medarbetare drabbas av fysisk eller psykisk ohälsa till följd av sitt arbete. En god arbetsmiljö ses som en förutsättning för långsiktig affärsutveckling, attraktiva arbetsplatser och hållbara prestationer. (MDR-P, 65 a)

Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt och integreras i den dagliga verksamheten, i beslutsfattande samt vid förändringar i organisation, arbetssätt och verksamhet. Policyn omfattar såväl den fysiska som den organisatoriska och sociala arbetsmiljön och betonar delaktighet, dialog, ansvarstagande och ett närvarande ledarskap. (MDR-P, 65 a)

Det övergripande ansvaret för arbetsmiljöfrågorna utgår från styrelsen och är delegerat till koncernchef, som i sin tur kan delegera det praktiska arbetsmiljöarbetet vidare inom organisationen. Chefer på olika nivåer ansvarar för att policyn efterlevs inom sina respektive ansvarsområden, medan alla medarbetare har ett personligt ansvar att bidra till en säker och hälsosam arbetsmiljö. (MDR-P, 65 c)

Efterlevnaden av arbetsmiljöpolicyn följs upp genom det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM), regelbundna riskbedömningar, skyddsronder, rapportering och uppföljning av riskobservationer, tillbud och olyckor samt genom löpande dialog i organisationen och interna kontroller. (MDR-P, 65 a)

HR-policy
Koncernens HR-policy klargör förväntade förhållningssätt och egenskaper i det dagliga arbetet, oavsett situation. Den utgår från värderingarna att vara långsiktig, nytänkande och omtänksam och ger vägledning i arbetsmiljö- och likabehandlingsfrågor. Genom tydliga interna riktlinjer förebygger policyn negativ påverkan på arbetsmiljön och säkerställer rättvis och respektfull behandling av alla medarbetare. (MDR-P, 65 a)

Cheferna har operativt ansvar för efterlevnad av policyns syfte och innehåll, i enlighet med Koncernens systematiska arbetsmiljöarbete. (MDR-P, 65 a)

Likabehandlingsplan
Likabehandlingsplanen förtydligar Koncernens övergripande mål och åtgärder för att systematiskt motverka all form av diskriminering, inklusive trakasserier, samt att aktivt främja likabehandling och jämlika möjligheter. Planen syftar till att främja en inkluderande och trivsam arbetsmiljö där varje medarbetare bär ett personligt ansvar för att förebygga och motverka olika former av kränkande behandling. Genom tydliga riktlinjer och ett engagerat arbete ska ingen individ riskera att hamna utanför eller bli orättvist behandlad, principen om allas lika värde och ömsesidig respekt utgör grunden för hela verksamheten. (MDR-P, 65 a)

Cheferna har det operativa ansvaret för att säkerställa efterlevnad av policyns syfte, bestämmelser och innehåll, i enlighet med Koncernens systematiska arbetsmiljöarbete. (MDR-P, 65 a)

Upphandlings- och inköpspolicy
K-Fastigheters upphandlings- och inköpspolicy fastställer övergripande principer och arbetssätt för att inköp och upphandlingar genomförs på ett affärsmässigt, strukturerat och ansvarsfullt sätt. Syftet med upphandlings- och inköpspolicyn är att stödja inköpsverksamheten, bidra till kostnadseffektivitet i kombination med rätt kvalitet samt minimera risker kopplade till leverantörsledet. (MDR-P, 65 a)

Policyn omfattar inköp av material, varor, tjänster och entreprenader inom Koncernen och reglerar bland annat konkurrensutsättning, användning av ramavtal, avtalsvillkor och uppföljning. (MDR-P, 65 a)

Koncernchefen ansvarar för den operativa ansvarsfördelningen och inköpschefen ansvarar för samordning av Koncernens inköp. Chefer och medarbetare med inköpsansvar ansvarar för att policyn är känd, tillämpas och följs inom respektive verksamhetsområde och dotterbolag. (MDR-P, 65 c)

Efterlevnad följs upp genom styr- och kontrollprocesser inom Koncernens inköpsfunktion. Detta inkluderar kravställning i avtal, användning av ramavtal, uppföljning av avtalstrohet samt löpande dialog med leverantörer. (MDR-P, 65 a)

Visselblåsarpolicy
K-Fastigheters visselblåsarpolicy syftar till att säkerställa att misstänkta eller faktiska missförhållanden kan rapporteras på ett säkert, konfidentiellt och tillförlitligt sätt samt att stärka en öppen och transparent företagskultur präglad av ansvarstagande och integritet. (MDR-P, 65 a)

Visselblåsarpolicyn omfattar hela Koncernen och gäller för anställda, tidigare anställda, arbetssökande, praktikanter, konsulter, leverantörer, entreprenörer samt personer i Koncernens förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan. (MDR-P, 65 a)

Koncernchefen har det övergripande ansvaret för policyn och dess efterlevnad. Policyn följs upp årligen och utgör en central del av Koncernens styrning inom affärsetik, regelefterlevnad och riskhantering. (MDR-P, 65 a)

[GOV-2] Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan

Styrelsen behandlar hållbarhetsfrågor på årlig basis som en del av den löpande tillsynen. Hållbarhetsfrågor behandlas bland annat i samband med beslut om strategi, riskhantering, dubbel väsentlighetsanalys och rapportering. Fördjupningar i specifika hållbarhetsfrågor görs vid behov. Ansvar och uppgifter kopplade till hållbarhetsstyrningen är integrerade i styrelsens arbetsordning och uppdrag, och speglas även i relevanta styrande dokument, såsom Koncernens uppförandekod, hållbarhetspolicy samt i löpande riskbedömningar.

Denna hållbarhetsrapport, som baseras på Koncernens väsentliga påverkan, risker och möjligheter samt arbete med tillbörlig aktsamhet, följer upp de åtgärder som vidtas för att förebygga, mildra och åtgärda identifierad påverkan, risker och möjligheter mot uppsatta mål. Underlaget presenteras årligen av revisionsutskottet för styrelsen tillsammans med övrig finansiell- och riskrapportering. (GOV-2, 26 a, b)

Under 2025 har styrelsen bland annat:
- Fastställt resultatet av den uppdaterade dubbla väsentlighetsanalysen som grund för rapportering enligt ESRS.
- Behandlat hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen.
- Säkerställt resurser för insamling och redovisning av data enligt ESRS i form av intern och extern kompetens.

- Behandlat och fastställt uppdaterade policyer som en del av den årliga processen för styrdokument.
- Efter rapporteringsperiodens slut fastställde styrelsen även uppdaterade koncernövergripande hållbarhetsmål. För ytterligare information om Koncernens hållbarhetsrelaterade mål se ESRS 2, SBM-1, E1-4 och G1-3.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter har beaktats inom ramen för styrelsens arbete ovan. Inga ytterligare specifika frågor utöver dessa har bedömts vara av sådan art att de krävt särskild hantering under året. För full förteckning över väsentliga ämnen som hanterats som en del av den dubbla väsentlighetsanalysen se ESRS 2, SBM-3. (GOV-2, 26 c)

För ytterligare information om styrelsens arbete under året se Bolagsstyrningsrapporten på sida 72.

[GOV-3] Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare utgår från K-Fastigheters strategi för kommersiell och hållbar utveckling samt följer gällande lagstiftning och marknadspraxis. Hållbarhet är en central del i K-Fastigheters affär där de prioriterade områdena är att bidra till en bättre miljö genom fokus på material- och energieffektiva lösningar i byggnation av bostäder och kommersiella lokaler och att vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar sina medarbetare.

För att främja Koncernens affärsstrategi och långsiktiga intressen och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna, ska K-Fastigheter erbjuda marknadsanpassad och konkurrenskraftig ersättning, men inte vara löneledande i förhållande till jämförbara företag.

Det utgår ingen rörlig ersättning till ledande befattningshavare i Brinova Fastigheter AB. Ersättningen till ledande befattningshavare i K-Fast Holding AB består av fast och rörlig lön, där den rörliga delen baseras på fördefinierade och mätbara mål kopplade till Koncernens finansiella mål, hållbarhetsrelaterade mål och individuella prestationer. De hållbarhetsrelaterade målen avser medarbetarnas engagemangsindex. (GOV-3, 29 a, c)

Andelen rörlig ersättning som är direkt kopplad till hållbarhetsrelaterade indikatorer är inte fastställd i procent utan utgör en del av den samlade bedömningen av bonusgrundande incitament. K-Fastigheter har inga särskilda incitament kopplade till klimatrelaterade mål. (GOV-3, 13, 29 d, E1)

För 2025 uppgick den rörliga ersättningen till medlemmar av koncernledningen till totalt 1,7 miljoner kronor (2,1). Det är ersättningsutskottet som bereder och följer upp incitamentsprogrammen. Ersättningsutskottet är inrättat av styrelsen och består av tre ledamöter. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för styrelseledamöter, verkställande direktör och koncernledning, följa och utvärdera eventuella program för rörliga ersättningar för koncernledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare fastställda av bolagsstämman samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. (GOV-3, 29 e)

Utöver incitamentsprogrammen bidrar även Koncernens finansieringsstruktur till att stärka ledningens fokus på hållbarhetsfrågor. K-Fastigheter har upprättat ett grönt finansiellt ramverk om upp till en miljard kronor. I juni 2025 emitterade Koncernen seniora icke-säkerställda obligationer till ett värde om 500 miljoner kronor. Det gröna ramverket innebär finansiering eller refinansiering av Koncernens fastighetsprojekt och fastigheter. Detta kan skapa ytterligare motivation för koncernledningen att integrera hållbarhetsaspekter i styrning och beslutsfattande.

För ytterligare information se Ersättningsrapporten på sidorna 83–84.

[GOV-4] Förklaring om tillbörlig aktsamhet

K-Fastigheter följer OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, vilket bland annat inkluderar tillbörlig aktsamhet i Koncernens inköp och verksamhet.

Koncernen tillämpar flera viktiga funktioner, som exempelvis uppförandekod och uppförandekod för leverantörer, för att granska och utvärdera potentiella leverantörer av produkter och tjänster, samarbetspartners samt investeringsmöjligheter. Syftet är att få en tydlig helhetsbild av och aktivt hantera de effekter verksamheten kan ha på miljö, människor och samhälle.

Mer information om tillbörlig aktsamhet refereras i tabellen nedan. (GOV-4, 32)

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet	Upplysningskrav	Sida
1. Att implementera tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	ESRS 2, GOV-1	42–44
	ESRS 2, GOV-2	44–45
	ESRS 2, SBM 3	49–50
	E1, SBM-3	52–53
	E2, SBM-3	57
	E3, SBM-3	58
	E5, SBM-3	59
	G1, SBM-3	66
2. Att samarbeta med berörda intressenter i alla huvudstegen i tillbörlig aktsamhet	ESRS 2, SBM-2	48
	ESRS 2, IRO-1	50–51
3. Att identifiera och bedöma negativ påverkan	ESRS 2, IRO-1	50–51
	ESRS 2, SBM-3	49–50
	E1, IRO-1	52
	E1, SBM-3	52–53
	E2, IRO-1	57
	E2, SBM-3	57
	E3, IRO-1	58
	E3, SBM-3	58
	E5, IRO-1	59
	E5, SBM-3	59
	G1, IRO-1	66
	G1, SBM-3	66
4. Att vidta åtgärder för att behandla negativ påverkan	ESRS 2, BP-2	40–42
	E1-3	54
	E2-2	57
	E3-2	58
	E5-3	60
	G1-2	67
	G1-3	67
5. Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det	ESRS 1, BP-2	40–42
	E1-5	55
	E1-6	56
	E2-4	57
	E3-4	58
	E5-4	60
	E5-5	61
	G1-4	67
	G1-6	67

[GOV-5] Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Den interna kontrollen över hållbarhetsrapporteringen är integrerad i Koncernens övergripande struktur för intern kontroll över både finansiell och icke-finansiell rapportering. Arbetet bygger på etablerade processer, gemensamma definitioner, policyer och rutiner samt användning av externa system för insamling av hållbarhetsdata och rapportering.

Koncernens kontrollaktiviteter omfattar bland annat ansvarsfördelning på roll- och funktionsnivå, dokumenterade rutiner för datainsamling och konsolidering, rimlighetsbedömningar av rapporterade uppgifter samt intern samordning mellan ekonomi- och verksamhetsfunktioner. (GOV-5, 36 a, c, d)

I riskbedömningen ingår att identifiera och utvärdera risken för väsentliga fel i K-Fastigheters verksamhetsprocesser, vilket bland annat omfattar redovisningen och rapporteringen på koncern-, verksamhetsområdes- och dotterbolagsnivå. Riskbedömning görs löpande och enligt fastställda riktlinjer med fokus på Koncernens väsentliga verksamhetsprocesser. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera Koncernens risksituation varefter styrelsen gör en årlig genomgång av risksituationen. K-Fastigheter befinner sig i en utvecklingsfas vad gäller hållbarhetsrapportering i takt med införandet av ESRS. Arbetet med att formalisera processer, kontroller och systemstöd kommer därmed fortsätta utvecklas i takt med att hållbarhetsarbetet och dess rapportering mognar. (GOV-5, 36 b, e)

Identifierade risker avser bland annat tillgång till tillförlitliga hållbarhetsdata från leverantörer, bristande intern kompetens och resurser, beroenden av externa system samt risken för ofullständig rapportering eller missade tidsfrister. För att hantera dessa risker vidtas åtgärder som exempelvis dialog med leverantörer, kompetensuppbyggnad, tillgång till externa rådgivare och etablerade systemstöd. (GOV-5, 36 c)

[SBM-1] Strategi, affärsmodell och värdekedja

K-Fastigheters affärsmodell och verksamhet

Projekt- och fastighetsutveckling – Transport – Byggnation – Förvaltning – Medarbetare

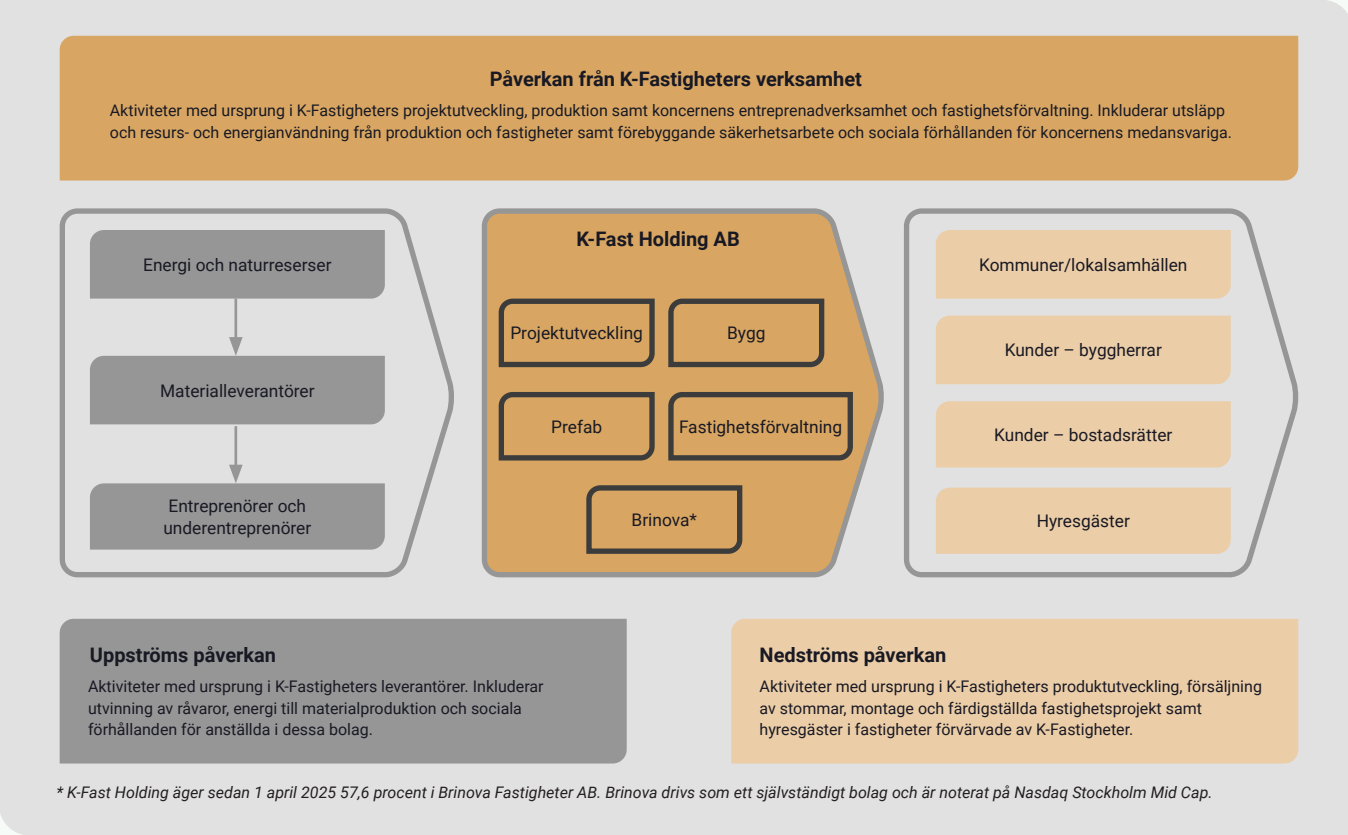
K-Fastigheter bedriver verksamhet inom två segment: Entreprenad och Fastighetsförvaltning. Inom Entreprenad utvecklar och uppför Koncernen bostäder och kommersiella lokaler med bas i egenutvecklade koncepthus samt prefabproduktion genom under varumärket K-Prefab, medan Fastighetsförvaltning omfattar förvaltning av fastighetsbestånd med huvudsakligt fokus på bostäder.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 893,9 mkr under 2025 och Koncernen hade per 31 december 2025 totalt 640 anställda. Samtliga medarbetare är anställda i Sverige och arbetar inom projekt- och fastighetsutveckling, entreprenadverksamhet, produktion av prefabricerade byggkomponenter, fastighetsförvaltning samt stödjande funktioner såsom inköp, ekonomi och HR. Medarbetarnas aktiviteter omfattar bland annat att projektering, planering och genomförande av byggprojekt, tillverkning av prefabelement, bygg- och montagearbeten, teknisk och administrativ förvaltning av fastigheter samt kund- och hyresgästdialog. (SBM-1, 40 a i–iii))

Koncernen tillhandahåller bland annat prefabricerade stommar och andra byggkomponenter i betong samt lättelement i trä. Entreprenadverksamheten utgår från kontor i Hässleholm, Malmö, Göteborg och Stockholm, med sex produktionsanläggningar för prefabelement. Inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning sker drift, underhåll och utveckling av fastigheter som Koncernen uppfört eller förvärvat. (SBM-1, 42 c)

Arbetade timmar och specialistkompetens, energi, råmaterial, kapital samt mark för projektutveckling är centrala insatsfaktorer och utgör grunden för Koncernens verksamhet. Dessa resurser utvecklas kontinuerligt genom kompetensutveckling, effektiv resursanvändning och interna processer. (SBM-1, 42 a)

För ytterligare information om Koncernens anställda se not 5. För ytterligare information om intäkter, kostnadsstruktur och tillgångsfördelning per rörelsesegment se not 2.



** K-Fast Holding äger sedan 1 april 2025 57,6 procent i Brinova Fastigheter AB. Brinova drivs som ett självständigt bolag och är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.*

Uppströms värdekedja

Materialutvinning – Transport – Tillverkning av byggkomponenter – Tjänster

K-Fastigheter har cirka 2 200 leverantörer och entreprenörer och är beroende av stabila leverantörskedjor som omfattar mark/fastigheter, råmaterial såsom betong, stål och trä, byggkomponenter samt utförande av tjänster genom entreprenörer och underentreprenörer.

Merparten av Koncernens direkta leverantörer är baserade i Norden och Baltikum, men delar av råmaterialförsörjningen kan vara kopplad till globala leverantörskedjor. Verksamheten är därmed beroende av tillgång till råmaterial, energi och transporter samt av fungerande arbetsvillkor hos leverantörer och entreprenörer.

Utöver materialinköp upphandlar K-Fastigheter även tjänster från entreprenörer och underentreprenörer, exempelvis inom mark- och anläggningsarbeten, transport, montage och andra specialisttjänster som är nödvändiga för genomförandet av bygg och fastighetsprojekt. (SBM-1, 42 a, c)

Nedströms värdekedja

Omgivande samhälle – Transaktioner – Renoveringar – Återvinning

Den nedströms värdekedjan omfattar försäljning, uthyrning och långsiktig användning av fastigheter samt senare renovering, ombyggnation och avveckling. K-Fastigheters kunder och slutanvändare består främst av byggherrar, bostadsrättsutvecklare, samhällsplanerare samt i förlängningen de hushåll och verksamheter som nyttjar byggnaderna.

Koncernen är beroende av hur byggnader används, förvaltas och underhålls över tid, vilket påverkar energianvändning, resursförbrukning, avfallsgenerering och behov av framtida renoveringar. (SBM-1, 42 c)

Strategi och affärsmodell ur ett hållbarhetsperspektiv

K-Fastigheters strategi bygger på långsiktigt värdeskapande genom industriellt byggande, effektiv projekt- och fastighetsutveckling samt ägande och förvaltning av bostadsfastigheter. Strategin syftar till att förena lönsam tillväxt med stabila kassaflöden, kostnadskontroll och god riskhantering.

Som en del i arbetet med att utveckla Koncernens hållbarhetsarbete har Koncernen fastställt ett antal övergripande hållbarhetsmål för att tydliggöra inriktning och ambitionsnivå i det fortsatta arbetet. Målen är kopplade till Koncernens huvudsakliga verksamhet och de intressenter som påverkas av denna. De omfattar minskade utsläpp av växthusgaser, en nollvision för arbetsolyckor samt en nollvision för korruption och mutor.

Målen utgör en gemensam ram för koncernens fortsatta utveckling och kommer att vidareutvecklas och konkretiseras i takt med att hållbarhetsarbetet och uppföljningen stärks. (SBM-1, 40 e)

För ytterligare information om hållbarhetsrelaterade mål se ESRS 2, BP-2, E1-4 och G1-3.

I förhållande till dessa mål bedömer K-Fastigheter att nuvarande produkter, tjänster och marknader i huvudsak är förenliga med Koncernens långsiktiga hållbarhetsambitioner. (SBM-1, 40 f)

Centrala strategiska inslag som påverkar möjligheten att nå hållbarhetsmålen är den långsiktiga förvaltningsmodellen, vilken skapar förutsättningar för ett livscykelperspektiv där beslut i tidiga skeden påverkar klimatpåverkan, resursanvändning, arbetsmiljö och affärsetik över tid. Det industriella byggandet och de standardiserade koncepthusen möjliggör även effektivare materialanvändning, bättre kontroll över processer samt långsiktigt hållbara lösningar i drift och förvaltning. Samtidigt befinner sig Koncernen i en utvecklingsfas vad gäller uppföljning, datainsamling och systemstöd, särskilt avseende klimat- och resursrelaterad information i värdekedjan. (SBM-1, 40 g)

Affärsmodellens effekt på intressenter

K-Fastigheters affärsmodell syftar till att identifiera, utveckla och färdigställa byggprojekt samt erbjuda förvaltningstjänster med fokus på kvalitet, funktionalitet och långsiktighet. För kunder och hyresgäster innebär detta tillgång till kompetens att bygga moderna och trygga boendemiljöer, stabil förvaltning samt bostäder och lokaler anpassade efter respektive behov.

För investerare och kunder skapar affärsmodellen förutsättningar för långsiktigt värdeskapande genom återkommande hyresintäkter, kostnadskontroll via industriellt byggande samt riskhantering över fastigheternas livscykel.

För andra intressenter, som medarbetare, leverantörer och det omgivande samhället, innebär verksamheten sysselsättning, affärsmöjligheter och samverkan i fastighetsutvecklingsprojekt i flera led. (SBM-1, 42 b)

[SBM-2] Intressenters intressen och synpunkter

K-Fastigheter har en nära och kontinuerlig dialog med viktiga intressentgrupper. De främsta intressentgrupperna utgörs av samhället, medarbetare, leverantörer och samarbetspartners, hyresgäster, kunder samt kapitalmarknaden. En rad metoder och dialoger sker inom befintliga processer och forum som exempelvis årliga medarbetarundersökningar, kund- och hyresgästundersökningar såväl som intervjuer, undersökningar och samtal med kommuner och branschorganisationer. (SBM-2, 45 a i–iii)

Syftet med dessa dialoger är att fånga upp synpunkter och förväntningar kopplat till Koncernens arbete med hållbarhetsfrågor samt ge intressenterna möjlighet att påverka K-Fastigheters erbjudande och inriktning. Återkoppling från intressenter beaktas bland annat i arbetet med att identifiera Koncernens väsentliga påverkan, risker och möjligheter samt utgör en grundläggande del i utformandet av planerade åtgärder och formalisering av hållbarhetsfrågor. (SBM-2, 45 a iv, v, 45 b)

De genomförda intressentdialogerna kring hållbarhetsfrågor under året har visat att K-Fastigheters olika erbjudanden är fortsatt attraktiva och inga förändringar eller planerade förändringar av strategi eller affärsmodell har bedömts som nödvändiga på kort sikt, men kan komma att utvärderas ytterligare i samband med uppdateringen av Koncernens affärsplan. (SBM-2, 45 c ii–iii)

Insikter från löpande intressentdialoger tas vidare inom organisationen genom de funktioner som är ansvariga för respektive dialog. Frågor och resultat från intressentdialoger tas vidare till ledning eller styrelse efter behov och dess strategiska karaktär. (SBM-2, 45 d)

En sammanfattning av respektive intressentgrupp, kanal för dialog och deras viktigaste frågor framgår i tabellen nedan.

Intressentgrupp	Samhället	Medarbetare	Hyresgäster	Kunder	Leverantörer och samarbetspartners	Kapitalmarknaden
Kanal för dialog	• Intressentundersökningar och djupintervjuer • Lokala samarbeten, löpande dialog för långsiktigt engagemang • Samarbeten med myndigheter och organisationer • Engagemang för samhällsutveckling	• Arbetsplatsmöten • Internutbildningar • Kommunikation via Koncernens intranät • Årliga utvecklingssamtal • Uppförandekod • Medarbetarundersökningar	• Intressentundersökningar av olika slag • Löpande dialog i flera kanaler, inklusive personliga möten, event, webbplatser och sociala medier	• Kundundersökning, inklusive årlig undersökning i hela beståndet • Löpande dialoger med kunder för ständig förbättring	• Löpande dialog • Uppföljning av uppförandekod	• Bolagsstämma • Finansiella rapporter • Investerar- och analytikermöten • Studiebesök i Koncernens verksamheter • Koncernens webbplatser • Pressmeddelanden
Viktiga hållbarhetsfrågor	• Långsiktigt hållbara produkter med lågt klimatavtryck i livscykeln • Energiproduktion och konsumtion, vattenförbrukning och klimatanpassning • Engagemang i lokalsamhället • Efterlevnad av lagar och regler • Hälsa och säkerhet • Transparens • Trivsel och trygghet i bostadsområden	• K-Fastigheter som arbetsgivare och arbetsplats • Kompetens, inkludering och jämställdhet • Trivsel, hälsa och säkerhet	• Energi och utsläpp • Hållbart och tryggt boende • Löpande kommunikation	• Kundnöjdhet • Medverkan i social utveckling • Långsiktigt hållbara produkter med lågt klimatavtryck i livscykeln • Utveckling av produkter som gör kunder mer konkurrenskraftiga	• Etik och antikorruption • Produktprestanda ur ett livscykelperspektiv • Lågt klimatavtryck	• Ekonomiskt resultat • Energi och utsläpp • Etik och antikorruption • Hållbarhet och engagemang för långsiktigt byggande och förvaltning • K-Fastigheter som arbetsplats • Transparens och kvalitet

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Under 2024–2025 genomförde K-Fastigheter en första dubbel väsentlighetsanalys för att fastställa den väsentliga påverkan, risker och möjligheter som är förknippade med Koncernens verksamhet och dess värdekedja. Bedömningen genomfördes med hjälp av en oberoende konsult i enlighet med CSRD och ESRS. Baserat på genomförd väsentlighetsanalys har totalt 36 påverkansfaktorer, risker och möjligheter identifierats, vilket medför att åtta av de tio ESRS-standarderna bedömts som väsentliga. För årets rapport har K-Fastigheter tillämpat möjligheten till infasning av standarderna S1 *Den egna arbetskraften*, S2 *Arbetstagare i värdekedjan* och E4 *Biologisk mångfald* i sin helhet. För ytterligare information gällande infasningar se avsnitt ESRS 2, BP-2. (SBM-3, 48 a, g)

Den väsentliga hållbarhetsrelaterade påverkan, risker och möjligheter som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen bedöms kunna påverka K-Fastigheters affärsmodell, värdekedja och strategiska beslutsfattande främst genom effekter på värdeutveckling och intjäning. Bedömningen har genomförts genom en kvalitativ analys av hur hållbarhetsrelaterad påverkan och beroenden i den egna verksamheten och värdekedjan kan ge upphov till finansiella risker och möjligheter. Inga väsentliga förändringar av affärsmodell eller strategi har genomförts till följd av analysen. K-Fastigheters resiliens avseende väsentliga hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter har analyserats på ett övergripande och kvalitativt sätt inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen. För mer information om klimatrelaterade analyser se avsnitt E1. (SBM-3, 48 b, f)

Samtlig påverkan, risker och möjligheter som identifierats omfattas av upplysningskraven i ESRS, inga enhetsspecifika upplysningar har inkluderats. (SBM-3, 48 h)

Påverkansväsentlighet

Tematisk standard	Väsentligt underämne	Påverkan	Positiv eller negativ	Värdekedjan	Tidshorisont
E1 Klimatförändringar	Klimatanpassning	Åtgärder för att motverka lokala effekter av klimatförändringar, såsom system för dagvattenhantering samt grönområden	Potentiell positiv	Egen verksamhet	Medel- och lång sikt
	Begränsning av klimatförändringar	CO_2-utsläpp från inköpta material och tjänster	Faktisk negativ	Uppströms och egen verksamhet	Kort och medellång sikt
		CO_2-utsläpp från arbetsmaskiner i K-Fastigheters projekt och verksamheter	Faktisk negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		CO_2-utsläpp från transporter av produkter, material och anställda	Faktisk negativ	Uppströms och egen verksamhet	Kort och medellång sikt
		Fossilfri energi i bostäder och produktionslokaler (tillverkning och uppvärmning)	Potentiell positiv	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
	Energi	Hög energiåtgång i uppströms tillverkning av material	Potentiell negativ	Uppströms	Kort och medellång sikt
		Betongstommar med låga U-värden bidrar till minskad energiförbrukning från uppvärmning	Potentiell positiv	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		Energiförbrukning i bostäder och produktionsanläggningar	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
E2 Föroreningar	Förorening av luft	Luftföroreningar från tunga maskiner och fordon på byggarbetsplatser	Faktisk negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
E3 Vatten	Vatten	Uppströms vattenanvändning vid utvinningsprocesser för råmaterial med hög vattenintensitet	Potentiell negativ	Uppströms	Kort, medel- och lång sikt
		Vattenanvändning i betongproduktion	Faktisk negativ	Egen verksamhet	Kort och medellång sikt
		Vattenanvändning bland boende i fastigheter	Potentiell negativ	Nedströms	Kort och medellång sikt
E4 Biologisk mångfald och ekosystem	Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Påverkan på biologisk mångfald vid utvinning av råmaterial	Potentiell negativ	Uppströms	Kort, medel- och lång sikt
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Hög användning av material som stål och cement	Faktisk negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		Hög användning av förbrukningsmaterial inom Bygg och Fastighetsförvaltning	Faktisk negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		Optimering av resursförbrukning och hållbara materialval	Potentiell positiv	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
	Avfall	Generering av avfall från produktion och byggnation	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort och medellång sikt
S1 Den egna arbetskraften	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Risk för negativ påverkan på anställda på grund av ojämställd behandling	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
	Arbetsvillkor	Arbetsmiljö-, hälso- och säkerhetsrisker för K-Fastigheters anställda i byggprojekt och i produktionsanläggningar	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
S2 Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Arbetsmiljö- och säkerhetsrisker för arbetare i värdekedjan	Potentiell negativ	Uppströms	Kort, medel- och lång sikt
		Risk för brister i arbetsförhållanden bland entreprenörer och underentreprenörer	Potentiell negativ	Uppströms och egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
G1 Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	Risk för att brister i företagskulturen leder till negativ inverkan på anställda	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		En god företagskultur kan bidra till positiv ESG-inverkan	Potentiell positiv	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
	Hantering av förbindelser med leverantörer	Brister i betalningspraxis leder till negativ påverkan på leverantörer	Potentiell negativ	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
	Korruption och mutor	Förhöjd risk för korruption och mutor inom branschen	Potentiell negativ	Uppströms och egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt

Finansiell väsentlighet (SBM-3, 48 c i–iv)

Tematisk standard	Väsentligt underämne	Risker och möjligheter	Risk eller möjlighet	Värdekedjan	Tidshorisont
E1 Klimatförändringar	Klimatanpassning	Störningar i leveranskedjor på grund av extremväder	Risk	Uppströms	Kort, medel- och lång sikt
		Fysiska skador på fastigheter förorsakade av extremväder	Risk	Egen verksamhet	Medel- och lång sikt
		Risk för projektförseningar och ökade byggkostnader på grund av extremväder	Risk	Egen verksamhet	Medel- och lång sikt
		Anpassning till högre krav på utsläppsminskningar och hållbarhetsarbete från kunder, boende och investerare kan leda till ökade operationella kostnader	Risk	Egen verksamhet	Medel- och lång sikt
	Energi	Höga och volatila energipriser	Risk	Uppströms	Kort och lång sikt
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Resurseffektivitet i en integrerad värdekedja	Möjlighet	Egen verksamhet	Medel- och lång sikt
	Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	Beständiga byggnader med lång livslängd	Möjlighet	Egen verksamhet	Lång sikt
S1 Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	Brister kring medarbetares hälsa och säkerhet kan leda till skador på varumärket och/eller rättsliga kostnader	Risk	Egen verksamhet	Kort och medellång sikt
S2 Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Brister kring hälsa och säkerhet bland entreprenörer och underentreprenörer kan leda till skador på varumärket och/eller rättsliga kostnader	Risk	Uppströms	Medellång sikt
G1 Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	En dysfunktionell arbetskultur kan leda till negativ påverkan på K-Fastigheters finansiella resultat	Risk	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt
		Positiv arbetskultur kan gynna produktivitet och kvalitet och därigenom bidra till bättre finansiella resultat	Möjlighet	Egen verksamhet	Kort, medel- och lång sikt

[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

K-Fastigheter har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att fastställa väsentlig påverkan, risker och möjligheter som är förknippade med verksamheten och dess värdekedja. Bedömningen genomfördes med stöd av en oberoende konsult i enlighet med ESRS.

Övergripande om processen

Väsentlighetsanalysen har följt principen om dubbel väsentlighet i enlighet med ESRS 1, vilket innebär att påverkan samt finansiella risker och möjligheter har bedömts. En hållbarhetsfråga har bedömts vara väsentlig om den uppfyller väsentlighet för ett eller båda av följande perspektiv:

- **Påverkansväsentlighet:** K-Fastigheter har en väsentlig påverkan på människor och/eller miljö, och/eller
- **Finansiell väsentlighet:** Hållbarhetsrelaterade faktorer ger väsentliga effekter på K-Fastigheters kassaflöden, utveckling, resultat, ställning, kapitalkostnad eller tillgång till finansiering

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i sex steg: (IRO-1, 53 b)

1. Identifiering av bruttolista med ESG-ämnen

Utgångspunkten för att identifiera väsentliga ämnen har varit de tematiska områden och underämnen definierade i ESRS 1, kompletterat med frågor som potentiellt skulle kunna vara särskilt relevanta för fastighets, bygg- och anläggningssektorn. Baserat på detta genomfördes en inledande bedömning av varje ämne i förhållande till K-Fastigheters verksamhetsområden. Den initiala bedömningen genomfördes utifrån K-Fastigheters verksamhet, dess värdekedja och den sektor inom vilken Koncernen verkar. Den kvalitativa bedömningen beaktade Koncernens geografiska placering i Sverige, roll i värdekedjan och särskilt riskutsatta delar i uppströms värdekedja. K-Fastigheters värdekedja definieras på sida 46 i denna hållbarhetsrapport. (IRO-1, 53 b i)

Den initiala bedömningen resulterade i en preliminär bruttolista över hållbarhetsfrågor som täcker K-Fastigheters egen verksamhet, dess värdekedja uppströms och nedströms, (IRO-1, 53 b ii) samt tidshorisonter på kort, medel- och lång sikt.

2. Beaktande av befintliga processer och intressentdialoger

För att säkerställa att bruttolistan täckte in potentiell påverkan, risker och möjligheter inom befintliga interna processer och intressentdialoger genomfördes en workshop med representanter från K-Fastigheters olika affärsområden samt från berörda stödfunktioner. Synpunkter från externa intressenter togs i beaktande genom interna representanter som på olika sätt har löpande kontakt med viktiga intressentgrupper. De intressentdialoger som ligger till grund för bedömningen finns presenterade i avsnitt ESRS 2, SBM-2. (IRO-1, 53 b iii)

Identifierad påverkan, risker och möjligheter i denna del av processen lades till under det tillämpliga hållbarhetsområdet i bruttolistan. De hållbarhetsområden samt den påverkan, risker och möjligheter som identifierats inom varje ämne poängsattes sedan baserat på kriterierna i ESRS 1 ”Allmänna krav för påverkans- och finansiell väsentlighet” enligt steg 3 och 4 nedan.

3. Bedömning av påverkansväsentlighet

Efter kartläggning av den positiva och negativa, samt faktiska och potentiella påverkan som K-Fastigheter har på människor och miljö, poängsattes och prioriterades varje identifierad påverkan. Negativ påverkan poängsattes baserat på allvarlighetsgrad; en kombination av skala, omfattning, återställbarhet samt sannolikhet. För negativ påverkan på mänskliga rättigheter prioriterades allvarlighetsgrad framför sannolikhet. Positiv påverkan poängsattes baserat på skala, omfattning och sannolikhet. Varje parameter har poängsatts på en skala 1 till 5. Lämpliga tröskelvärden fastställdes baserat på den kvantitativa bedömningen samt befintliga processer och genom dialog med relevanta representanter från K-Fastigheter.

Påverkan bedömdes som väsentlig om poängen var medium eller hög, det vill säga 5 eller högre. Poängen erhålls genom att multiplicera faktorn för allvarlighetsgrad med faktorn för sannolikhet. (IRO-1, 53 b iv)

4. Bedömning av finansiell väsentlighet

Efter kartläggning av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter, bedömdes finansiell väsentlighet utifrån den potentiella finansiella effekten och sannolikheten för att den ska inträffa. I bedömningen beaktades hur identifierade hållbarhetsrelaterad påverkan och beroenden i Koncernens egen verksamhet och värdekedja kan ge upphov till risker och möjligheter med potentiell finansiell påverkan. Dessa samband låg till grund för identifiering och analys av finansiella risker och möjligheter inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen. Varje parameter har poängsatts på en skala 1 till 5.

Lämpliga tröskelvärden fastställdes baserat på den kvantitativa bedömningen samt befintliga processer och dialog med relevanta representanter från K-Fastigheter. Tröskelvärdet baseras på kassaflöde och rörelseresultat för att spegla Koncernens verksamhet inom projektutveckling, bygg, prefab och förvaltning. De risker och möjligheter som analyserats i den dubbla väsentlighetsanalysen påverkar därför främst operativ lönsamhet och kassaflöde. Kassaflöde och rörelseresultat speglar dessa effekter väl och ger därmed en relevant och konsekvent bas för att bedöma finansiell påverkan.

Koncernens befintliga bedömningsmetoder av finansiella- och hållbarhetsrelaterade risker och dess resultat togs i beaktan men i bedömningen av påverkans- och finansiell väsentlighet användes de metoder beskrivna i steg 3 och 4. Hållbarhetsrelaterade risker har därmed hanterats separat från övrig riskhantering i genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen. (IRO-1, 53 c i, iii, e, f)

Finansiell påverkan bedömdes som väsentlig om poängen var medium eller hög, det vill säga 5 eller högre. Poängen erhålls genom att multiplicera faktorn för risk/möjlighet med faktorn för sannolikhet. (IRO-1, 53 c ii)

5. Kartläggning och dokumentation av väsentlighet

De preliminära resultaten bekräftades av representanter från HR och KMA under ett valideringsmöte. Eventuella frågeställningar togs sedan vidare till ansvarig avdelning inom K-Fastigheter varefter slutliga justeringar gjordes. Väsentlighetsanalysen och 2025 års revidering resulterade i att åtta av de tematiska ESRS-standarderna bedömdes vara väsentliga medan 14 underämnen till dessa bedömdes väsentliga. Underlag och motivering till alla bedömningar har dokumenterats i Koncernens digitala verktyg för den dubbla väsentlighetsanalysen. (IRO-1, 53 d)

6. Beslut om fastställande av dubbel väsentlighetsanalys

En sammanställning av resultatet av väsentlighetsanalysen presenterades sedan för styrelsen av koncernchefen. Som underlag fick styrelsen även tillgång till väsentlighetsanalysens bedömningsmaterial. Baserat på detta underlag tog styrelsen beslut att godkänna resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen. (IRO-1, 53 d)

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen valideras årligen och uppdateras vid behov. Beslutsunderlaget hanteras som en del av styrelsens årliga arbete enligt styrelsens årshjul. (IRO-1, 53 d, h)

Beskrivning av arbetsgången för att bedöma väsentlighet för respektive ämne

Ytterligare information om metod och bedömningsunderlag lämnas under respektive avsnitt E1, E2, E3, E5 samt G1.

[IRO-2] Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsrapport

En fullständig förteckning över de upplysningskrav i ESRS som tillämpats vid upprättandet av K-Fastigheters hållbarhetsförklaring framgår av innehållsförteckningen på sida 39. Upplysningar har inkluderats när de bedömts vara väsentliga för rapporteringen och relevanta för att beskriva koncernens policyer, åtgärder, mål och mått kopplade till identifierad påverkan, risker och möjligheter. Upplysningar i hållbarhetsrapporten svarar mot tillämpliga upplysningskrav i ESRS. Hållbarhetsförklaringen innehåller inga enhetsspecifika upplysningar. (IRO-2, 56)

MILJÖINFORMATION

ESRS E1 – KLIMATFÖRÄNDRINGAR

[E1 IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter

K-Fastigheter har som en del av den dubbla väsentlighetsanalysen undersökt den klimatrelaterade påverkan samt de risker och möjligheter som kan uppstå kopplade till klimatförändringar.

Underlag för identifiering av påverkan, risker och möjligheter

Bedömning av väsentlighet för klimatförändringar har genomförts på en övergripande och kvalitativ nivå och omfattar den egna verksamheten och värdekedjan. Som underlag har Koncernens verksamhet, produktionsanläggningar och fastighetsbestånd kartlagts för att bedöma hur klimatförändringar kan påverka fastigheter, byggnader, hyresgäster och den lokala miljön samt hur verksamheten bidrar till klimatförändringarna. Analysen har genomförts på kort, medel- och långsikt. Tidshorisonterna som använts motsvarar de som angivits i ESRS 2, IRO-1 (E1, IRO-1, AR 11 b, AR 12 a).

En övergripande och kvalitativ klimatscenarioanalys har genomförts för prefabverksamheten inom ramen för Koncernens ISO 14001-certifierade miljöledningssystem samt som en del av den årliga tillsyn som utförs av kommunal miljöförvaltning enligt miljöbalken. Analysen genomfördes med stöd av Myndighetsnätverket för klimatanpassnings verktyg och omfattade både hög- och lågutsläppsscenarier. Bedömningen fokuserade på potentiella fysiska risker, såsom extremväder, vattenbrist och leveransstörningar i värdekedjan. Analysen har haft en kvalitativ ansats och avser endast prefabverksamheten. Någon koncernövergripande klimatscenarioanalys, eller analys med tidshorisonter motsvarande fastigheternas fulla livslängd, har inte genomförts. (E1, IRO-1, 20 a-c, 21, AR 11 a)

I bedömningen av väsentlighet har en åtskillnad gjorts mellan fysiska klimatrisker och omställningsrelaterade risker. Medan de fysiska riskerna avser direkta effekter av ett förändrat klimat på Koncernens tillgångar och verksamhet, avser omställningsriskerna konsekvenser kopplade till övergången till ett koldioxidsnålt samhälle.

Bedömningen av fysiska risker har fokuserat på energianvändning i bostadsfastigheter och produktionsanläggningar, materialanvändning (särskilt cement, betong och stål), arbetsmaskiner och transporter kopplade till byggnationer samt avfallshantering. Därutöver har kvalitativa analyser genomförts av hur fysiska risker såsom höjda temperaturer, kraftiga temperaturvariationer, stigande vattennivåer, skyfall och extremväder kan påverka Koncernens tillgångar i form av byggnaders funktion, driftsäker energiförsörjning, inomhusmiljö samt trygghet och komfort för hyresgäster. Fysiska risker bedöms även i uppförandefasen av en byggnad, som en del av plan- och bygglovsprocessen. Riskerna utvärderas även löpande för färdigställda byggnader. (E1, IRO-1, 20 a, AR 11 a, c)

Omställningsrelaterade risker har identifierats genom en kvalitativ analys av Koncernens energianvändning, materialval, transportberoende samt regulatoriska förutsättningar inom bygg- och fastighetssektorn. Bedömningen har utgått från potentiella förändringar i energipriser, ökade krav på energieffektivitet, klimatrelaterade byggregler, krav från investerare och kunder samt utveckling av klimatrelaterade styrmedel.

Koncernens exponering för dessa risker är främst kopplad till energianvändning i fastighetsbestånd och produktionsanläggningar, användning av energiintensiva material såsom cement, betong och stål samt beroendet av transporter i bygg- och prefabverksamheten. Dessa faktorer kan påverka investeringskostnader, driftskostnader och konkurrenskraft över tid. Bedömningen av exponering har genomförts kvalitativt och någon kvantifiering av den finansiella påverkan eller andelen exponerade tillgångar har inte genomförts. (E1, IRO-1, 20 c ii, AR 12 b)

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Anpassning till klimatförändringar

K-Fastigheter kan genom planering, utformning och förvaltning av uppförda fastigheter och bostadsområden göra områden mer robusta och anpassade till varmare, mer oförutsägbart klimat. Extremväder till följd av klimatförändringarna kan innebära översvämningar och extremhetta vilket kan hanteras genom effektiv dagvattenhantering och att anlägga och bevara grönområden. K-Fastigheter ansvarar för att upprätta system för dagvattenhantering och grönområden i enlighet med de krav som ställs i detaljplanen. Genom val av utformning och design inom ramen för dessa krav kan Koncernen och dess samarbetspartners bygga fastigheter som klarar av att hantera ett förändrat klimat. (SBM 3, 48 a, b, c i, ii, iv)

Bristande anpassning till klimatförändringarna ger upphov till ett flertal risker för K-Fastigheter. Uppströms kan störningar i global handel och logistikkedjor innebära förseningar eller uteblivna leveranser samt ökade kostnader för kritiska insatsvaror. För Koncernens befintliga fastighetsbestånd innebär ett förändrat och mer extremt klimat en risk för ökade fysiska skador, exempelvis till följd av översvämningar, skyfall, värmeböljor och stormar. Klimatrelaterade risker kan leda till högre försäkringspremier, ökade underhålls- och reparationskostnader samt minskad attraktivitet i utsatta geografiska områden. Extremväder kan även leda till avbrott, skador och förseningar i pågående bygg- och renoveringsprojekt, samt kräva nya arbetssätt, tekniska lösningar och säkerhetsåtgärder, vilket kan driva kostnader och påverka byggprojektens lönsamhet.

Det finns dessutom en risk att skärpta regler och ökade myndighetskrav, som en direkt följd av klimatförändringarnas effekter, kan leda till väsentligt högre operativa kostnader. Detta gäller särskilt kostnader kopplade till utökade krav på analys och rapportering, investeringar i olika klimatanpassningsåtgärder samt systematisk uppföljning av klimatrelaterade risker. (SBM-3, a, b)

Begränsning av klimatförändringar

K-Fastigheters klimatpåverkan är kopplad till materialinköp, arbetsmaskiner, transporter samt energianvändning i bostäder och produktionsanläggningar. Dessa aktiviteter innebär samtidigt exponering för omställningsrelaterade risker, då ökade krav på utsläppsminskningar, teknikutveckling och förändrade kostnadsstrukturer kan påverka verksamheten över tid. Koncernen köper betydande volymer av cement och stål, vars tillverkning är energi- och utsläppsintensiv. I byggprojekten används tunga maskiner som idag drivs av fossila bränslen, vilket ger upphov till utsläpp av växthusgaser. Även in- och uttransporter av material och produkter sker huvudsakligen med dieseldrivna lastbilar. (SBM-3, 48 a, b, c i, ii, iv)

Koncernen har tecknat avtal om fossilfri el till egna bostadsfastigheter och produktionsanläggningar, vilket utöver att minska Koncernens klimatpåverkan även bidrar till att öka produktionen av fossilfri energi i takt med att efterfrågan stiger. K-Fastigheter har även installerat solpaneler som standard i majoriteten av nya bostadsfastigheter och på en av Koncernens produktionsanläggningar, vilket bidrar till mer effektiv energianvändning och ökad andel fossilfri energi på marknaden. (SBM-3, 48 a, b, c i, ii, iv)

Väsentligt underämne	Påverkan	Risk och möjlighet
Klimatanpassning	Åtgärder för att motverka lokala effekter av klimatförändringar, såsom system för dagvattenhantering samt grönområden	Potentiell positiv påverkan
	Störningar i leveranskedjor på grund av klimatförändringar och extremväder	Risk
	Fysiska skador på fastigheter förorsakade av extremväder	Risk
	Risk för projektförseningar och ökade byggkostnader på grund av extremväder	Risk
	Anpassning till högre krav på utsläppsminskningar och hållbarhetsarbete från kunder, boende och investerare kan leda till ökade operationella kostnader	Risk
Begränsning av klimatförändringar	CO_2-utsläpp från inköpta material och tjänster	Faktisk negativ påverkan
	CO_2-utsläpp från arbetsmaskiner i K-Fastigheters verksamhet	Faktisk negativ påverkan
	CO_2-utsläpp från transporter av produkter, material och anställda	Faktisk negativ påverkan
	Fossilfri energi i bostäder och produktionslokaler (tillverkning och uppvärmning)	Potentiell positiv påverkan
Energi	Hög energiåtgång i uppströms tillverkning av strategiska material	Potentiell negativ påverkan
	Betongstommar med låga U-värden bidrar till minskad energiförbrukning från uppvärmning	Potentiell positiv påverkan
	Energiförbrukning i bostäder och produktionsanläggningar	Potentiell negativ påverkan
	Höga och volatila energipriser	Risk

Energi

K-Fastigheter energipåverkan uppstår i hela värdekedjan, från råvaruutvinning till hyresgästernas energiförbrukning. Produktionen av strategiska insatsvaror såsom cement, betong och stål är energiintensiv och kan, beroende på energikälla, innebära betydande utsläpp av växthusgaser. Cementtillverkningen som sker uppströms i värdekedjan står för en stor del av den regionala elförbrukningen både i Baltikum och Sverige. Betydande mängder energi konsumeras även i K-Fastigheters produktionsanläggningar och bostadsfastigheter, bland annat för uppvärmning och drift. (SBM-3, 48 a, b, c i, ii, iv)

De prefabricerade betongstommarna från prefabverksamheten bidrar positivt till fastighetens klimatskal och skapar goda förutsättningar för energieffektiva bostäder. Tack vare betongens höga densitet och värmetröghet hjälper stommarna till att minska energiförlusten och därmed förbättra både inomhuskomfort och energieffektivitet. (SBM-3, 48 a, b, c i, ii, iv)

K-Fastigheters energianvändning medför en finansiell risk på grund av osäkra el- och bränslepriser. Om energipriserna stiger, eller om kostnader för växthusgasutsläpp ökar – till exempel genom skärpta regler inom EU:s koldioxidmarknad kan det slå hårt mot Koncernen eftersom verksamheten är förhållandevis energiintensiv. Detta exponerar K-Fastigheter för omställningsrelaterade risker kopplade till marknadsförändringar och framtida prisjusteringar. (SBM-3, 48 a, b)

Finansiella effekter

Såväl fysiska risker som omställningsrisker kan ha finansiell effekt på K-Fastigheter då de kan leda till ökade kostnader och ökat investeringsbehov, liksom intäktsbortfall och minskad attraktivitet på hyres- och transaktionsmarknaden. Dessa risker kan även ha en negativ effekt på den löpande värderingen av Koncernens förvaltningsfastigheter, då förändrade antaganden om till exempel framtida utveckling i driftskostnader och marknadsrisk påverkar värderingen. Effekterna bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Koncernens finansiella rapporter på kort sikt, men utgör potentiella konsekvenser på medellång och lång sikt. (SBM-3, 48 d)

Resiliensanalys

K-Fastigheter har inte genomfört någon systematisk eller kvantitativ resiliensanalys specifikt kopplad till klimatrelaterade risker och möjligheter. Under 2024–2025 har Koncernen, inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen och tidigare övergripande riskbedömningar, genomfört en kvalitativ genomlysning av exponering mot klimatrelaterade risker. Analysen omfattar hela koncernen och samtliga led i värdekedjan och har genomförts med utgångspunkt i de tidshorisonter som anges i ESRS 2, BP-2. Någon analys baserad på mer långsiktiga klimatscenarier har inte genomförts. (E1, SBM-3, 19 a, b)

Det relativt unga och energieffektiva fastighetsbeståndet, satsningar inom fossilfri energi och materialval med hänsyn till klimatpåverkan bedöms stärka Koncernens konkurrenskraft när energipriser höjs och klimatrelaterade regelverk skärps. Effektiv dagvattenhantering och genomtänkt utformning av grönområden bidrar samtidigt till mer robusta bostadsområden, vilket kan stödja värdeutveckling, uthyrningsgrad och attraktivitet över tid.

Beroendet av energiintensiva insatsvaror, exponering mot volatila energi- och koldioxidkostnader samt ökade fysiska klimatrelaterade risker – såsom översvämningar, skyfall och extremhetta – innebär att klimatanpassning och energieffektivitet behöver vara integrerade delar av investeringsbeslut, projektutveckling och förvaltningsstrategi. K-Fastigheters fortsatta förmåga att hantera dessa risker, minimera drift- och livscykelkostnader och möta krav från investerare, regelgivare och hyresgäster är därmed central för Koncernens långsiktiga lönsamhet och resiliens. (E1, SBM-3, 19 c)

[E1-1] Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

K-Fastigheters klimatmål som redovisas under E1-4 sätter ambitionen och vägleder Koncernen i det övergripande klimatarbetet. Koncernen har under året arbetat med att kartlägga nuläge och den faktiska påverkan och är därmed fortfarande i ett tidigt skede med att strukturera ett mer systematiskt klimatarbete. Någon formell omställningsplan har inte antagits för att begränsa klimatförändringarna. (E1, 17)

[E1-2] Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Hållbarhetspolicyn

Hållbarhetspolicyn beskriver hur K-Fastigheter ska arbeta med verksamhetens klimatpåverkan, såväl för att anpassa den till som att begränsa klimatförändringarna och effektivisera energiförbrukningen. Policyn beskriver att vid planering av nya fastigheter ska hänsyn tas till klimatrelaterade risker så som översvämningar och extremhetta, förvaltning av färdigställda byggnader ska göras på ett långsiktigt hållbart sätt och att klimatförbättrade materialval ska erbjudas till kunder. Vidare beskrivs det att alla koncepthus ska motsvara kraven för energiklass B. (MDR-P 65 a), (E1 25)

Bygg- och anläggningssektorns färdplan 2045

Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft (”Färdplan 2045”) är ett gemensamt åtagande som omfattar hela

värdekedjan – från materialtillverkare till byggherrar, entreprenörer och fastighetsägare – med målet att uppnå nettonollutsläpp till år 2045. Tyngdpunkten ligger på ökat samarbete längs värdekedjan, resurseffektiv materialanvändning, ökad cirkularitet, energieffektivisering och elektrifiering. Därtill lyfts vikten av kontinuerlig kompetensutveckling, innovation och digitalisering som centrala möjliggörare för omställningen.

K-Fastigheter använder Färdplan 2045 som en strategisk kompass för att strukturera klimatarbetet, sätta mål med utgångspunkt i branschens omställning och integrera klimatfrågan i investeringar, projektutveckling och förvaltning – allt för att framtidssäkra verksamheten och stärka konkurrenskraften på en snabbt föränderlig marknad. Koncernledningen är ytterst ansvariga för att Färdplan 2045 implementeras i verksamheten. (MDR-P, 65 a, c, d) (E1, 25)

Uppförandekod för leverantörer

Uppförandekoden för leverantörer förtydligar K-Fastigheters synsätt och arbetsmetoder när det gäller koncernens klimatpåverkan. Den beskriver Koncernens ambitioner för klimatarbetet och klargör vilka krav och förväntningar som ställs på dess affärspartners. För att möjliggöra en konsekvent och strukturerad uppföljning av leverantörernas klimatarbete prioriterar K-Fastigheter samarbeten med leverantörer som är certifierade enligt ISO 14001. Brinova utgår från att anbudsgivare har ett kvalitets- och miljöledningssystem som uppfyller krav enligt ISO 9001 respektive ISO 14001 eller likvärdigt. (MDR-P, 65 a), (E1, 25)

För mer information om Koncernens policydokument och tillhörande processer, se ESRS 2, GOV-1.

[E1-3] Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

K-Fastigheters klimatarbete utvecklas successivt i takt med att kunskapsunderlaget stärks. Under 2025 har Koncernen för första gången genomfört en strukturerad kartläggning av växthusgasutsläpp, vilket har gett en tydligare bild av var utsläppen uppstår i den egna verksamheten och i värdekedjan. Under året har Koncernen även fastställt gemensamma klimatmål som ska vägleda och förtydliga ambitionsnivån i klimatarbetet, både internt och externt. Målen innebär att klimatpåverkan från den egna verksamheten och successivt från värdekedjan ska analyseras och reduceras över tid. Mot denna bakgrund har årets åtgärder i huvudsak fokuserat på områden där Koncernen har direkt rådighet. (MDR-A, 68 a–c)

Material och produktion

K-Fastigheters prefabverksamhet arbetar aktivt med att optimera både typ och mängd av bindemedel i sina betongprodukter, vilket bidrar till att minska CO_2-utsläppen. Koncernens prefabricerade betongstommar återfinns idag i en betydande andel av fastighetsbeståndet. Under 2025 har Koncernen intensifierat insatserna i den egna verksamheten för att ytterligare minska klimatpåverkan från betongproduktion, exempelvis genom att successivt ersätta cement med alternativa bindemedel med lägre klimatavtryck. Detta arbete har gett förbättrade resultat i de EDP:er *(Environmental Product Declarations)* som utarbetats för K-Fastigheters betongelement, vilket i förlängningen innebär att Koncernens totala klimatpåverkan reduceras.

Allt armeringsjärn som köps in är gjort av återvunnet material, vilket bidrar till ett lägre klimatavtryck jämfört med användningen av primär råvara. (E1-3, 29 a) (MDR-A, 68 a)

Transporter

Prefabverksamheten arbetar kontinuerligt med att effektivisera transporterna från produktion till kund genom att fokusera på så korta transportsträckor som möjligt och att maximera fyllnadsgraden i varje transport. Klimatrelaterade transportdata följs upp regelbundet och rapporteras av transportören, vilket möjliggör en tydlig kontroll och förbättring över tid. Huvuddelen av Koncernens cementleverantörer finns i Lettland och Sverige, med produktion i några av Europas mest moderna produktionsanläggningar.

Omställningen till fossilfria transportalternativ har påbörjats, bland annat genom samarbete med ett transportföretag som testar elfordon, med målsättningen att nå helt fossilfria transporter under 2026. Biogas och HVO är de huvudsakliga drivmedlen som utvärderas i arbetet. (E1-3, 29 a) (MDR-A, 68 a)

Resultat av genomförda åtgärder förväntas löpande minska K-Fastigheters utsläpp, med riktning mot nettonoll till 2045. Effekter av Koncernens samlade åtgärder följs upp som en del av klimatbokslutet vilket presenteras under E1-6. (E1-3, 29 b)

Energi och klimatanpassning

Energieffektivitet beaktas löpande i utveckling av byggnader och materialval. Den genomförda utsläppskartläggningen under 2025 utgör underlag för fortsatt prioritering av energirelaterade utsläpp i den egna verksamheten och i värdekedjan.

Klimatanpassning integreras i projektutveckling och förvaltning, exempelvis genom dagvattenhantering och utformning av grönområden för att hantera effekter av extremväder och ökade nederbördsmängder. Arbetet bedrivs i nuläget inom ramen för befintliga processer för projektutveckling och förvaltning samt i dialog med berörda parter, och utvecklas successivt i takt med fördjupad analys av klimatrelaterade risker. (E1-3, 29 a)

Finansiella resurser

K-Fastigheter arbetar löpande för att driva utvecklingen framåt inom ramarna för Färdplan 2045. För att nå de uppsatta målen krävs finansiella resurser för att genomföra nödvändiga åtgärder. I dagsläget har dock ingen betydande resursåtgång allokerats för de insatser som beskrivits ovan. De kostnader och investeringar avseende koncernens kapital- och driftsutgifter som omfattas av EU:s taxonomi redovisas på sidorna 62–65. (E1, 29 c, AR 21) (MDR-A, 69 a)

[E1-4] Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

K-Fastigheter har antagit koncernövergripande klimatmål som omfattar både ett nettonollmål och ett halveringsmål för växthusgasutsläpp i den egna verksamheten (scope 1 och 2).

Målen har fastställts med utgångspunkt i Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft och Sveriges nationella klimatmål som i sin tur grundar sig i internationellt etablerad klimatvetenskap, däribland underlag Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC. Målen har inte genomgått extern vetenskaplig validering.

Även Koncernens utsläppskartläggning och en intern bedömning av genomförbarhet och påverkan har legat till grund för målformuleringarna. Basåret fastställdes i samband med årets utsläppskartläggning av scope 1 och 2 och bedöms vara representativt för verksamheten.

Målen grundar sig i samma utsläppsgränser som Koncernen använder vid beräkning av växthusgasutsläpp, se vidare information under E1-6. Vid utformningen av målen har intressenternas perspektiv vägts in genom de intressentdialoger som redovisas enligt ESRS 2 SBM-2. Dessa dialoger har bidragit till att säkerställa att målsättningarna är relevanta och förankrade i de förväntningar och behov som finns hos berörda parter. (E1-4, 16 a, 33, 34 a, b, e, AR 25 a) (MDR-T 80 a, f–h)

Nettonoll-mål (scope 1 och 2)

- K-Fastigheter ska nå nettonoll år 2045 för växthusgasutsläpp i tCO_2e från den egna verksamheten (marknadsbaserade scope 1 och 2), med basår 2025. (E1-4, 34 a, b) (MDR-T, 80 b–d)

Halveringsmål (scope 1 och 2)

- K-Fastigheter ska senast år 2035 minska de absoluta marknadsbaserade växthusgasutsläppen i tCO_2e från den egna verksamheten (scope 1 och 2) med minst 50 procent, jämfört med basåret 2025. (E1-4, 34 a, b) (MDR-T, 80 b–e)

Då klimatmålen antogs efter rapporteringsperiodens slut och 2025 utgör basår saknas historiska jämförelsevärden. Redovisningen för 2025 utgör därför en första nulägesbild som ligger till grund för kommande uppföljning av målen. K-Fastigheter har antagit ett nettonoll-mål för 2045 samt ett halveringsmål till 2035, men någon detaljerad definition av nettonoll har ännu inte fastställts. Detta innebär att målen inte har brutits ned i kvantifierade delmål eller målbanor utöver de övergripande reduktionsnivåerna.

Arbetet med att vidareutveckla datagrund, metodik och avgränsningar för utsläppsberäkning fortsätter under 2026. Kvantifiering av målen presenteras under E1-6.

För att uppfylla målen ämnar Koncernen att arbeta kontinuerligt med de åtgärder som är listade i avsnitt E1-3. För närvarande har ingen detaljerad analys genomförts av hur mycket varje enskild åtgärd bidrar till att nå målen. Fossila bränslen har i princip helt fasats ut ur den egna verksamheten. På enstaka lokala byggarbetsplatser har energikällan inte kunnat kartläggas och har därför antagits varit fossilbaserad. Koncernens fokus framåt blir att öka förståelse för byggarbetsplatsers energikälla samt att identifiera och implementera lösningar för att fasa ut fossila bränslen inom väg- och sjötransporter.

De faktorer som främst förväntas påverka den fortsatta utfasningen är ökade krav från kunder, teknikutveckling – exempelvis förbättrad tillgång på eldrivna lastbilar med högre kapacitet – samt högre beskattning på fossila bränslen och eventuella förändringar i lagstiftningen. (E1-4, 34 f)

[E1-5] Energianvändning och energimix

Koncernens energiförbrukning kommer främst från drift av fastighetsbeståndet, prefabverksamhetens produktionsanläggningar samt byggprojekt och uppgick till totalt 53 729 MWh under 2025. Energimixen under 2025 bestod av 95 procent förnybar energi, 3 procent fossil energi och 2 procent kärnenergi.

Energianvändning och energimix, MWh	2025
Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	0
Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	1 128
Bränsleförbrukning från naturgas	0
Bränsleförbrukning från andra fossila källor	0
Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga eller kylning från fossila källor	680
Förbrukning av energi från kärnkraft	1 217
Total användning av fossil energi	**1 808**
Andelen fossila källor i den totala energianvändningen, %	*3%*
Andelen kärnenergikällor i den totala energianvändningen, %	*2%*
Bränsleförbrukning från förnybara källor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.)	2 775
Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga eller kylning från förnybara källor	46 818
Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	1 111
Total användning av förnybar energi	**50 704**
Andelen förnybara källor i den totala energianvändningen, %	*94%*
Total energianvändning	**53 729**

Beräkningsmetoder: Förbrukningsdata har i huvudsak inhämtats direkt från leverantörer. Bränsleförbrukning baseras på inköpt mängd bränsle, omräknat till energienheter. I enstaka byggprojekt har förbrukningsdata erhållits genom projektspecifik uppföljning när leverantörsdata inte varit tillgänglig. För egenproducerad solel har energianvändningen beräknats baserat på total producerad el, exklusive såld mängd el. El som förbrukas i fastigheter är producerad genom kärnenergi och prefabverksamheten använder el från vattenkraft, vilket styrks genom ursprungscertifikat. För drygt hälften av pågående byggprojekt har uppgifter om elens ursprung erhållits från leverantör, majoriteten utgörs av förnybara energikällor. (E1-5, 43)

Energiintensitet per nettointäkt	2025
Total energianvändning från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan per nettointäkt från verksamheter i sektorer med hög Klimatpåverkan[1], (MWh/nettoomsättning i mkr)	28,4

[1] *Koncernen är verksam inom fastighetssektorn, vilken är klassad som en sektor med hög klimatpåverkan.*
Beräkningsmetoder: Energiintensiteten beräknas som koncernens totala energianvändning dividerad med nettoomsättning. Nettoomsättningen som används i beräkningarna är desamma som redovisas i de finansiella rapporterna och redovisas i miljoner svenska kronor (mkr), se resultaträkning sid 85. (E1-5, 43)

[E1-6] Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 och totala växthusgasutsläpp

Koncernens direkta växthusgasutsläpp i scope 1 och 2 uppgick till totalt 2 208 ton CO_2e under 2025. Utsläppen genereras av uppvärmning av Koncernens produktionsanläggningar samt inköpt el. Koncernen bedömer att dess största klimatpåverkan ingår i de indirekta växthusgasutsläppen i scope 3, varför Koncernen under 2026 kommer att fortsätta med att kartlägga sådana utsläpp.

Biogena utsläpp (tCO_2e)	**2025**
Biogena utsläpp i scope 1	847,9
Biogena utsläpp i scope 2	0
Totala biogena utsläpp i scope 1 och 2	**847,9**

Beräkningsmetoder: Biogena koldioxidutsläpp uppstår i prefabverksamheten i samband med användning av biobränsle för värmeproduktion. Förbrukningen baseras på inköpt mängd bränsle. Emissionsfaktorer för biodiesel och träpellets har hämtats från DEFRA 2025.

Utsläppsintensitet per nettointäkt	**2025**
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) (tCO_2 e/ nettoomsättning i mkr)	1,1
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) (tCO_2 e/ nettoomsättning i mkr)	1,2

Beräkningsmetoder: Utsläppsintensiteten beräknas som Koncernens totala utsläpp av växthusgaser i scope 1 och 2 dividerad med nettoomsättning. Nettoomsättningen som används i beräkningarna är densamma som redovisas i de finansiella rapporterna och redovisas i miljoner svenska kronor (mkr), se resultaträkning sid 85.

Bruttoväxthusgasutsläpp (tCO_2e)

	Retroaktivt			År för delmål och mål		
	2025 (basår)	**2025**	**2024**	**2035**	**2045**	**Årligt mål i % / Basår**
Växthusgasutsläpp inom scope 1						
Bruttoväxthusgasutsläpp scope 1	302,5	302,5	–	–	–	–
Procentandel scope 1-växthusgasutsläpp från reglerade utsläppshandelssystem, %	0%	0%	–	–	–	–
Växthusgasutsläpp inom scope 2						
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 2	1 774,9	1 774,9	–	–	–	–
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp scope 2	1 905,6	1 905,6	–	–	–	–
Totala utsläpp av växthusgaser scope 1 och 2						
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade)	2 077,4	2 077,4	–	–	–	–
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade)	2 208,1	2 208,1	–	1 393,5	–	–

Beräkningsmetoder: Klimatbokslutet är upprättat i enlighet med Green House Gas Protocol (GHG-protokollet), den internationella standarden för beräkningar av växthusgasutsläpp. Samtliga växthusgaser anges i koldioxidekvivalenter (CO2e), en beteckning som används när flera olika växthusgaser (i förekommande fall CO2, CH4, N2O, HFC, PFC, SF6 och NF3) omräknats till motsvarande klimatpåverkande mängd koldioxid. Klimatbokslutet tillämpas enligt principen om operationell kontroll. Detta innebär att samtliga verksamheter där Koncernen har operativ kontroll inkluderas i redovisningen, oavsett ägarandel. Beräkning och konsolidering av växthusgasutsläpp har genomförts i Koncernens digitala rapporteringsverktyg.

Scope 1 omfattar direkta växthusgasutsläpp från bränsleförbrukning i den egna verksamheten, inklusive uppvärmning i prefabverksamhetens produktionsanläggningar samt bränsleförbrukning i leasade tjänstebilar. Utsläppen har beräknats utifrån uppmätt eller inköpt bränslemängd multiplicerat med emissionsfaktorer från DEFRA 2025.
Scope 2 omfattar indirekta växthusgasutsläpp från inköpt el och fjärrvärme i den egna verksamheten. I enlighet med GHG-protokollet redovisas scope 2 både enligt marknadsbaserad och platsbaserad metod.

Marknadsbaserad metod: El köps i huvudsak med förnybart ursprung via elleverantör, där ursprungsgarantier är avtalsbundna till elleveransen. Under 2025 utgjordes 83 procent av den marknadsbaserade energianvändningen i scope 2 av el med ursprungsgarantier. Inga fristående ursprungsgarantier har köpts. Emissionsfaktorer för el i den marknadsbaserade metoden har hämtats från AIB 2025. För den el som inte kunnat härledas genom avtal har residualmix använts. För fjärrvärme har leverantörsspecifik bränslemix och emissionsfaktorer tillämpats.

Platsbaserad metod: För den platsbaserade metoden används svensk elmix enligt AIB 2025 för beräkning av växthusgasutsläpp baserad på inköpt el. För fjärrvärme har leverantörsspecifik bränslemix och emissionsfaktorer tillämpats. (E1-6, 55, AR, 39 b, 45 d, 46 h)

ESRS E2 MILJÖFÖRORENINGAR

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga påverkan, risker och möjligheter i samband med miljöföroreningar

K-Fastigheter har, inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen, identifierat miljöföroreningar till luft som en väsentlig negativ inverkan. Bedömningen grundas på en genomgång av Koncernens verksamhet och värdekedja, där utsläpp till luft kopplade till tunga fordon och maskiner på byggarbetsplatser har identifierats ha en väsentlig påverkan. (IRO-1, 11 a)

Som en del av underlaget har K-Fastigheter även beaktat att prefab-verksamheten är anmälningspliktig. De krav, villkor och kontrollmoment som följer av anmälningsprocesser och beslut har använts för att konkretisera vilka typer av miljöföroreningar som kan uppstå, var de kan uppstå och vilka skyddsåtgärder och uppföljningskrav som gäller. Inom ramen för anmälningsprocesserna genomförs också samråd med relevanta intressenter, såsom myndigheter, kommun, närliggande verksamheter och andra särskilt berörda (inklusive boende i närområdet). (IRO-1, 11 b)

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

På K-Fastigheters byggarbetsplatser bedöms risken vara förhöjd för negativ inverkan på lokal luftkvalitet, främst under skeden med markberedning och etablering. I dessa delar av projekten används tunga maskiner och fordon, vilket kan ge upphov till lokala luftföroreningar, såsom partiklar, kolmonoxid (CO), kväveoxider (NOx) och svaveloxider (SOx). (SBM-3, 48 a, c i, ii, iv)

Väsentligt underämne	Påverkan	Risk och möjlighet
Förorening i luft	Luftföroreningar från tunga maskiner och fordon på byggarbetsplatser	Faktisk negativ påverkan

K-Fastigheters byggmetod innebär samtidigt att användningen av tunga fordon och maskiner är tidsmässigt och omfattningsmässigt begränsad. (SBM-3, 48 b, c iii)

[E2-1] Policyer relaterade till miljöförorening

Hållbarhetspolicyn beskriver hur K-Fastigheter ska arbeta för att minimera risken att luftföroreningar uppstår. I uppförandekoden för leverantörer framgår de miljökrav som K-Fastigheter ställer på sina leverantörer under avtalstiden. Leverantörers transporter ska till exempel uppfylla lägst utsläppsklass Euro 5, vilket innebär att utsläpp av kväveoxider, partiklar och kolmonoxid inte får överskrida särskilda gränsvärden. (E2-1, 15 a) (MDR-P, 65 a)

Uppförandekoden redogör för de krav som K-Fastigheter ställer på leverantörer och entreprenörer som Koncernen anlitar, vad gäller deras användande av kemikalier, transporter, avfallshantering och byggtekniker som utförs på och kring byggarbetsplatsen. (E2-1, 15 a) (MDR-P, 65 a)

Koncernens policydokument saknar i dagsläget beskrivning om hur potentiella nödsituationer eller incidenter relaterat till luftföroreningar hanteras och på vilket sätt K-Fastigheter kontrollerar och minimerar påverkan på människor och miljö. (E2-1, 15 c)

K-Fastigheter har inte identifierat ett behov för denna typ av hantering då risken att nödsituationer kopplade till luftföroreningar uppstår bedöms låg. För mer information om Koncernens policydokument och tillhörande processer, se ESRS-2, GOV-1.

[E2-2] Åtgärder och resurser relaterade till miljöförorening

K-Fastigheter arbetar kontinuerligt med att förebygga och minska utsläpp till luft, med fokus på transporter och användning av fordon samt maskiner på byggarbetsplatser. För att ytterligare begränsa sådana utsläpp genomförs en successiv övergång från fossildrivna transporter till eldrivna fordon och användning av biobränslen, vilket bidrar till att minska utsläppen av växthusgaser och andra skadliga miljöföroreningar. (MDR-P, 68 c, d)

Dessutom strävar Koncernen efter att välja den produktionsanläggning som ligger närmast kunden, vilket bidrar till att bränsleförbrukningen vid transport kan reduceras. Under året har Koncernen tagit fram tydliga riktlinjer för leverantörer och underentreprenörer för att begränsa tomgångskörning på byggarbetsplatser. (MDR-P, 68 c)

K-Fastigheter ställer även krav på att transporter ska uppfylla den europeiska utsläppsstandarden Euro 5, som reglerar maxgränser för utsläpp av bland annat kväveoxider och partiklar från fordon. (MDR-A, 68 a, b)

I den egna verksamheten används i första hand el eller HVO för arbetsfordon vid produktionsanläggningar, enstaka fossildrivna fordon kan förekomma. Ambitionen är att successivt minska beroendet av fossila bränslen och, där det är möjligt, ställa om till alternativ med lägre miljöpåverkan. (MDR-A, 68 a, b)

Vid särskilda kundkrav tillämpas ytterligare åtgärder, exempelvis används eldrivna lyftkranar vid montage och HVO används som bränsle vid transporter av betongelement från produktionsanläggning till kund. K-Fastigheter arbetar löpande med att tydliggöra och följa upp vilka miljökrav som ska gälla för externa aktörer som ansvarar för markförberedelser, inklusive relevanta krav kopplade till maskiner, bränslen och utsläpp. (MDR-A, 68 a, b)

Utöver övergången till HVO från diesel finns för närvarande inga ytterligare åtgärder planerade för att minska luftföroreningar från transporter. Även om ett möjligt nästa steg skulle kunna vara att införa eldrivna fordon, är detta inte något som planeras i dagsläget. (MDR-A, 69 a)

[E2-3] Mål relaterade till miljöförorening

Detta är första gången som K-Fastigheter samlar in och redovisar sina miljöföroreningar till luft och därför är inget specifikt, tidsbundet och mätbart mål framtaget ännu. De åtgärder och krav som idag gäller för både den egna verksamheten och leverantörer anses för närvarande vara tillräckliga för att begränsa negativ påverkan. Koncernen följer kontinuerligt utvecklingen och utvärderar möjligheterna att ytterligare minska miljöpåverkan, bland annat genom en aktiv dialog med intressenter. Uppföljning och utvärdering av de genomförda insatserna sker med hjälp av de mått som redovisas under E2-4. (MDR-T, 81 b i)

[E2-4] Mått för förorening av luft

Luftföroreningar som uppstår från transporter till och på byggarbetsplatser redovisas i tabellen nedan.

Eftersom detta är första året Koncernen samlar in dessa data, finns ingen historik att jämföra med. Beräkningarna bygger på uppskattningar kring fordons- och bränsletyp, vilket innebär att resultaten bör tolkas med viss försiktighet då det är svårt att dra entydiga slutsatser.

Föroreningar i luft (ton/år)	2025
Kolmonoxid (CO)	4,3
Kväveoxider (NOx)	0,4
Luftburna partiklar (PM)	0,0
Kolväten (HC)	0,2

Beräkningen av luftföroreningar utgår från dieselanvändning i arbetsmaskiner under 2025 och baseras på en schabloniserad uppskattning tillämpad på samtliga fordon. Damm-föroreningar har inte inkluderats. Vid beräkningen har följande antaganden använts: att samtliga arbetsmaskiner har en motoreffekt mellan 56 och 560 kW samt att endast nya maskiner som uppfyller gällande miljökrav har använts. Källan för att beräkna luftföreningarna kommer från en projektrapport publicerad av SBUF (Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond) 2024. Beräkningsmetoden är inte validerad av extern part. (MDR-M, 77 b)

ESRS E3 VATTEN OCH MARINA RESURSER

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter i samband med vatten och marina resurser

Vattenförbrukningen är betydande genom hela K-Fastigheters värdekedja. För att få en tydligare bild av hur vatten nyttjas i olika delar av verksamheten har information inhämtats från relevanta interna intressenter samt om Koncernens processer, inköp och fastighetsdrift. K-Fastigheter utgick även ifrån verksamhetens geografiska placering för att bedöma omfattningen av tillgångar i potentiella högriskområden kopplade till vatten. Denna kartläggning kompletteras med en övergripande analys som belyser den vattenrelaterade inverkan i samtliga led av värdekedjan. (IRO-1, 8 a)

Externa intressenter har inte direkt involverats i processen, deras intressen har beaktats via löpande intressentdialoger beskrivna i ESRS 2 SBM-2. (IRO-1, 8 b)

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Vattenförbrukningen sträcker sig över flera led i verksamheten, från utvinning av råmaterial till produktion av betongstommar och vidare till den dagliga användningen av vatten bland hyresgästerna. (SBM-3, 48 a)

De material och produkter som köps in för nyproduktion, underhåll och renovering har ofta en hög vattenintensitet vid tillverkningen. Särskilt framställning av cement, betong och stål kräver betydande mängder vatten och brytning av kalksten kan påverka både tillgången och kvaliteten på lokala vattenresurser. Inom Koncernens verksamhet används vatten främst i den industriella processen för att tillverka betongelement. (SBM-3, 48 c i, ii)

K-Fastigheter anpassar verksamheten genom att framför allt implementera effektiviseringsåtgärder och minska andelen förbrukat rent vatten. Vatten återvinns i produktionen efter att ha passerat sedimentationsbassänger. (SBM-3, 48 b)

Nedströms i värdekedjan sker vattenanvändningen kontinuerligt genom hyresgästernas dagliga användning i bostäder och lokaler. Hur mycket vatten som förbrukas påverkas både av hyresgästernas rutiner och verksamheter samt av fastigheternas tekniska utformning och utrustning. (SBM-3, 48 c ii–iv)

I områden där vattenresurserna är begränsade eller där det råder vattenbrist är det avgörande att aktivt arbeta med att minska vattenförbrukningen och införa effektiva åtgärder för att säkerställa en hållbar användning av tillgängligt vatten. (SBM-3, 48 a, c i)

Någon systematisk analys av Koncernens geografiska exponering mot områden med förhöjd risk för vattenbrist har inte genomförts. En mer strukturerad kartläggning av vattenriskområden planeras att utvecklas i takt med att metodik och datagrund stärks.

Väsentligt underämne	Påverkan	Risk och möjlighet
Vatten	Uppströms vattenanvändning vid utvinningsprocesser för råmaterial med hög vattenintensitet	Potentiell negativ påverkan
	Vattenanvändning i betongproduktion	Faktisk negativ påverkan
	Vattenanvändning bland boende i fastigheter	Potentiell negativ påverkan

[E3-1] Policyer för vattenresurser

Koncernens hållbarhetspolicy utgör den centrala grunden för att hantera den betydande vattenförbrukningen. I policyn framgår det att hållbarhetsfrågor ska beaktas vid projektering av nya fastigheter i samråd med kunder och leverantörer. Därför kan vattenförbrukningen vara en mer relevant fråga i särskilda projekt. K-Fastigheter följer alltid branschstandard vad gäller snålspolande kranar och blandare i nyproducerade byggnader. (E3-1, 12–14)

Mer information om denna policy och tillhörande processer finns i ESRS 2 MDR-P. K-Fastigheter har inte antagit någon specifik policy gällande vattenhantering och -rening eller förebyggande och minskning av miljöföroreningar i vatten. (E3-1, 12 a)

[E3-2] Åtgärder och resurser för vattenresurser

Inom prefabverksamheten har återanvändning av tvättvatten implementerats under året som en åtgärd för att reducera behovet av nytt vatten i processen. (E3-2, 18 c) (MDR-A, 68 a–c)

Inom fastighetsbeståndet har vattenbesparande lösningar, såsom snålspolande toaletter och munstycken som begränsar flöden, installerats för att sänka vattenförbrukningen i nyttjandefasen och därigenom reducerat vattenförbrukningen hos hyresgäster. (E3-2, 18 b) (MDR-A 68 a–c)

Utöver dessa aktiviteter allokeras inga ytterligare resurser till att reducera vattenförbrukningen, förutsatt att det inte är ett särskilt krav från kunden. (MDR-A, 69 a)

[E3-3] Mål för vattenresurser

Införandet av ESRS har medfört att nya mått och mätpunkter tagits fram för 2025, vilket i sin tur har öppnat upp för ett bredare och mer holistiskt synsätt på tidigare mål kopplade till vattenförbrukning. Det innebär att befintliga mål behöver omprövas och anpassas till den nya helhetsbilden.

K-Fastigheter har inte tagit fram några tidsbestämda eller mätbara mål för vattenförbrukning gällande identifierad påverkan i uppströms värdekedja, prefabverksamhetens tillverkning av betongelement eller hyresgästernas vattenkonsumtion. Arbetet med att utvärdera och utveckla mål pågår och kommer att anpassas i takt med den nya strukturen och insamlingsmetodiken. (MDR-T 81)

[E3-4] Vattenförbrukning

Total vattenförbrukning avser förbrukad mängd vatten vid byggarbetsplats, tillverkning av betongelement samt hyresgästers vattenkonsumtion i bostadsfastigheter. Vattenförbrukning i uppströms värdekedja har inte uppmätts eller uppskattats.

Den totala vattenförbrukningen under året har uppgått till 788 315 m³. I nuläget finns inget jämförelsetal för totala vattenförbrukning vilket innebär att det inte går att redovisa någon förändring. Brinovas fastigheter svarar för 88 procent av den totala vattenförbrukningen. K-Fastigheters bostadsfastigheter svarar för 8 procent, prefabverksamhetens vattenförbrukning svarar för 3 procent och byggarbetsplatserna för mindre än 1 procent av den totala vattenförbrukningen.

Vattenförbrukning, m³	2025
Total vattenförbrukning	788 315
Total mängd återvunnet och återanvänt vatten vid betongtillverkning	1 816
Total vattenförbrukning i områden med vattenrisk*	–
Total vattenförbrukning per nettoomsättning (m³/mkr)	413,7

** Uppgift om total vattenförbrukning i områden med vattenrisk redovisas inte för 2025 då geografisk vattenriskanalys inte har genomförts.*

Beräkningsmetoder: Vattenförbrukning i prefabverksamheten baseras på faktisk konsumtion under 2025. För byggarbetsplatser har förbrukningen uppskattats utifrån vattenanvändning per bruttoarea, medan uppgifter för K-Fastigheters fastighetsförvaltning baseras på uppmätt förbrukning. För Brinovas fastigheter baseras uppgifterna på data från april–december 2025, där cirka 25 procent av december månads förbrukning har prognostiserats på grund av saknade mätdata. Prognosen bedöms vara rimlig då den utgör en liten andel av total vattenförbrukning. Total vattenförbrukning per nettoomsättning beräknas som total vattenförbrukning dividerat med nettoomsättningen för 2025, se resultaträkning sid 85. K-Fastigheter bedömer att verksamheten inte bedrivs i områden med vattenbrist och redovisar därför noll vattenförbrukning i sådana områden. Beräkningsmetoderna har inte validerats av extern part. (MDR-M, 77 b)

ESRS E5 RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOM

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi

Som en projekt- och fastighetsutvecklare med strategiska entreprenadfunktioner förekommer betydande användning av material och resurser inom hela värdekedjan. Bedömningen som gjorts för att fastställa detta har baserats på underlag från interna verksamhetsexperter, material- och produktflöden, avfallshantering samt aktiviteter kopplade till nyproduktion, renovering, underhåll, fastighetsdrift, förvaltning och nyttjandefas. Väsentliga material- och resursflöden har kartlagts och analyserats ur ett resursanvändningsperspektiv. (IRO-1, 11 a)

Bedömningen har genomförts tillsammans med interna intressenter och baseras på tillgänglig information om branschen, verksamhetens processer, inköp, projektgenomförande och fastighetsförvaltning samt en övergripande analys av värdekedjans egenskaper och aktörer. Samråd med berörda intressentgrupper har inte genomförts eftersom K-Fastigheter bedömer befintliga kanaler för kontakt med intressentgrupper som tillräckliga. (IRO-1, 11 b)

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Resursinflöde

Koncernens verksamhet inom byggprojekt och fastighetsförvaltning är materialintensiv, vilket har en väsentlig miljöpåverkan. Betydande mängder material som cement, stål och trä används löpande och inom både affärsområde Bygg och verksamhetsområde Fastighetsförvaltning köps huvuddelen av volymerna in på bulk – exempelvis vitvaror, kakel, klinker och målarfärg. Mot bakgrund av dessa processer bedöms K-Fastigheter bedriva en verksamhet med betydande resursuttag, där både återvunna, återbrukbara och råmaterial resurser nyttjas. (SBM-3, 48 ci–iii)

För att minska negativ inverkan finns möjligheter att styra verksamheten mot mer effektiv materialanvändning och att öka de cirkulära flödena i både projekt och förvaltning. Det innebär att upphandlingar och projektering i större utsträckning kan utgå från resurseffektivitet, materialens livslängd samt möjligheten till återbruk och återvinning. Genom att arbeta mer strategiskt med dessa frågor kan K-Fastigheter både minska miljöpåverkan och öka verksamhetens långsiktiga hållbarhet. (SBM-3, 48 b)

Koncernens affärsmodell, som ger kontroll över materialvärdekedjan från produktion till förvaltning, har visat sig ha en tydligt positiv inverkan på resursinflöden tack vare optimerad materialanvändning och ökad resurseffektivitet. Genom att standardisera material och komponenter i projekten – exempelvis kakelplattor, köksinredning och vitvaror – kan materialåtgången planeras noggrant och inköpsprocessen effektiviseras. Det minskar risken för överbeställningar och svinn, vilket i slutändan leder till lägre kostnader och mindre miljöpåverkan.

Den interna expertisen kring materialens kvalitet och funktion möjliggör dessutom mer hållbara materialval som bidrar till längre livslängd för byggnader och minskat behov av renoveringar och reparationer över tid. Inom varje byggnationsprojekt görs utvärderingar av materialens kvalitet och genom långsiktigt hållbara val kan livslängden på fastigheterna förlängas och färre renoveringar krävas vilket kan leda till sänkta underhållskostnader över tid. (SBM-3, 48 b, d)

Spillmaterial och överbliven betong tas om hand och återanvänds genom att gjutas till nya produkter, vilket minskar användningen av primära råmaterial och bidrar till mer cirkulära flöden inom verksamheten. (SBM-3, 48 b, c i–iii)

Även om cirkulär materialhantering inte nödvändigtvis innebär omedelbart minskade kostnader, kan den på sikt bidra till minskat resursutnyttjande, lägre kostnadsnivåer och minskad exponering mot pris- och tillgänglighetsrisker för strategiska material. (SBM-3, 48 b, d)

Resursutflöde

K-Fastigheter bygger huvudsakligen med hjälp av prefabricerade betongelement, vilka har en livslängd upp till 100 år, tack vare materialets beständighet och förmåga att återuppta koldioxid över tid. Korrekt underhåll kan förlänga livslängden med ytterligare 50–100 år, vilket gör renovering ekonomiskt och miljömässigt fördelaktigt. K-Fastigheters repetitiva byggnadsmodell med koncepthus i kombination med betongstommar innebär även effektivare hantering av material och avfall, vilket kan leda till minskade inköpskostnader. (SBM-3, 48 b, d)

Avfall

Vid produktion och byggnation av fastigheter uppstår industriellt avfall, vilket bedöms ha en faktisk negativ miljöpåverkan eftersom allt avfall inte går att återvinna. Typiskt avfall från byggarbetsplatsen är exempelvis trä, betong, metall, plast, gips och mineraler, vilka sorteras enligt gällande lagar och regler. (SBM-3, 48 c i–iii)

K-Fastigheter arbetar för att förebygga och reducera uppkomsten av avfall och stärka resurseffektiviteten genom strategisk planering av inköp och projektering samt genom att ställa avtalskrav på avfallshantering gentemot samarbetspartners och leverantörer. (SBM-3, 48 b)

Väsentligt underämne	Påverkan	Risk och möjlighet
Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Hög användning av material som stål och cement	Faktisk negativ påverkan
	Hög användning av förbrukningsmaterial inom bygg och förvaltning	Faktisk negativ påverkan
	Optimering av resursförbrukning och hållbara materialval	Potentiell positiv påverkan
Resursutflöde	Resurseffektivitet i en integrerad värdekedja	Möjlighet
	Beständiga byggnader med lång livslängd	Möjlighet
Avfall	Generering av industriellt avfall från produktion och byggnation	Potentiell negativ påverkan

[E5-1] Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Hållbarhetspolicyn och uppförandekoden utgör grunden för hur Koncernen hanterar resursanvändning och avfall på ett ansvarsfullt sätt. Dessa styrdokument tydliggör riktlinjer och principer för att minimera resursförbrukning och säkerställa att avfall tas om hand på ett hållbart sätt. För mer information om policydokumenten och tillhörande processer, se ESRS 2, GOV-1.

Enligt styrdokumenten ska K-Fastigheter, både vid tillverkning och montering, aktivt arbeta för att öka de cirkulära materialflödena genom medvetna materialval och öka Koncernens resurseffektivitet genom att minska användningen av icke-förnybara resurser. (E5-1, 15 b)

Koncernen strävar efter att allt avfall som uppstår i första hand ska undvikas, därefter hanteras, återanvändas eller återvinnas i linje med avfallshierarkin, vilket bidrar till en mer resurseffektiv verksamhet och stödjer en cirkulär ekonomi. (E5-1, 15 a, AR9 a, b) (MDR-P, 68 a)

[E5-2] Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Resursinflöde

För att öka de cirkulära flödena i verksamheten och minska förbrukningen av primärt råmaterial, köper K-Fastigheter kontinuerligt in betydande mängder återvunnet stål, som främst används i armeringsjärnen i betongstommens konstruktion. (MDR-A, 68 a–c)

Därtill har Koncernen infört rutiner för att öka återanvändningsgraden av plywood vid tillverkning av formar vid betonggjutning och börjat använda ursparningslådor i flergångsmaterial för exempelvis silikon och papp. Detta leder till lägre materialåtgång vid betonggjutning och minskar andelen träavfall. Detta är en del av det kontinuerliga förbättringsarbetet som görs för att minska resursförbrukningen inom produktionsprocessen. (MDR-A, 68 a–c, e)

Avfall

K-Fastigheter arbetar kontinuerligt för att minska avfallsmängderna från hyresgäster, bland annat genom att erbjuda välfungerande och användarvänliga sorteringssystem. (MDR-A, 68 b, c)

Vidare bedrivs ett löpande arbete för att reducera mängden byggavfall som går till deponi samt öka andel avfall som sorteras för återvinning och återanvändning. (MDR-P, a–c)

Koncernen har identifierat framtida insatser för att öka återanvändningen av material som rivningsmassor och grus. Dessa material kan till exempel nyttjas som fyllnadsmedel i produktionen av betongstommar och andra betongelement, vilket bidrar till en mer cirkulär materialhantering. En utmaning i detta arbete är att säkerställa att återbrukade fyllnadsmaterial är fria från farliga ämnen som annars kan riskera att läcka ut i naturen. K-Fastigheter följer därför noggrant utvecklingen inom området och utvärderar löpande möjligheterna att öka användningen av sådana material. (E5-2, 19) (MDR-A, 68 c)

Sedan 2025 köper K-Fastigheter cement med hög andel återvunnet material, i form av bland annat slagg som är en restprodukt från ståltillverkning. Genom att välja denna typ av cement begränsas behovet av råmaterial och ökar de cirkulära flödena inom värdekedjan. (MDR-P, a–c)

Utöver beskrivna åtgärder allokeras inga omfattande resurser till att hantera den negativa påverkan som uppstår kopplat till resursinflöde och avfall. (E5-2, 19) (MDR-A, 68 c)

[E5-3] Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

K-Fastigheters grundläggande ambition är att integrera cirkulära flöden i tillverkningsprocessen och bygga resurssnålt. Koncernen arbetar löpande för att öka användningen av återvunnet material och reducera den totala mängden avfall som uppkommer i den egna verksamheten. Genom uppförandekoden ställs krav att koncepthusen som byggs ska motsvara kraven enligt Miljöbyggnad Silver. Det inkluderar bland annat krav på grad av återvunnet material, andel avfall till deponi och att byggnaden konstrueras på ett anpassningsbart, flexibelt och nedmonterbart sätt.

Införandet av den nya redovisningsstandarden ESRS har medfört att K-Fastigheter behövt ompröva både struktur och omfattning för insamling och utvärdering av materialflöden och vikter. Detta har inneburit att Koncernen inte har fastställt några tidsbestämda och mätbara mål kopplade till identifierad påverkan, risker och möjligheter inom resursanvändning och cirkulär ekonomi. Under 2026 kommer K-Fastigheter att göra en översyn av behovet och utformningen av mål kopplade till resursanvändning för att säkerställa en effektiv och hållbar hantering framöver. (E5-3, 23) (MDR-T, 72)

Uppföljning av resursanvändning görs genom de mått som presenteras i E5-4. De löpande kontrollerna av policyefterlevnad i verksamheten bedöms i nuläget vara tillräckligt för att hantera K-Fastigheters negativa påverkan respektive möjligheter. (MDR-T, 72, 81 b i, ii)

[E5-4] Resursinflöden

Den totala vikten för produkter och tekniska och biologiska material uppgick till 179 204 ton under 2025. Den största andelen av denna vikt kommer från prefabverksamhetens tillverkning av betongelement (95 procent). Vikten på byggmaterial och vitvaror för nyproduktion står för cirka 4 procent av den totala vikten. Renovering av befintliga fastigheter står för mindre än 1 procent. Eftersom det saknas data för föregående år går det inte att dra några slutsatser om årets utfall.

Resursinflöde	2025
Total sammanlagd vikt för produkter och tekniska och biologiska material, ton	179 204
Andel biologiskt material med hållbart ursprung, %	*0%*
Total vikt för återanvända och återvunna sekundära mellanprodukter och material, ton	4 123
Andel återanvända och återvunna sekundära mellanprodukter och material, %	*2,3%*

Beräkningsmetoder: Den sammanlagda vikten för produkter och tekniska och biologiska material är summan av råmaterial till prefabverksamheten samt byggmaterial för nyproduktion och renovering av fastigheter.

Prefab - Inköpt vikt för råmaterial till prefabverksamheten har beräknats på den faktiska vikten på inköpt material. De material som ingår i beräkning är cement, ballast, armering, spännlina och isolering. Data har hämtats från K-Fastigheters inköpstatistik för 2025.

Byggmaterial för nyproduktion och renovering - K-Fastigheter
- Nyproduktion. Beräkning av material för nyproducerade fastigheter baseras på en uppskattning för de tre typer av koncepthus som K-Fastigheter bygger. Klimatdeklarationerna har använts för att inhämta vikter på byggmaterial per bruttoarea för respektive koncepthus. I K-Fastigheters interna projektsammanställning framgår hur många kvadratmeter bruttoarea av respektive koncepthus som byggts under året. Den uppskattade vikten byggmaterial per bruttoarea har sedan multiplicerats med bruttoarean antal kvadratmeter för respektive typ av koncepthus som byggts under året 2025.
- Nya vitvaror till fastigheterna har beräknats baserat på faktisk vikt med data från K-Fastigheters inköpsstatistik för 2025.

Brinova - Beräkning av Brinovas renoveringar av fastigheter har beräknats på faktiska vikter för inköpt material under perioden april till december 2025.

K-Fastigheter har inga uppgifter om andel inköpt material med hållbart ursprung och därför redovisas den som noll.

Den rapporterade vikten för återanvända och återvunna sekundära mellanprodukter och material motsvarar den totala mängd armering som köpts in till prefabverksamheten under 2025. All inköpt armering har sitt ursprung i återvunnet skrot och stål.

Beräkningsmetoderna är inte validerad av extern part. (E5-4 32, AR 22, 24, 25) (MDR-M, 77 a–d)

[E5-5] Resursutflöden

K-Fastigheters primära resursutflöden är betongstommar och koncepthus, se avsnitt E5, SBM-3 för mer information. (E5-5, 35)

De avfallsströmmar som uppstår är primärt från tillverkning av betongelement samt avfall från byggarbetsplatser. Dessa avfallstyper beskrivs under rubriken Avfall. (E5-5, 38 a)

Den uppskattade andel återvinningsbart material som använts under 2025 uppgick till 67 procent. Bedömningen baseras på ett antagande om att en stor andel av armeringsjärn och betong kan återanvändas efter att byggnaden har rivits. Att betong utgör en stor del av en byggnads totala vikt bidrar till återvinningsgraden.

De olika beståndsdelarna i K-Fastigheters byggnader kan renoveras och ersättas med nya beståndsdelar, utifrån behov och beroende av hur en fastighet brukas. Genom att underhålla byggnaderna väl och proaktivt inspektera, reparera och ersätta komponenter som tak och fasad kan livslängden förlängas och behovet av att riva byggnader minimeras. (E5-5, 36 b)

Resursutflöde	2025
Andel återvinningsbart material och förpackningar, %	67%
Förväntad livslängd på fastigheter i förhållande till branschgenomsnitt, år	50

Beräkningsmetoder: Klimatdeklarationerna för de tre typer av koncepthus som K-Fastigheter bygger har använts för att uppskatta de kategorier av material som är möjliga att återvinna eller återbruka vid en framtida rivning av byggnaden. Armering och betong är de material som är inkluderade i denna beräkning. Enligt miljövarudeklarationerna för dessa material uppges att 70 procent av använd betong kan återanvändas. Motsvarande siffra för armering är 85 procent. Mängden använd armering och betong under 2025 har uppskattats utifrån samma metodik som redovisas under E5-4 Resursinflöden. (MDR-M, 77 a–d)

Avfall

Avfall uppstår både från byggverksamhet och från prefabverksamheten.

Avfall	2025
Total mängd genererat avfall, ton	4 998
Total mängd farligt avfall, ton	29
Total mängd radioaktivt avfall, ton	0
Total mängd återvunnet avfall, ton	4 885
Total mängd icke-återvunnet avfall, ton	113
Andel icke-återvunnet avfall, %	*2,3%*
Avfall som avletts från bortskaffande	
Farligt avfall	
Förberedelse för återvinning, ton	2
Materialåtervinning, ton	6
Annat återvinningsförfarande, ton	21
Total mängd farligt avfall	28
Icke-farligt avfall	
Förberedelse för återvinning, ton	0
Materialåtervinning, ton	2 924
Annat återvinningsförfarande, ton	1 934
Total mängd icke-farligt avfall, ton	**4 857**
Total mängd avfall som avletts från bortskaffande, ton	**4 886**
Avfall som är avsatt för bortskaffande	
Farligt avfall	
Förbränning, ton	0
Deponi, ton	1
Annat bortskaffningsförfarande, ton	0
Total mängd farligt avfall, ton	1
Icke-farligt avfall	
Förbränning, ton	0
Deponi, ton	112
Annat bortskaffningsförfarande, ton	0
Total mängd icke-farligt avfall, ton	**112**
Total mängd avfall som är avsatt för bortskaffande, ton	**113**

Beräkningsmetoder: Information om avfallsmängd och avfallstyp har inhämtats från avfallsleverantörer och anges i faktiska siffror för 2025. Beräkningsmetoden är inte validerad av extern part (MDR-M, 77 a–d). Farligt avfall från prefabverksamheten är exempelvis färgrester, batterier och lysrör. Icke farligt avfall som återvinns är betong- och armeringsrester, trä, kartong och plast. Avfall som avsetts för bortskaffande är stenull och osorterat verksamhetsavfall. Från byggarbetsplatserna är färgrester och batterier klassade som farligt avfall. Betongrester, trä, gips, kartong, plast, metallskrot och övrigt brännbart återvinns som icke farligt avfall.

Upplysningar enligt artikel 8 i förordning 2020/852

K-Fast Holding AB (publ) omfattas av EU:s taxonomiförordning (EU 2020/852). Detta medför krav på upplysningar om i vilken utsträckning verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomiförordningen. Syftet med EU:s taxonomi är att klassificera vilka investeringar som är miljömässigt hållbara och taxonomin är ett viktigt verktyg för att nå EU:s sex miljömål. För att en verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada för något av de andra målen samt uppfylla kraven i definierade sociala minimiskyddsåtgärder.

De sex miljömålen enligt EU:s taxonomi

1. Begränsning av klimatförändringarna.

2. Anpassning till klimatförändringarna.

3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser.

4. Övergång till en cirkulär ekonomi, inklusive förebyggande av avfall och ökad användning av sekundära råmaterial.

5. Förebyggande och begränsning av föroreningar.

6. Skydd av biologisk mångfald och sunda ekosystem och återställande av skadade ekosystem.

Redovisningsprinciper

K-Fastigheters kärnverksamhet relaterad till projektutveckling, byggnation, prefab och fastighetsförvaltning omfattas av EU:s taxonomiförordning *(eligible)*. Hur stor andel av Koncernens verksamhet som enligt EU:s taxonomiförordning är miljömässigt hållbar rapporteras genom tre finansiella nyckeltal: omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter. Koncernen ska identifiera hur stor andel av dessa nyckeltal som är förenliga (*aligned*) med EU:s taxonomiförordning genom att de bidrar till ett av miljömålen (*significant contribution*) och samtidigt inte orsakar betydande skada på något av de andra miljömålen (*Do Not Significant Harm, DNSH*), samt att Koncernens verksamhet i övrigt överensstämmer med taxonomiförordningens minimiskyddsåtgärder *(minimum safeguards)*.

Ekonomiska aktiviteter

K-Fastigheter redovisar enbart mot miljömål 1 ”Begränsning av klimatförändringar” (CCM) i EU:s taxonomi då det är det mål som är mest relevant för Koncernens verksamhet och då Koncernen inte bedöms ha några aktiviteter som enbart täcks av miljömål 2 till 6, men inte av miljömål 1. Inom miljömål 1 har ett antal aktiviteter identifierats vara omfattade av EU:s taxonomi. Screening har skett genom uppföljning av ekonomiska aktiviteter på kontonivå i Koncernens redovisning, vilka jämförts med aktiviteter baserade på Koncernens NACE-koder.

K-Fastigheter bedömer att aktiviteterna CCM 3.5 ”Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader”, CCM 7.1 ”Uppförande av nya byggnader” och CCM 7.7 ”Förvärv och ägande av byggnader” omfattas, då dessa tre aktiviteter väl speglar Koncernens kärnverksamhet relaterad till projektutveckling, byggnation, prefab-entreprenad och fastighetsförvaltning.

Andra relaterade aktiviteter (t.ex. CCM 4.1, CCM 6.5, CCM 6.6, CCM 7.2, CCM 7.3, CCM 7.4, CCM 7.5 och CCM 7.6) bedöms i all väsentlighet ingå i ovan nämnda tre aktiviteter relaterade till Koncernens kärnverksamhet. För de aktiviteter som ej bedömts ingå i nämnda tre aktiviteter har den så kallade 10%-tröskeln enligt de förenklade reglerna för EU:s gröna taxonomi från 2026 använts och aktiviteterna relaterade KPI:er rapporteras därmed inte.

Förenlighet

I tabell på sida 63 redovisas identifierade aktiviteters förenlighet med EU-taxonomin utifrån de bedömt mest väsentliga tekniska kriterierna för att väsentligt bidra till miljömål 1 och att inte orsaka betydande skada för övriga miljömål. Kommentarer avseende bedömning av granskningskriterierna eller sociala minimiskyddsåtgärder samt status pågående arbete lämnas i tabellen. Som redovisas bedöms ingen andel av koncernens ekonomiska aktiviteter för verksamhetsåret 2025 vara förenlig med EU:s taxonomi.

CCM 3.5 Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader

Stomentreprenaden av Koncernens prefabsystem bedöms idag vara en av de mest miljömässigt hållbara i byggbranschen och övergripande bedöms väsentligen bidra till miljömål 1. I dagsläget saknas dock bland annat dokumentation för att följa upp U-värden på systemnivå, varför K-Fastigheter tills vidare bedömer aktiviteten som icke förenlig. Ambitionen är att framöver kunna redovisa aktiviteten som i huvudsak förenlig med EU:s taxonomi.

CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader

Samtliga Koncernens nybyggnationer uppförs med en energiprestanda som är bättre än kriteriet för att väsentligt bidra till miljömål 1. I dagsläget saknas dock bland annat dokumentation för vissa tekniska kriterier för att inte orsaka betydande skada mot övriga miljömål. Ambitionen är att framöver kunna redovisa aktiviteten som i huvudsak förenlig med EU:s taxonomi.

CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Koncernens förvaltningsfastigheter som möter de tekniska granskningskriterierna avseende energiprestanda och som genomgått, eller har en pågående, klimatrisk- och sårbarhetsanalys bedöms framöver vara förenliga med EU:s taxonomi. Övriga fastigheter utgörs primärt av projektfastigheter där ambitionen är att fastigheten ska bebyggas med Koncernens koncepthus alternativt en förvaltningsfastighet som ännu ej är energioptimerad. Ambitionen är att Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter för långsiktig förvaltning framöver ska vara förenliga med EU:s taxonomi.

2025	Kriterier för väsentliga bidrag		Orsaka inte betydande skada				
Identifierade aktiviteter	**Kriterier**	**Uppfyllnad/bedömning**	**Miljömål**	**Aktiviteter**	**Uppfyllnad/bedömning**	**Minimiskydds-åtgärder**	**Förenlighet**
CCM 3.5 Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader	Ytterväggssystem med ett U-värde som är lägre än eller lika med 0.5 W/m2K	Dokumentation pågår	Mål 2 – Anpassning till klimatförändringar	Produktionsanläggningar har genomgått eller har en pågående klimatrisk- och säkerhetsanalys	Dokumentation pågår	Nej	Nej
	Taksystem med ett U-värde som är lägre än eller lika med 0,3 W/m2K	Dokumentation pågår	Mål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser	Produktionsanläggning har genomgått miljökonsekvensutredning	Dokumentation pågår	Nej	Nej
			Mål 4 – Omställning till en cirkulär ekonomi	Dokumentation att antagande av tekniker som stödjer bl. a. återanvändning av returvaror och konstruktion för hög hållbarhet och återvinningsbarhet	Dokumentation pågår	Nej	Nej
			Mål 5 – Förebyggande och bekämpning av föroreningar	Dokumentation av vissa ämnen i produktionen har ersatts eller mimimerats	Dokumentation pågår	Nej	Nej
			Mål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Produktionsanläggning har genomgått miljökonsekvensutredning	Dokumentation pågår	Nej	Nej
CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader	Uppförande av nya byggnader där bl.a. följande villkor uppfylls. Behovet av primärenergi, som anger energiprestandan i den byggnad som uppförts, är minst 10% lägre än det tröskelvärde som angetts för kraven på nära-nollenergi-byggnader	Beräknat eller uppmätt primärenergital för aktuell byggnad	Mål 2 – Anpassning till klimatförändringar	Aktuell fastighet har genomgått eller har en pågående klimatrisk- och sårbarhetsanalys	Klimat- och sårbarhetsanalys genomförs för samtliga byggnader under uppförande*	Nej	Nej
			Mål 3 – Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser	Bl.a. dokumentation av vattenutrustning	Dokumentation pågår	Nej	Nej
			Mål 4 – Omställning till en cirkulär ekonomi	Bl.a. dokumentation av andel av bygg- och rivningsavfall för återanvändning och återvinning	Dokumentation pågår	Nej	Nej
			Mål 5 – Förebyggande och bekämpning av föroreningar	Bl.a. dokumentation av riskämnen i byggnadselement och åtgärder för att minska buller, damm och förorenad mark	Dokumentation pågår samt genom att följa svensk lagstiftning	Nej	Nej
			Mål 6 – Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	n.a.	Förenlig genom att bygga på detaljplanerad mark	Nej	Nej
CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader	För byggnader som byggts före den 31 december 2020 finns energideklaration i klass A, alternativt är byggnaden bland de 15% bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryck i behov av primärenergi vid drift. Detta styrks genom lämpliga uppgifter som åtminstone jämför den berörda tillgångens prestanda med prestandan i motsvarande byggnadsbestånd. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 uppfyller byggnaden de kriterier som anges i avsnitt 7.1 i denna bilaga som är relevanta vid tidpunkten för förvärvet	Beräknat eller uppmätt primärenergital för aktuell byggnad	Mål 2 – Anpassning till klimatförändringar	Aktuell fastighet har genomgått eller har en pågående klimatrisk- och sårbarhetsanalys	Klimat- och sårbarhetsanalys genomförs för samtliga byggnader under långsiktig förvaltning	Nej	Nej

** Exkluderar Brinova Fastigheter AB och utvecklingsfastigheter.*

Nyckeltal

Omsättning

Omsättning enligt taxonomin och nettoomsättning enligt IFRS utgör samma nyckeltal och baseras endast på externa intäkter för att undvika dubbelräkning. För mer information se not 3 Intäkter. Omsättning som omfattas av taxonomin är primärt entreprenadintäkter i prefabverksamheten (CMM 3.5) och byggnation av koncepthus för externa beställare (CMM 7.1) samt hyresintäkter i fastighetsförvaltningsverksamheten (CMM 7.7). K-Fastigheter redovisar i dagsläget endast mot miljömål 1 varför ingen dubbelräkning av omsättning sker relaterat till miljömål.

Kapitalutgifter (CapEx)

Kapitalutgifter enligt taxonomin och IFRS utgör samma nyckeltal. För mer information se not 16, 17 och 18. Utgifter som omfattas är primärt investeringskostnader relaterade till byggnation av koncepthus (CMM 7.1) samt utgifter för investeringar i färdigställda fastigheter (CMM 7.7) och i rörelsefastigheter, maskiner och inventarier i prefabverksamheten (CMM 3.5).

K-Fastigheter har i dagsläget ingen separat investeringsplan relaterad till EU:s taxonomi, s.k. CapEx-plan. De kapitalutgifter som är relaterade till de ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU:s taxonomi, till exempel uppförande av nya byggnader, bedöms enligt K-Fastigheter i hög utsträckning utgöras av långsiktigt, ekonomiskt och miljömässigt hållbara investeringar.

Driftsutgifter (OpEx)

Driftsutgifter inkluderar primärt kostnader avseende fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll som krävs för att upprätthålla fastigheters och tekniska anläggningars grundstandard och funktionalitet inom förvaltnings- och prefabverksamheten. (CMM 7.7 respektive CMM 3.5). För mer information se not 6 Rörelsens kostnader. Andelen som inte omfattas av taxonomin utgörs primärt av prefabverksamhetens kostnader för extern försäljning samt fastighetsadministration och driftskostnader avseende el, värme, vatten och avfall för Koncernens förvaltningsfastigheter.

Översikt av verksamhet förenlig eller linjerad med taxonomin

2025					Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven										
Nyckeltal	**Totalt**	**Andel av verksamheten som omfattas av taxonomin**	**Verksamheter som är förenliga med tax onomikraven**	**Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomikraven**	**Begränsning av klimatförändringar**	**Anpassning till klimatförändringar**	**Vatten**	**Cirkulär ekonomi**	**Föroreningar**	**Biologisk mångfald**	**Andel möjliggörande verksamhet**	**Andel omställningsverksamhet**	**Icke-bedömda verksamheter som anses vara icke-väsentliga**	**Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår, 2024**	**Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomi-kraven under föregående räkenskapsår, 2024**
Enhet	Mkr	%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Mkr	%
Omsättning	1 903,8	100%	0	–	–									0	–
Kapitalutgifter (CapEx)	2 035,0	100%	0	–	–									0	–
Driftsutgifter (OpEx)	1 135,3	13%	0	–	–									0	–

Översikt av verksamhet förenlig eller linjerad med taxonomin

2025					Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomin								
Omsättning													
Ekonomisk verksamhet	**Kod**	**Andel omsättning som omfattas av taxonomin**	**Omsättning som är förenliga med taxonomin**	**Andel omsättning som är förenliga med taxonomin**	**Begränsning av klimatförändringar**	**Anpassning till klimatförändringar**	**Vatten**	**Cirkulär ekonomi**	**Föroreningar**	**Biologisk mångfald**	**Möjliggörande verksamhet**	**Omställningsverksamhet**	**Andel som är förenlig med taxonomin av den andel som omfattas av taxonomin**
Enhet	Mkr	%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	E	T	%
Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader	CMM 3.5	36%	0	–	–								–
Uppförande av nya byggnader	CMM 7.1	8%	0	–	–								–
Förvärv och ägande av byggnader	CMM 7.7	56%	0	–	–								–
Summa förenlighet med mål					–								
Total omsättning		**100%**	**0**	–	–								–

Minimiskyddsåtgärder

Minimiskyddsåtgärderna fokuserar på efterlevnaden av fyra grundområden:

- Mänskliga rättigheter och arbetstagares rättigheter: Företag måste respektera internationella standarder för mänskliga rättigheter, inklusive OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, samt ILO:s kärnkonventioner.
- Mutor och korruption: Företag ska ha åtgärder för att förhindra korruption och mutor.
- Beskattning: Företag ska följa rättvisa skatteprinciper och undvika skatteflykt.
- Rättvis konkurrens: Företag ska följa principer för rättvis konkurrens och inte ägna sig åt konkurrensbegränsande praxis.

K-Fastigheter bedömer att Koncernen övergripande uppfyller kraven i definierade sociala minimiskyddsåtgärder, men att riskanalys, informationsinhämtning och due diligence för bland annat uppföljning av underleverantörer behöver utvecklas för att krav på rapportering om tillbörlig aktsamhet ska kunna efterföljas och därmed möta minimiskyddsåtgärderna fullt ut.

Mänskliga rättigheter

Utvärderingsprocess för efterföljande av mänskliga rättigheter:

1 K-Fastigheters övergripande styrdokument (uppförandekod, uppförandekod för leverantörer och hållbarhetspolicy) baseras bland annat på de tio principerna i FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner, tillämplig miljö- och arbetsrättslig lagstiftning samt Byggföretagens uppförandekod.

a) Samtliga anställda informeras om K-Fastigheters övergripande styr dokument i samband med anställning och uppförandekod genomgås årligen.

b) Samtliga väsentliga leverantörer, till exempel underleverantörer i entreprenadverksamheten, undertecknar senast i samband med avtalsskrivning uppförandekod för leverantörer.

c) Kanaler och system finns etablerade för uppföljning av väsentliga avvikelser i form av till exempel individuella medarbetarsamtal, avdelningsmöten, visselblåsarfunktion och anknytning till branschinitiativet Hållbart Byggande.

2 Potentiella och faktiska brott mot Koncernens riktlinjer följs upp antingen internt inom organisationen eller med stöd av oberoende part (visselblåsarfunktion) och eventuell rapportering till berörd myndighet. Leverantörernas efterlevnad följs upp med erforderliga systemstöd (till exempel betalning av lagstadgad lön och anslutning till kollektivavtal) och potentiella avvikelser eller brott följs i första hand upp med dialog och i andra hand med att avsluta samarbetet med leverantören och eventuell rapportering till berörd myndighet. Uppföljning och system utvecklas löpande med ambitionen att fördjupa och bredda uppföljningen framöver för att därigenom kunna möta krav på rapportering om tillbörliga aktsamhet.

Skatt

Koncernen har bedömt hög intern kompetens avseende gällande skatteregler och har nära samarbete med extern skatteexpertis. Det finns etablerade adekvata processer i samband med regulatorisk rapportering samt vid fördjupad bedömning eller vid implementation av nya skatteregler. Skatt är en väsentlig del av Koncernens riskhantering och intern kontroll och nära dialog sker med Koncernens revisor och extern skatteexpertis.

Rättslig status

Rättslig status omfattar skatt, anti-korruption och rättvis konkurrens. Under 2025 har Koncernen inte blivit dömd eller varit inblandad i några tvister eller utredningar avseende brott mot mänskliga rättigheter, arbetsrätt, beskattning, korruption eller konkurrensbegränsande aktiviteter.

Kapitalutgifter (CapEx)

Ekonomiska verksamhet	Kod	Andel av kapitalutgifter omfattas av taxonomin	Kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin	Andel kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomin: Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald	Möjliggörande verksamhet	Omställningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomin av den andel som omfattas av taxonomin
		%	Mkr		%	%	%	%	%	%	E	T	%
Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader	CMM 3.5	1%	0	–	–								–
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	91%	0	–	–								–
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	8%	0	–	–								–
Summa förenlighet med mål					–								
Totala kapitalutgifter		**100%**	**0**	**–**	**–**								**–**

Driftsutgifter (OpEx)

Ekonomiska verksamhet	Kod	Andel driftsutgifter som omfattas av taxonomin	Driftsutgifter som är förenliga med taxonomin	Andel driftsutgifter som är förenliga med taxonomin	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomin: Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald	Möjliggörande verksamhet	Omställningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomin av den andel som omfattas av taxonomin
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	E	T	%
Tillverkning av energieffektiv utrustning för byggnader	CMM 3.5	1%	0	–	–								–
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0%	0	–	–								–
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	11%	0	–	–								–
Summa förenlighet med mål					–								
Totala driftsutgifter		**13%**	**0**	**–**	**–**								**–**

ESRS G1 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

K-Fastigheter präglas av en ansvarsfull företagskultur och strävar efter att bygga långsiktiga och hållbara relationer med sina leverantörer. Koncernen arbetar aktivt för att förebygga och motverka alla former av korruption och mutor. Brister i efterlevnaden av Koncernens uppförandekod kan på kort sikt leda till negativa konsekvenser, vilket i förlängningen kan påverka Koncernens anseende och förtroendet bland investerare, kunder och övriga intressenter negativt över tid.

[IRO-1] Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

I den dubbla väsentlighetsanalysen identifierades att K-Fastigheter påverkas av och står inför risker och möjligheter kopplade till företagskultur, leverantörsrelationer samt frågor om korruption och mutor. Analysen bygger på koncernledningens samlade erfarenheter och kvalitativa insikter från intressentdialoger, och omfattar såväl aktiviteter i värdekedjan som i den egna verksamheten. Vid bedömningen togs särskild hänsyn till att K-Fastigheter verkar inom byggbranschen, med förhöjd risk för korruption och mutor samt med högre risk för att arbetstagare drabbas av arbetsrelaterade skador och olyckor. (G1, 6, IRO-1)

Läs mer om arbetsgången under ESRS 2, IRO-1.

[SBM-3] Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Företagskultur

K-Fastigheters företagskultur präglas av ansvarstagande gentemot hyresgäster, samarbetspartners, kunder, medarbetare, aktieägare, leverantörer, myndigheter och andra viktiga intressenter i dess omvärld. För Koncernens långsiktiga framgång är det avgörande att ständigt upprätthålla effektiva arbetsprocesser, leverera hög kvalitet och följa säkerhetsföreskrifter i såväl produktion och byggprojekt som förvaltning. (SBM-3, 48 a, b, c i)

Om företagskulturen avviker från uppförandekoden kan det få negativa konsekvenser för människors säkerhet och hälsa samt innebära betydande risker för Koncernens anseende och ekonomiska resultat. (SBM-3, 48 a, b, c i)

Väsentligt underämne	Påverkan	Risk och möjlighet
Företagskultur	Risk för att brister i företagskulturen leder till negativ påverkan på anställda	Potentiell negativ påverkan
	En god företagskultur kan bidra till positiv påverkan på ESG-faktorer	Potentiell positiv påverkan
	En dysfunktionell arbetskultur kan leda till negativ påverkan på K-Fastigheters finansiella resultat	Risk
	Positiv arbetskultur kan gynna produktivitet och kvalitet och därigenom bidra till bättre finansiella resultat	Möjlighet
Hantering av förbindelser med leverantörer	Brister i betalningspraxis leder till negativ påverkan på leverantörer.	Potentiell negativ påverkan
Korruption och mutor	Förhöjd risk för korruption och mutor inom branschen	Potentiell negativ påverkan

Hantering av förbindelser med leverantörer

För att säkerställa Koncernens ekonomiska stabilitet väljer K-Fastigheter sina samarbetspartners med omsorg och fokus på att bygga hållbara, utvecklande relationer. Koncernen strävar efter långsiktiga samarbeten där ömsesidig lojalitet, hög professionalism och kostnadseffektivitet utgör grunden – faktorer som tillsammans skapar goda affärsförutsättningar och gynnar båda parter. Upprepade förseningar i betalningar till leverantörer skulle kunna skada förtroende och affärsrelationer. (SBM-3, 48 a–c)

För att fortsätta erbjuda konkurrenskraftiga affärer är det avgörande att etablera och upprätthålla effektiva, förtroendefulla och långsiktiga relationer med leverantörer som levererar rätt kvalitet till rätt pris. K-Fastigheter lägger dessutom betydande vikt vid att kontraktera leverantörer och entreprenörer som aktivt bidrar till att uppnå Koncernens hållbarhetsmål och därigenom stärker dess övergripande strategi och värdegrund. (SBM-3, 48 b)

Korruption och mutor

K-Fastigheter tolererar inte korruption och mutor. Koncernen erbjuder inte kunder, potentiella kunder, myndigheter eller andra intressenter någon ersättning eller belöning som strider mot lagar eller god affärssed. Eftersom byggbranschen är särskilt utsatt för korruption och mutor, tar K-Fastigheter frågan på största allvar. De största riskerna för Koncernen uppstår i samband med inköp av varor och tjänster, vid kontraktering av leverantörer och underleverantörer samt vid kontakter med myndigheter och beslutsfattande bygglovshandläggare.

Om K-Fastigheter skulle bli inblandat i någon form av korruptionsärende riskerar det att allvarligt underminera förtroendet för Koncernen och dess verksamhet samt äventyra pågående samt framtida affärsrelationer. Genom tydliga rutiner och riktlinjer arbetar K-Fastigheter aktivt för att förebygga och motverka oegentligheter i hela värdekedjan. (SBM-3, 48 a, b, c ii)

[G1-1] Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur

Koncernens uppförandekod tydliggör hur såväl anställda som underentreprenörer förväntas agera för att bidra till en stark och ansvarsfull företagskultur. Ansvarsfullhet gentemot hyresgäster, kunder, kollegor, aktieägare, leverantörer, myndigheter och övriga intressenter genomsyrar hela verksamheten. K-Fastigheter har ingen separat policy för utbildning inom ansvarsfullt företagande och företagskultur men utöver uppförandekoden förstärks ramverket för ansvarsfullt företagande genom arbetsmiljöpolicyn, hållbarhetspolicyn, leverantörernas uppförandekod samt upphandlings- och inköpspolicyn. (G1-1, 10 g)

Tillsammans bildar dessa styrdokument en stabil grund för Koncernens värderingar och arbetssätt. (MDR-P, 65 a) (G1-1, 7)

Såväl K-Fastigheters uppförandekod som uppförandekoden för leverantörer är tillgängliga via Koncernens webbplatser i syfte att tydliggöra vilka förväntningar som Koncernen ställer på sina samarbetspartners samt vilka förväntningar som samarbetspartners kan ha på Koncernen. (MDR-P, 65 f)

Vid händelse av oegentligt förfarande, eller vid misstanke om ett agerande som inte är i linje med uppförandekoden, finns en eskaleringsrutin i uppförandekoden respektive visselblåsarrutin med tydliga steg för alla roller och medarbetare inom Koncernen. Överträdelser av uppförandekoden tas på allvar och hanteras skyndsamt för objektiv utredning och kan leda till rättsliga påföljder och/eller arbetsrättsliga åtgärder.

Vid misstankar eller handlingar som bryter mot uppförandekoden ska närmaste chef eller medlem i respektive enhets ledningsgrupp alternativt HR eller Juridik kontaktas för initial bedömning. Koncernledningen utgör K-Fastigheters högsta instans för att utreda handlingar som bryter mot lagen.

Förutom systematisk uppföljning av företagskulturen via kontinuerliga medarbetarsamtal och engagemangsundersökningar finns även en visselblåsarfunktion som administreras av en extern och oberoende aktör, vilket möjliggör att anmälningar kan göras anonymt och där den som upprättar anmälan är skyddad mot repressalier. (G1-1, 9, 10 a, e)

Läs mer om policyernas ansvarsfördelning, innehåll och uppföljning under ESRS2 GOV-1. (G1-1, 9)

[G1-2] Hantering av förbindelser med leverantörer

Samtliga leverantörer som tecknar ett ramavtal med K-Fastigheter förbinder sig att efterleva Koncernens uppförandekod för leverantörer. Ramavtal kan tecknas med små, medelstora och stora företag. K-Fastigheters betalningsvillkor gäller utan undantag för samtliga leverantörer och inkluderas alltid i avtalen för att tydliggöra vilken betalningsfrist som gäller. Betalningsflödena följs kontinuerligt upp via fakturahanteringssystemet och vid eventuella sena betalningar tas en dialog med berörd leverantör för att identifiera orsaken och, vid behov, gemensamt komma överens om en ny tidsfrist. (G1-2, 14)

Vid upphandlingar inom affärsområdet Entreprenad ska Koncernens miljökrav tillämpas. Dessa innehåller bland annat krav på certifierat miljöledningssystem enligt ISO 14001. K-Fastigheter kan även begära ut klimatdata från produktion och transport till Koncernen. K-Fastigheter begär även att få besöka leverantören för att genomföra revision av miljöarbetet. (G1-2, 15 a, b)

[G1-3] Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Det förebyggande arbetet mot korruption och mutor lutar sig främst mot uppförandekodens principer och dess riktlinjer om etiska ageranden för att upprätthålla god affärssed. K-Fastigheters koncernledning och styrelse genomgår utbildning om antikorruption och konkurrensrätt, vilket är en integrerad del av arbetet med att hålla uppförandekoden och relaterade policyer uppdaterade.

Under 2026 planeras en grundlig utvärdering för att identifiera behovet av att utvidga och fördjupa dessa utbildningar, så att samtliga relevanta områden täcks och kompetensen inom organisationen stärks ytterligare. (G1-3, 21 c)

Som en del av sitt introduktionsprogram genomgår 100 procent nyanställda tjänstemän utbildning i K-Fastigheters uppförandekod. Därtill får inköpare, projektledare och entreprenadingenjörer särskild utbildning i uppförandekoden för leverantörer. Inom dessa utbildningar ges medarbetare den kunskap och verktyg som de behöver för att kunna identifiera och förebygga korruption och mutor. (G1-3, 21 b)

Alla medarbetare utbildas i visselblåsartjänsten, hur den fungerar, hur ansvarsfördelningen ser ut, vad som kan anmälas i tjänsten och hur det följs upp tillsammans med oberoende tredje part. (G1-3, 16, 17, 20)

Läs mer om respektive policys innehåll under ESRS2 GOV-1. (G1-3, 21 a, c)

Koncernen arbetar aktivt med att kontinuerligt analysera risker och vidta åtgärder för att förebygga, identifiera och motverka korruption och mutor. Inköpare och entreprenadingenjörer träffas varje månad för att utbyta erfarenheter, diskutera förändringar i regelverk och dela med sig av specialistkunskap. Den löpande kompetensutvecklingen sker både genom praktiskt arbete i vardagen och genom nära samarbete inom respektive arbetsgrupp. Vid större förändringar i regelverk eller praxis anlitas även externa utbildare för att säkerställa att medarbetarna har aktuell och relevant kunskap. (G1-3, 18 a, 21 a)

För att motverka vänskapskorruption vid upphandling eller inköp får medarbetare inte ha privata intressen som kolliderar eller skulle kunna kollidera med Koncernens intressen. Om en leverantör eller dennes representant är närstående till en medarbetare, får medarbetaren inte hantera upphandling/inköp där leverantören är involverad. (G1-3, 18 a) (MDR-A, 68 a–c)

På varje byggarbetsplats används elektroniska personalliggare som noggrant registrerar vilka personer som vistas på platsen samt exakt när deras arbetspass börjar och slutar. Genom att kräva att alla medarbetare, entreprenörer och underleverantörer använder elektroniska personalliggare på byggarbetsplatser, minskar risken att obehörig arbetskraft vistas på arbetsområdet. (G1-3, 18 a)

Detta är en avgörande insats för att förebygga och motverka svartarbete, obehörig närvaro och ekonomisk brottslighet, samtidigt som det bidrar till en tryggare och mer ordnad arbetsmiljö. (MDR-A, 68, a–c)

De ovan beskrivna åtgärderna för att förebygga och upptäcka korruption och mutor är implementerade inom Koncernen och utgör en integrerad del av i den löpande verksamheten. Även om kan kvarstå viss risk för korruption och mutor i samband med upphandlingar och inköp, har Koncernen inte identifierat något behov av att införa ytterligare resurser eller insatser för att hantera dessa risker. (MDR-A, 69 a)

Vid misstanke om korruption eller mutor ska medarbetare inom Koncernen kontakta sin närmaste chef, medlem i respektive enhets ledningsgrupp, HR-avdelning eller bolagsjurist.

Om detta inte ger effekt eller om det är ett känsligt ärende ska den externt oberoende visselblåsarfunktionen användas. (G1-3, 18 a, b)

Den oberoende aktören gör en initial bedömning av inkomna visselblåsningsärenden och beroende på ärendets karaktär kontaktas därefter K-Fastigheters HR-chef eller bolagsjurist med rekommenderad nästa åtgärd. (G1-3, 18 c)

[G1-4] Fall av korruption eller mutor

Antal rapporterade fall om korruption och mutor sammanställs i samband med årsbokslut. Rapporterade fall kan komma in via interna kanaler eller extern visselblåsarfunktion enligt rutiner som beskrivs i avsnitt S1-3. (G1-4, 22–23)

K-Fastigheter har under rapporteringsperioden varken haft några misstänkta eller bekräftade fall av korruption och mutor. Det finns inte heller några misstänkta eller bekräftade fall som rör avtal med leverantörer eller entreprenörer. Inga åtal i brottsmål avseende korruption och mutor har väckts mot K-Fastigheter eller dess medarbetare. Följaktligen har inga fällande domar meddelats och inga direkta åtgärder har behövt vidtas. (G1-4, 24 a, b)

Korruption och mutor	2025	2024
Antal rapporterade incidenter om korruption och mutor	0	0
Antal bekräftade fall av korruption och mutor	0	0
Antal fällande domar	0	0

Beräkningsmetod: Antal bekräftade fall utgörs av rapporterade fall där interna eller externa oberoende utredningar visar att korruption eller mutor faktiskt har förekommit. (MDR-M, 77 a–d)

[G1-6] Betalningspraxis

Villkor och betalningsfrist definieras vid kontraktering av samtliga leverantörer oavsett inköpskategori. Vid behov har K-Fastigheter dialog med leverantörer och andra parter för att säkerställa att alla avtalsvillkor är uppfyllda innan betalning sker. Som standard har Koncernen 30 dagars betalningstid från den dag fakturan är emottagen. Efter överenskommelse kan längre betalningsperioder tillämpas, vanligen 45 eller 60 dagar.

K-Fastigheters ekonomiavdelning genomför kontinuerlig uppföljning av inkommande fakturor och utbetalningar till leverantörer. Sett till helåret 2025 hade K-Fastigheter 37 dagar i genomsnittlig betalningstid och Brinova hade 30 dagar i genomsnittlig betalningstid. (G1-6, 33 a, b, d) (MDR-M, 77 a–c)

INDEX ÖVER DATAPUNKTER FRÅN ANNAN EU-LAGSTIFTNING

Följande tabell visar ett index på datapunkter från annan EU-lagstiftning och beskrivning huruvida de är bedömda som väsentliga för K-Fastigheter eller ej. I tabellen framgår det även vilka upplysningskrav som inte är applicerbara på K-Fastigheters verksamhet eller som Koncernen valt att fasa in.

Tabell över upplysningskrav från annan EU-lagstiftning.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sidhänvisning/väsentlighet
ESRS 2 GOV-1 Jämnare könsfördelning i styrelserna punkt 21 d	Indikator nr 13 tabell 1 i bilaga I	–	Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816 (5), bilaga II	–	42
ESRS 2 GOV-1 Procentandel oberoende styrelseledamöter punkt 21 e	–	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	42
ESRS 2 GOV-4 Redogörelse för due diligence (tillbörlig aktsamhet) punkt 30	Indikator nr 10 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	45
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränslen punkt 40 d i	Indikator nr 4 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 (6), tabell 1: Kvalitativ information om miljörisker och tabell 2: Kvalitativ information om sociala risker	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Ej applicerbart
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till kemikalieproduktion punkt 40 d ii	Indikator nr 9 tabell 2 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Ej applicerbart
ESRS 2 SBM-1 Deltagande i verksamhet med anknytning till kontroversiella vapen punkt 40 d iii	Indikator nr 14 tabell 1 i bilaga I	–	Artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818 (7), bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Ej applicerbart
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till odling och produktion av tobak punkt 40 d iv	–	–	Artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Ej applicerbart
ESRS E1-1 Omställningsplan för att uppnå klimatneutralitet senast 2050 punkt 14	–	–	–	Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2.	53
ESRS E1-1 Företag som är uteslutna från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet punkt 16 g	–	–	Artikel 449a förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 1: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: Exponeringarnas kreditkvalitet efter sektor, utsläpp och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 12.1 d-g och artikel 12.2	Ej applicerbart
ESRS E1-4 Minskningsmål för utsläpp av växthusgaser punkt 34	Indikator nr 4 tabell 2 i bilaga I	Artikel 449a förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 3: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 6	–	54–55
ESRS E1-5 Energiförbrukning från fossila källor uppdelad efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan) punkt 38	Indikator nr 5 tabell 1 och indikator nr 5 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej applicerbart
ESRS E1-5 Energiförbrukning och energimix punkt 37	Indikator nr 5 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	55
ESRS E1-5 Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan punkterna 40–43	Indikator nr 6 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Ej applicerbart

INDEX ÖVER DATAPUNKTER FRÅN ANNAN EU-LAGSTIFTNING, FORTS

Tabell över upplysningskrav från annan EU-lagstiftning.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sidhänvisning/väsentlighet
ESRS E1-6 Brutto och totala växthusgasutsläpp scope 1, 2, 3 punkt 44	Indikator nr 1 och indikator nr 2 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013, Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 1: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: Exponeringarnas kreditkvalitet efter sektor, utsläpp och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 5.1, 6 och 8.1	–	56
ESRS E1-6 Bruttoutsläppsintensitet för växthusgasutsläpp punkterna 53–55	Indikator nr 3 tabell 1 ibilaga I	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 3: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 8.1	–	56
ESRS E1-7 Upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter punkt 56	–	–	–	Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2.1	Ej väsentlig
ESRS E1-9 Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker punkt 66	–	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Infasning
ESRS E1-9 Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk, punkt 66 a ESRS E1-9 Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk, punkt 66 c.	–	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkterna 46 och 47: Mall 5: Utanför handelslagret – Klimatförändringsrelaterad fysisk risk: Exponeringar utsatta för fysisk risk	–	–	Infasning
ESRS E1-9 Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitetsklasser punkt 67 c.	–	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkt 34, Mall 2 – Klimatomställningsrisk utanför handelslagret: Lån mot säkerhet i fast egendom – Säkerhetens energieffektivitet	–	–	Infasning
ESRS E1-9 Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter punkt 69	–		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1818	–	Infasning
ESRS E2-4 Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till förordningen om ett europeiskt register över utsläpp och överföringar som släpps ut i luft, vatten och mark, punkt 28	Indikator nr 8 tabell 1 i bilaga 1, Indikator nr 2 tabell 2 i bilaga 1, Indikator nr 1 tabell 2 i bilaga 1 Indikator nr 3 tabell 2 i bilaga 1	–	–	–	57
ESRS E3-1 Vattenresurser och marina resurser punkt 9	Indikator nr 7 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	57
ESRS E3-1 Särskild strategi punkt 13	Indikator nr 8 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	58
ESRS E3-1 Hållbara oceaner och hav punkt 14	Indikator nr 12 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS E3-4 Totalt återvunnet och återanvänt vatten punkt 28 c	Indikator nr 6,2 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	58
ESRS E3-4 Total vattenförbrukning i m^3 per nettoinkomst av egen verksamhet punkt 29	Indikator nr 6,1 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	58
ESRS 2 – SBM 3 – E4 punkt 16 a i	Indikator nr 7 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS 2 – SBM 3 – E4 punkt 16 b	Indikator nr 10 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS 2 – SBM 3 – E4 punkt 16 c	Indikator nr 14 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS E4-2 Hållbara mark-/jordbruksmetoder/-policyer punkt 24 b	Indikator nr 11 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS E4-2 Hållbara metoder/policyer för hållbarhet i haven punkt 24 c	Indikator nr 12 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt

INDEX ÖVER DATAPUNKTER FRÅN ANNAN EU-LAGSTIFTNING, FORTS

Tabell över upplysningskrav från annan EU-lagstiftning.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sidhänvisning/väsentlighet
ESRS E4-2 Policyer för att behandla avskogning punkt 24 d	Indikator nr 15 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS E5-5 Icke-återvunnet avfall punkt 37 d	Indikator nr 13 tabell 2 i bilaga I	–	–	–	61
ESRS E5-5 Farligt avfall och radioaktivt avfall punkt 39	Indikator nr 9 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Ej applicerbart
ESRS 2 – SBM[3] – S1 Risk att utsättas för tvångsarbete punkt 14 f	Indikator nr 13 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS 2 – SBM[3] – S1 Risk att utsättas för barnarbete punkt 14 g	Indikator nr 12 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter punkt 20	Indikator nr 9 tabell 3 och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8, punkt 21	–	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Infasning
ESRS S1-1 Processer och åtgärder för att förhindra människohandel punkt 22	Indikator nr 11 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-1 Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana punkt 23	Indikator nr 1 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-3 Mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor punkt 32 c	Indikator nr 5 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-14 Antal dödsfall och antal och andel arbetsrelaterade olyckor punkt 88 b och c	Indikator nr 2 tabell 3 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Infasning
ESRS S1-14 Antal dagar förlorade på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom punkt 88 e	Indikator nr 3 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-16 Ojusterad löneklyfta mellan könen punkt 97 a	Indikator nr 12 tabell 1 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Infasning
ESRS S1-16 Överdrivet hög VD-lön punkt 97 b	Indikator nr 8 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-17 Fall av diskriminering, punkt 103 a	Indikator nr 7 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S1-17 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 104 a	Indikator nr 10 tabell 1 och indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818	–	Infasning
ESRS 2 – SBM[3] – S2 Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdekedjan punkt 11 b	Indikator nr 12 och indikator nr 13 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S2-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter punkt 17	Indikator nr 9 tabell 3 och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan punkt 18	Indikator nr 11 och indikator nr 4 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S2-1 Respekterar inte FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 19	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818	–	Infasning
ESRS S2-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8, punkt 19	–	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	–	Infasning
ESRS S2-4 Människorättsfrågor och människorättsfall kopplade till företagets värdekedja i tidigare och senare led punkt 36	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I	–	–	–	Infasning
ESRS S3-1 Människorättsåtaganden punkt 16	Indikator nr 9 tabell 3 i bilaga I och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I	–	–	–	Ej väsentligt
ESRS S3-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s principer eller OECD:s riktlinjer punkt 17	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I	–	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818	–	Ej väsentligt