

# Hållbarhetsredovisning 2024

CA Fastigheter AB (publ)



CA FASTIGHETER

Est. 1912

# Innehåll

Innehållsförteckning  
VD

**Om hållbarhetsredovisningen** 4  
ESRS-2–Allmänna upplysningar

**Detta är CA Fastigheter**

**Hållbarhetsstrategi** 8  
Ansvarsfördelning  
CAs kompass  
Externa och interna styrdokument  
CSRD och dubbel väsentlighetsanalys  
Affärsmodell  
Värdekedja

**Intressenter** 15  
Intressenters intressen och synpunkter  
Intressentdialog

**Hantering av risker och möjligheter** 17  
Riskhantering och intern kontroll  
Väsentliga konsekvenser, risker  
och möjligheter  
Beskrivning av arbetsgången

**Miljömässig hållbarhet** 23  
Miljöcertifieringar  
Hållbar utveckling  
Klimatneutrala Kalmar

**ESRS E1–Klimatförändringar** 27  
Strategi och styrning  
Mål  
Begränsning av klimatförändring  
Utsläppsberäkningar  
Anpassning till klimatförändring  
Klimatrelaterade risker och möjligheter  
Energi  
Energiförbrukning

**ESRS E3–Vatten och marina resurser** 33  
Strategi  
Mål

**ESRS E4–Biologisk mångfald  
och ekosystem** 34  
Strategi  
Styrdokument och certifieringar

**Social hållbarhet** 35

**ESRS S1–Den egna arbetskraften** 36  
Strategi  
Mål  
Likabehandling och lika möjlighet för alla 38  
Arbetsvillkor 41

**Bolagsstyrning** 43  
Ekonomi 44

**ESRS–Ansvarsfullt företagande** 45  
Strategi  
Mål  
Affärsetiska policy och företagskultur  
Hantering av förbindelser med leverantörer  
Förebyggande arbete mot, och upptäck av,  
Korruption och mutor

**GRI-index** 47  
Riskhantering och intern kontroll  
Väsentliga konsekvenser, risker  
och möjligheter  
Beskrivning av arbetsgången



## VD har ordet

Hållbarhet får en allt större roll i både det strategiska och det dagliga, operativa arbetet. Som fastighetsbolag har vi stora möjligheter att bidra till en hållbar samhällsutveckling genom aktiva val i förvaltningen och utvecklingen av vårt bestånd. Vi kan påverka vårt avtryck i allt från renoveringar av äldre hyresrätter och lokaler till förvaltning av handelsplatser och utvecklingen av hela stadsdelar.

2024 har varit ett utmanande och föränderligt år. Räntehöjningar och förändringar i den globala ekonomin har skapat nya förutsättningar för fastighetsmarknaden. Det ställs högre krav och önskemål från både myndigheter, kunder och andra intressenter. Genom vår flexibla och innovativa organisation har vi anpassat oss, kraftsamlat och uppnått ett resultat vi är stolta över - både finansiellt och ur ett hållbarhetsperspektiv.

Under året slutfördes ett flertal miljöcertifieringar av våra byggnader. Bland annat kunde hus 8 i Gasverket, ett reningshus byggt 1893 som sedan 2021 huserar Berghs School of Communications, miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad iDrift, nivå Silver. Den första etappen av Kvirkelhusen i Lomma Norra miljöcertifierades enligt Miljöbyggnad Silver och vi beslutade även att säljstarta ytterligare två byggnader med 27 lägenheter i Kvirkelhusen som planeras att miljöcertifieras enligt samma standard. Totalt fick vi sex miljöcertifieringar under året för nybyggda och renoverade byggnader.

I december blev vi även ormcertifierade enligt ISO 14001 utan anmärkning, vilket innebär att vårt hållbarhets- och miljöarbete bevisligen bedrivs på ett strukturerat sätt och uppfyller gällande lagar och krav.

Vårt hållbarhetsarbete är idag en given del i det dagliga arbetet i verksamhetens alla led. I takt med ökat fastighetsbestånd ökar också våra möjligheter att bidra hållbart. Den utvecklingen förutsätter en hållbar ekonomisk utveckling och för oss är det viktigt att säkerställa god likviditet för att möjliggöra framtida projekt och investeringar.

Tack vare nyfikenhet och långsiktighet i våra investeringar och ett kontinuerligt värdeskapande kan vi säkra en hållbar utveckling för företaget ur alla aspekter.



# Om hållbarhetsredovisningen

ESRS 2-Allmänna upplysningar

## Grund för utarbetande

Hållbarhetsredovisningen för 2024 är CAs femte rapport och avser perioden 1 januari 2024 till 31 december 2024 och följer rapporteringsperioden för den ekonomiska redovisningen. Hållbarhetsrapporten har utarbetats på individuell basis och inte på konsoliderad nivå då CA har en noterad grön obligation. För föregående hållbarhetsredovisning var redovisningsperioden 1 januari - 31 december 2023.

CA presenterar hållbarhetsredovisningen för 2024 i ett format som har sin utgångspunkt i den rådande tolkningen av European Sustainability Reporting Standards (ESRS). ESRS består av tolv standarder, varav ESRS 1 och ESRS 2 är obligatoriska för alla företag att rapportera enligt. De övriga tio standarderna är indelade efter ESG-områden, där fem standarder fokuserar på miljö, fyra på social hållbarhet och en på bolagsstyrning. Genom en dubbel väsentlighetsanalys har vi identifierat de väsentliga områdena och de ESRS-standarder CA ska rapportera enligt. Värdekedjan, uppströms och nedströms, beaktades vid genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen, som utgör grund för den hållbarhetsinformation som presenteras i rapporten. Om informationen är baserad på uppskattningar eller om det finns osäkerhet kring utfall, anges detta under de specifika rubrikerna i ESRS.

Hållbarhetsredovisningen är även upprättad enligt ÅRL och följer Global Reporting Initiative (GRI) standard och för 2024 kommer redovisningen att granskas enligt ÅRL. Eftersom många av GRI:s rapporteringsindikatorer sammanfaller med ESRS förbereder sig CA för en framtida granskning enligt ESRS. Genom att redan nu implementera dessa krav säkerställer CA ett transparent arbete för att möta kraven i CSR.D.

Hållbarhetsredovisningen riktar främst till företagets intressenter såsom kunder, medarbetare, leverantörer, investerare och kreditgivare. Syftet är, att tillsammans med årsredovisningen ett försök att möta intressenternas informationsbehov gällande bolagets hållbarhetsarbete. Hållbarhetsredovisningen ska ge en transparent bild av hur vi arbetar med hållbarhet inom bolagets väsentligheter inom miljömässig- och social hållbarhet samt inom bolagsstyrning, vad årets resultat har blivit och till viss del hur kommande års arbete ser ut.

Ändringar, sedan förra rapporten, är enligt ESRS-strukturen. Beräkningar har genomförts på samma sätt som föregående år. Hållbarhetsredovisningen omfattar CAs svenska verksamhet och omfattar detta dokument, som ska ses som ett komplement till CA Fastigheter AB:s årsredovisning och redovisar inte ekonomisk uppföljning eller mål. Hållbarhetsredovisningen har granskats enligt gängse regler, har godkänts av tredje part och publiceras på hemsidan; [www.cafastigheter.se](http://www.cafastigheter.se).

## Kontaktpersoner

Malin Claesson Stenström, VD  
[malin.claesson@cafastigheter.se](mailto:malin.claesson@cafastigheter.se)

Mica Hofverhagen, Hållbarhetsansvarig  
[mica.hofverhagen@cafastigheter.se](mailto:mica.hofverhagen@cafastigheter.se)



# Detta är CA Fastigheter

Bolagets företagsnamn är **CA Fastigheter AB** (CA) och är ett svenskt företag. Verksamheten startades 1912 i Kalmar av nuvarande ägares farfar, Claes Johansson. Verksamheten utgjordes då främst av byggnation av bostadsfastigheter, 1947 antogs namnet Claesson & Anderzén då sonen Edvin Claesson övertog rörelsen tillsammans med kompanjonen K-G Anderzén. Byggheterheten fortsatte med såväl externa uppdragsgivare som byggnation för egen förvaltning. De fastigheter som byggdes i egen regi under denna period ägs till stor del fortfarande av CA och utgör delar av stommen i dagens fastighetsbestånd. Bolaget ingår i koncernen Claesson & Anderzén AB, ett familjeägt investmentbolag som idag drivs av tredje och fjärde generationen. CAs verksamhet baseras på två affärsområden; fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget med dotterbolag bedriver verksamhet i huvudsakligen Sverige och Tyskland.

CAs kontor finns på sex olika orter i Sverige, Malmö, Växjö, Borås, Jönköping, Stockholm och i Kalmar. Det är även i Kalmar som CAs huvudkontor ligger. Samtliga av våra regioner innehar egen förvaltningsverksamhet som består av regionchef med personal. Vi vet att våra kunder värdesätter den lokala förankringen och därför fattas också de flesta beslut på plats i respektive region. På så sätt försöker vi alltid vara lyhörda beträffande förändringar på marknaden och kan snabbare och smidigare anpassa oss. CA ska upplevas som ett fastighetsbolag som medverkar i byggandet av ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska omfatta all verksamhet, såväl ägande, förvaltning och projektutveckling.



**Huvudkontor:**  
Kalmar



**Antal medarbetare:**  
105 st



**Antal kontor:**  
6 st

## Vår affärsidé

Vi äger, förvaltar och utvecklar attraktiva och hållbara hem och lokaler i tillväxtregioner - både i och utanför Sverige.

## Vår mission

Med hjärta och hjärna engagerar vi oss i morgondagens fastigheter.

## Vår vision

Vi utvecklar framtidens samhällen

## Vårt löfte

Vi lovar engagemang

## Vår kompass

Vi bär med oss vårt småländska arv och vågar gå vår egen väg



## Våra regioner



# Hållbarhetshändelser 2024



# Hållbarhetsstrategi

Hållbarhetsarbetet på CA omfattar hela verksamheten och styrs av vårt miljöledningssystem, som består av riktlinjer, rutiner och policys. CA blev certifierade enligt ISO 14001 i början av 2022 och omcertifierades 2024, vilket säkerställer och upprätthåller ett systematiskt arbete med miljö och hållbarhet.

Mål sätts både på övergripande och mätbara nivåer, och kopplas till handlingsplaner för det fortsatta arbetet. Genom löpande uppföljning, dokumentation och ständiga förbättringar driver vi utvecklingen framåt. Vi tror att hållbarhetsarbetet är beroende av medarbetarnas engagemang och kunskap, vilket gör utbildning till en viktig del. Alla medarbetare på CA genomgår årligen obligatoriska webbaserade utbildningar inom hållbarhet, uppförandekod och andra viktiga styrdokument, och utbildningarna ingår även i introduktionen för nymedarbetare. Miljö- och hållbarhetspolicyn samt andra centrala styrdokument revideras och godkänns årligen av CAs ledning.

Centrala utgångspunkter för att uppnå de uppsatta hållbarhetsmålen är de globala målen i Agenda 2030 för hållbar utveckling samt Parisavtalet. För att hållbarhetsarbetet ska vara framgångsrikt krävs att CA arbetar för att:

- Kontinuerligt förbättra hållbarhetsarbetet genom uppföljning och rapportering.
- Säkerställa att medarbetare och samarbetspartners förstår och följer de relevanta uppförandekoderna.
- Följ de riktlinjer som finns inom hållbarhetsområdet, exempelvis FN Global Compact.
- Ständigt höja kompetensen inom hållbarhet.

Syftet med hållbarhetsredovisningen är att ge en tydlig och öppen bild av vårt arbete, våra prioriteringar och metoder för hållbarhet. Hållbarhetsmålen ingår i CAs verksamhetsstrategi och kopplas till en handlingsplan som tydligt visar våra framsteg och vilka åtgärder som krävs för att uppnå målen. En viktig del av hållbarhetsstrategin är att alla medarbetare följer CAs uppförandekod för medarbetare, som

baseras på FN:s Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Vi ser också till att våra partners i värdekedjan är väl informerade om och följer uppförandekoden för leverantörer, för att garantera att de delar samma värderingar som vi.

## Hållbarhetsmål och uppföljning

CAs hållbarhetsmål är uppdelade på kort- och långsiktiga mål och har tagits fram med grund i verksamhetsstrategin, intressenternas nyckelfrågor och väsentlighetsanalysen. Målsättningarna och hållbarhetsmålen är delar av den dagliga verksamheten och ingår i hållbarhetsstrategin. Hållbarhetsmålen är i linje med Agenda 2030 för hållbar utveckling och handlar om våra medarbetares välbefinnande, att välja förnybar energi, att sänka energiförbrukningen och minska klimatavtrycket men också om att göra gröna investeringar och transaktioner på etiskt korrekt sätt. Uppföljning av CAs hållbarhetsmål redovisas under respektive ESRS-avsnitt i rapporten.

**CA: s styrelse** har det övergripande ansvaret för den strategiska inriktningen av hållbarhetsarbetet och följer upp arbetet under året.

**VD och ledning** (hållbarhetsansvarige är medlem i ledningsgruppen): driver igenom styrelsens beslut och ansvarar för resultatet. De ansvarar för löpande drift av bolaget och för att leverera mål och strategier samt fatta beslut om övergripande verksamhetsfrågor, däribland hållbarhetsfrågor. De ska också se till att det finns system och processer för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker.

**Hållbarhetsgruppen** består av representanter från ledningsgruppen och ekonomicontroller. Under 2024 har gruppens fokus varit att ta fram den dubbla väsentlighetsanalysen och de väsentliga ämnen som identifierats för CA. Hållbarhetsarbetet redovisas för ledningsgrupp och styrelse.

**Förvaltning:** följer rutiner som rör förvaltning, drift och transporter och arbetar för att nå de uppsatta målen.

Samtliga medarbetare på CA är ansvariga för att arbeta med hållbarhet i enlighet med de policys och strategier som företaget har.

# Vår kompass

## Engagerade medarbetare

Våra medarbetare värdesätts som en av de viktigaste faktorerna till vår framgång. Arbetsmiljöarbetet prioriteras för att vår arbetsplats ska vara säker och tillfredsställande. Ledarskapet skall stärkas för att kunna engagera och utveckla alla medarbetare. Regelbundna temperaturmätare definierar organisationens styrkor och utmaningar. Med engagemang och gemenskap skapas hängivenhet och fokus på rätt saker. Vi värnar om medarbetarna som i sin tur värnar om våra kunder.

## Hållbarhet hela vägen

Vårt arbete med hållbarhet är integrerat i vår affärsmodell. Hållbarhet för oss är att ha fokus på ESG-områdets tre delar: miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning. Vi arbetar aktivt för att göra vår verksamhet mer hållbar och vårt klimatavtryck lägre.

## Lokal närvaro

I våra tillväxtregioner finns bäst förutsättningar till god långsiktig utveckling för vår verksamhet och med lokal närvaro tas den potentialen hand om. I god dialog med kunder, kommuner och lokala externa parter håller vi en hög servicenivå och har god kunskap kring regionens utveckling om möjligheter.

## Morgondagens fastigheter

Vi ska fortsätta att skapa möjlighet att utveckla och förvärva inom samtliga fastighetssegment. Avgörandet blir i stället, vid varje tidpunkt, segmentets och den enskilda investeringens långsiktiga förutsättningar och risk. Med rätt teknik och förståelse för kundernas behov och önskemål skapas ett attraktivt erbjudande för framtiden. Våra affärsområden, projektutveckling och fastighetsförvaltning stärker varandra med affärer, kunskaper och relationer.

## Finansiell stabilitet

Genom hög medvetenhet och förståelse för vår finansiella situation och yttre påverkansfaktorer skapar vi finansiell stabilitet på såväl kort som lång sikt. Vi ska inte ge avkall på principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital vilket innebär att långsiktig hållbar avkastning är överordnat expansion och kortsiktiga resultat.

# Externa och interna styrdokument

POLICYER OCH KODER	INNEHÅLL
Antikorruptionspolicy	Principer och krav på CAs medarbetare rörande korruption
Arbetsmiljöpolicy	Regler och riktlinjer för CAs arbetsmiljöarbete
Miljö- och hållbarhetspolicy	Regler och riktlinjer för CAs hållbarhetsarbete
Policy för mänskliga rättigheter	Policy kommer antas under 2025
Mediepolicy (kommunikationspolicy)	Regler och information för hur intern och extern kommunikation ska skötas
IT-policy	Principer och regler för hur IT-verksamheten ska bedrivas och hur IT-säkerheten ska skötas
Visselblåsarpolicy	Beskriver regelverk samt hur medarbetare och externa intressenter kan anmäla misstankar och allvarliga oegentligheter
Personuppgiftsbehandling	Regler och information om CAs behandling av personuppgifter
Uppförandekod för medarbetare	Principer och krav på CAs medarbetare
Uppförandekod för leverantörer	Principer och krav på CAs samarbetspartners
Rutiner och riktlinjer för kriskommunikation	Beskriver CAs hantering av krissituationer samt hur CA kommunicerar

Mer information om styrdokument och policyer kopplat till bolagets väsentliga hållbarhetsområden finns att läsa under respektive kapitel i hållbarhetsredovisningen.



## Styrdokument och riktlinjer

- Internt miljöledningssystem ISO 14001:2015
- Arbetsmiljöhandbok
- UN Global Compact
- FN:s Globala hållbarhetsmål - Agenda 2030
- Hållbarhetscertifieringar
- Lokala hållbarhetsprogram och klimatanpassningar

## CAs medlemskap i organisationer

- Fastighetsägarna
- Sweden Green Building Council
- Almega
- Måleriföretagen

## Externa lagar

- Svenska aktiebokslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Arbetsmiljöverkets föreskrifter
- BBR-krav (Boverkets byggregler)
- Övriga tillämpliga lagar och regler



## CSRD och dubbel väsentlighetsanalys

**Klimatförändringarna och mänsklig påverkan på miljön är ett hot mot EU:s och världens fortsatta överlevnad. En frisk planet är en förutsättning för vår framtid. EU:s gröna giv är en stor och ambitiös samling politiska initiativ vars yttersta mål är en klimatneutral kontinent 2050.**

CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, är ett EU-direktiv vars syfte är att säkerställa att företag rapporterar hur miljön och samhället påverkas av deras sociala och miljömässiga aktiviteter. Detta direktiv ska bidra till att målen i EU:s gröna giv uppnås. Det ska också bidra till att höja standarden på den hållbarhetsinformation som företagen rapporterar till samma nivå som finansiell rapportering. CSRD skärper kraven på både transparens och datakvalitet, och bidrar till en bättre förståelse av de finansiella riskerna kopplade till bland annat klimatförändringar, arbetsmiljö och miljöföroringar genom hela värdekedjan. Som komplement till CSRD kommer också en uppsättning standarder; ESRS (European Sustainability Reporting Standards), som innehåller vad som ska redovisas. Dessa standarder är indelade i E (Miljö), S (Social) och G (Governance).

Standarderna är fem till antalet inom miljöområdet, fyra inom social hållbarhet och en inom styrning, inom varje kategori ska det rapporteras utifrån fem områden:

1. Företagsstyrning
2. Strategi
3. Påverkan
4. Risker och möjligheter
5. Mätpunkt och mål

CSRD medför även ett ökat ansvar för styrelse och ledning. Styrelsens och revisionsutskottets ansvar utökas till att omfatta hållbarhetsrapportering, övervakning och effektiviteten i den interna rapporten samt att hålla sig informerad om granskningen av hållbarhetsrapporten. Enligt CSRD ska också upplysningar på styrelsens kompetens i och kunskap om hållbarhet lämnas. Upplysningskraven i ESRS 2 kräver även ett ökat engagemang från ledningen. Syftet med rapporten är att hjälpa investerare och andra intressenter att fatta mer välgrundade beslut och styra kapital mot mer hållbara företag och verksamheter.

### Dubbel väsentlighetsanalys

Under senvintern 2024 genomförde CA en dubbel väsentlighetsanalys (DMA), vars resultat godkändes av bolagets styrelse under sommaren 2024. Syftet med

DMA:n är att identifiera hållbarhetsfrågor som kan ha betydande, faktiska eller potentiella konsekvenser – både positiva och negativa – för människor och miljö på kort, medellång och lång sikt. Dessa konsekvenser kan vara kopplade till bolagets egen verksamhet såväl som till aktiviteter inom värdekedjan. Analysen syftar också till att identifiera hållbarhetsfrågor som kan resultera i, eller rimligen förväntas resultera i, betydande finansiella effekter för företaget, vilket i sin tur kan skapa risker eller möjligheter på kort, medellång eller lång sikt. Läs mer om hur vi har genomfört DMA på sidan 19.



## Affärsmodell

**CA är ett långsiktigt och värderingsstyrt fastighetsbolag som präglas av korta beslutsvägar och nära samarbeten. Genom att arbeta långsiktigt med miljö och hållbarhet förbättrar vi ständigt vår miljöprestanda och bidrar till ett mer hållbart samhälle.**

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i vår affärsstrategi, i den dagliga verksamheten och i de beslut vi fattar. Idag äger, förvaltar och utvecklar CA bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva tillväxtregioner. Verksamheten är inriktad på fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling främst i Sverige men även i andra delar av Europa, där Tyskland står för den stora andelen fastigheter. Vid utgången av 2024 ägde CA koncernen 690 000 kvadratmeter utnyttjningsbar yta. Av detta bestånd utgörs cirka 44% av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler, såväl butiks- kontors- och lagerytor. Fastighetsvärdet uppgick vid årets slut till 14 673 818 954 kr.

CA strävar efter att vara ett fastighetsbolag som aktivt bidrar till ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet omfattar alla delar av vår verksamhet, inklusive

ägande, förvaltning och projektutveckling. Vårt mål är att utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som inte bara främjar koncernens tillväxt och resultat, utan också våra ekonomiska och hållbarhetsmål. För oss innebär hållbart företagande att bedriva verksamheten på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt, och att vara en trygg arbetsgivare, leverantör och skattebetalare. Vi tror på att ha ett långsiktigt perspektiv – en värdering som har varit central i vår 100-åriga historia. Genom detta perspektiv strävar vi efter att skapa hållbara värden för både våra kunder och samhället. CA:s strategi är att erbjuda kunderna hållbara och trygga bostäder och lokaler, samtidigt som vi värnar om våra långsiktiga samarbeten och relationer. Hållbarhet omfattar alla delar av vår verksamhet och vårt ansvar fördelas tydligt genom externa lagar och riktlinjer, samt genom interna policies och styrdokument. Vi ska kontinuerligt utvärdera vår prestation för att ständigt förbättras.

En av de viktigaste faktorerna för vår framgång är våra medarbetare. Vi prioriterar arbetsmiljöarbetet för att säkerställa att våra arbetsplatser är säkra och trivsamma. Genom att mäta medarbetarengagemanget kan vi kontinuerligt utvärdera medarbetarnas välmående. Vårt fokus ligger på att ha rätt kompetens och affärsutveckling för att erbjuda våra kunder den mest kvalitativa produkten. Med egna medarbetare i regionerna skapar vi långsiktiga relationer och fler affärsmöjligheter.

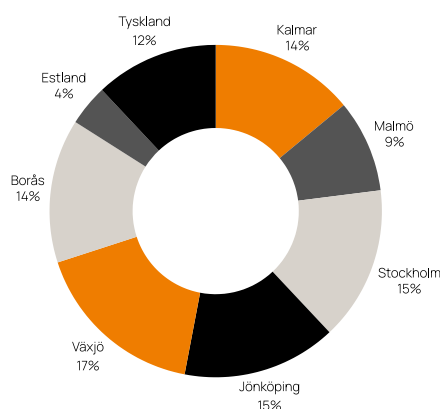
Hållbarhetsredovisningen är ett viktigt verktyg för oss att vara transparenta med våra prioriteringar och vårt sätt att arbeta.

Väsentlighetsanalysen och intressentanalysen ligger till grund för valet av "material topics" som vi redovisar enligt GRI Standard Index. Vi fokuserar på de områden där vi har störst möjlighet att påverka, både positivt och negativt. Vår hållbarhetspolicy utgör grunden för vår hållbarhetsstrategi och beskriver vår syn på hållbarhet och vårt engagemang för att bidra till hållbar utveckling. Policyn godkänns av ledningen och revideras vid behov. Den aktuella versionen av policyn finns publicerad på vår hemsida.

För CA handlar hållbar utveckling om att ta ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar i alla delar av verksamheten. Vi tillämpar försiktighetsprincipen och ser till att vi alltid uppfyller relevanta lagar och förordningar som minimum. Våra interna ramverk, såsom vårt miljöledningssystem, systematiska arbetsmiljöarbete, personalhandbok, och våra uppförandekoder för både medarbetare och leverantörer, säkerställer att vi följer våra etiska riktlinjer. Vår antikorrupsionspolicy tydliggör vårt ställningstagande mot korruption och mutor, medan visselblåsarpolicyn beskriver hur vi hanterar allvarliga oegentligheter.

Vi ser att intressenternas krav och förväntningar på hållbar utveckling ökar. Därför riktas vårt hållbarhetsarbete och våra prioriteringar utifrån den verksamhet vi bedriver, våra berörda intressenter och var vi kan göra störst nytta. Vår långa historia är ett bevis på vårt engagemang för långsiktigt ansvarstagande, både för vår egen verksamhet och för den omgivning vi påverkar.

kvm per region





## CA:s kärnvärden



### Nyfikna

Att vara nyfiken går hand i hand med vårt entreprenörskap. Genom vår nyfikenhet är vi öppna för att utforska och upptäcka nya möjligheter och affärer. Vi intresserar oss för detaljerna för att kunna se det lilla i det stora och det stora i det lilla.



### Långsiktiga

Med vårt familjära småländska DNA står vi stadigt när det blåser och växer när möjlighet ges. Vi bryr oss och utvecklar det vi vill äga och förvalta även i framtiden.



### Värdeskapande

För att skapa mervärden ser vi alltid till helheten, både på kort och lång sikt. Med rätt fokus och brett perspektiv skapar vi långsiktiga och hållbara värden över tid. Värdeskapandet inom organisationen är lika viktigt som till kund, samhälle och ägare

## Värdekedja

CA ska i hållbarhetsarbetet beakta hela sin värdekedja. Detta innebär att vi måste se utanför vår egen verksamhet och inkludera samarbetspartners, kunder samt andra intressenter som är involverade i produktion och distribution av produkter och tjänster som verksamheten är beroende av. Genom att äga, förvalta och utveckla fastigheter har CA miljömässig, samhällelig och ekonomisk påverkan på omvärlden. Samtidigt krävs det att verksamheten är motståndskraftig mot externa påverkansfaktorer och hållbarhetsrisker.

Bolaget är aktivt i den del av värdekedjan som sträcker sig från förvärv och fastighetsutveckling, via uthyrning, tekniskt underhåll, till ombyggnation, renovering och eventuell försäljning av fastigheterna. Vi har ett direkt ansvar för hållbarhetsfrågorna i vår egen verksamhet och utöver det finns det även möjlighet

att påverka andra delar av värdekedjan genom att ställa krav på leverantörer och samarbete med hyresgästerna. Våra största leverantörer är verksamma inom områden som renovering och underhåll av fastigheterna och nybyggnation. Flera av dessa leverantörer är aktiva inom byggbranschen, där exploatering och utnyttjande av arbetskraft ibland kan förekomma. Genom att arbeta med välrenommerade och för CA kända och etablerade leverantörer kan vi delvis även påverka deras underleverantörer. Regelbundet använda leverantörer tar alltid del av CAs uppförandekod för leverantörer.

CA:s värdekedja beskriver de aktiviteter som sker både uppströms och nedströms. Genom att kartlägga våra viktigaste intressenter och förstå deras behov och förväntningar kan vi bättre möta deras krav. Bolaget är beroende av olika resurser, produkter och tjänster för att kunna bedri-

va sin verksamhet och skapa värde för sina kunder och ägare. När det gäller miljö fokuseras detta främst på tillhandahållande av material vid renoveringar, användning av material och mark vid nyproduktion samt vatten- och energiförbrukning i den dagliga driften av fastigheterna. Hur effektivt CAs verksamhet använder dessa resurser påverkar i sin tur exempelvis klimatutsläpp, avfallshantering och biologisk mångfald. Bolaget har även en social påverkan, både genom arbetsvillkor för medarbetare och medarbetare i leverantörskedjan, samt genom de aktiviteter som främjar positiv social områdesutveckling och trygghet för de som bor och verkar i företagets fastigheter. Företagskultur och affärsetiskt agerande styrs bland annat genom de styrdokument, rutiner och leveranskrav som finns. Genom att titta på varje aktivitet i värdekedjan separat kan vi identifiera både de positiva och negativa riskerna samt de möjligheter som finns.

CAs värdekedja och dess intressenters nyckelfrågor analyserades när genomgången av DMA:n genomfördes. Under processen har frågor som mänskliga rättigheter, global uppvärmning, rättvisa arbetsmetoder och luftföroreningar diskuterats genom hela värdekedjan. Arbetet med att förstå och kartlägga risker inom värdekedjan är en kontinuerlig process.

Våra största intressenter nedströms bedöms vara hyresgästerna. Det finns goda möjligheter för samarbete för att främja en hållbar utveckling av fastigheterna. Genom att exempelvis visa på effekterna av ett förändrat beteende, som att sänka inomhustemperaturen, kan vi som fastighetsägare spela en viktig roll.

CA stödjer FN:s Global Compact, även om vi inte är medlemmar. Det innebär att vi följer de tio principerna som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Vi förväntar oss att våra samarbetspartners arbetar en-

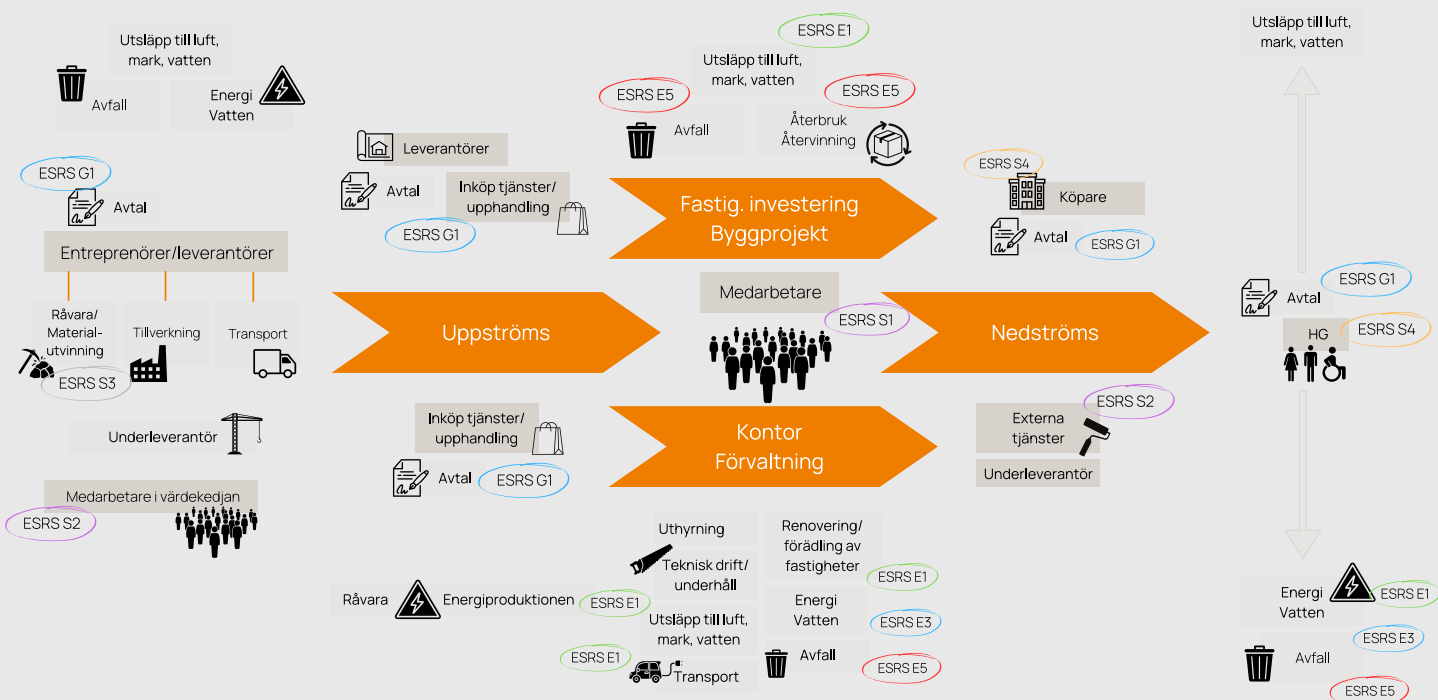
ligt samma principer. Vi kommunicerar vårt ställningstagande i dessa frågor i uppförandekoden för leverantörer. Under året har 73 samarbetspartners tagit del av uppförandekoden för leverantörer och fyllt i tillhörande självutvärdering. CA vill ha ett nära samarbete med leverantörerna som bland annat bygger på tydlighet när det gäller krav och förväntningar. Vi strävar efter att välja leverantörer som uppfyller relevanta miljökrav samt sociala aspekter såsom att arbetstagarna ska ha reglerade arbetstider och skälig lön och att arbetet ska vara säkert. Arbetet med leverantörer bidrar till att uppfylla mål åtta och tio i Agenda 2030. Det har inte kommit till vår kännedom att någon av våra anlitade leverantörer under året har brutit mot gällande lagstiftning.

Medarbetarna på CA genomgår en årlig uppföljning av uppförandekoden för medarbetare. I början av 2025 författades en policy gällande mänskliga rättigheter. CAs mål är att inga kränkningar av mänskliga rättigheter eller barns rättigheter får ske varken i den egna verksamheten eller

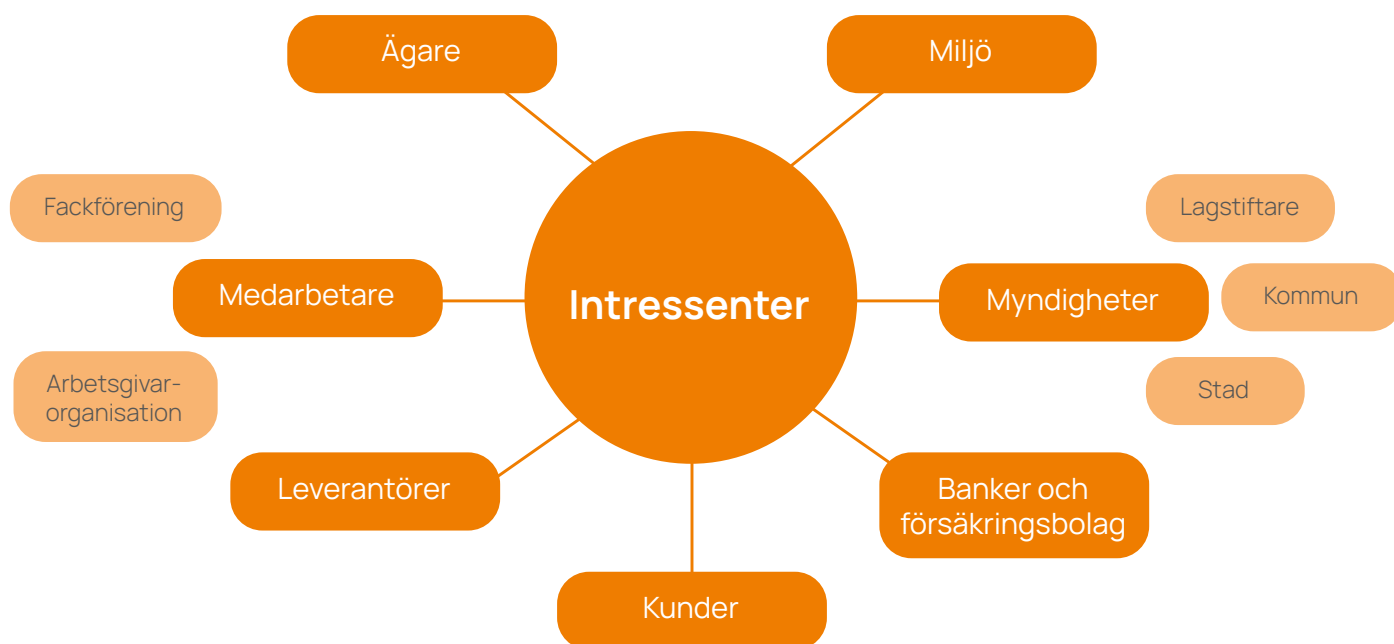
i värdekedjan. Bolaget accepterar inte heller barnarbete eller tvångsarbete i någon del av värdekedjan. Medarbetare eller externa arbetstagare som upptäcker allvarliga oegentligheter kan rapportera det via CAs visselblåsarfunktion. Under 2024 har inga fall av allvarliga oegentligheter rapporterats.

Under kommande år behöver vi arbeta mer med utvärdering av leverantörer i hela CAs värdekedja. Idag registreras betydelsefulla leverantörer i ett leverantörsregister och viss uppföljning görs. Det är CA som avgör vilka krav som ställs på leverantörer och vilka som anlitas. Leverantörerna har ofta i sin tur underleverantörer som CA har begränsad eller ingen kontroll över.

## CAs värdekedja



# Intressenter



## Intressenters intressen och synpunkter

**Intressenter till CA är alla som på olika sätt kan påverka och påverkas av verksamheten. Intressenterna har en stor del i vår utveckling och lönsamhet och att ha en bra dialog med intressenterna är nödvändigt för att utveckla affärer, för att se risker och möjligheter och som hjälp i ett ständigt förändringsarbete.**

CA har löpande dialoger med sina intressenter under verksamhetsåret. Bolagets viktigaste intressenter utgörs av kunder, medarbetare, ägare, banker/investorare, miljö, myndigheter och leverantörer. Intressentdialogerna har som syfte att informera bolaget om intressenternas synpunkter på verksamheten för att möjliggöra utveckling och förbättring. CAs första intressentdialog är en skrivbordsanalys av hållbarhetsgruppen.

Hållbarhetsgruppen består av personer med olika roller från olika delar av organisationen, vilket gör att vi fångar de viktigaste frågorna för våra intressenter. Genom kontinuerlig dialog med olika intressenter i olika frågor, sammanfattar hållbarhetsgruppen de synpunkter som intressenterna kan tänkas ha i dessa frågor, baserat på våra erfarenheter. Därmed

kan en enskild intressents nyckelfråga skilja sig från vad hela intressentgruppen anser, och ska därför betraktas som ett antagande för just den intressenten. CAs mål är att utveckla intressentanalysen under de kommande åren. Analysen revideras och godkänns årligen av ledningsgruppen och justeras vid behov.

Dialogen med hyresgäster sker kontinuerligt, både genom daglig kontakt och via avtal. Boendehyresgästerna deltar vartannat år, senast 2023, i Aktiv Bo:s undersökning, där hållbarhetsfrågor ingår som en del av förfrågningsunderlaget. CA hoppas på sikt att de kommersiella hyresgästerna också ska kunna delta i en liknande undersökning.

Fyra gånger om året genomförs kvartalsvisa medarbetarundersökningar som alla medarbetare ska svara på. Medarbetarsamtal sker årligen och dokumenteras. Utöver det sker kontinuerliga avstämningar. Medarbetarna tar årligen del av CAs uppförandekod för medarbetare som bland annat behandlar värderingar och arbetsmiljöfrågor. I Arbetsmiljöhandboken finns rutiner för kränkande särbehandling och diskriminering. Läs mer under uppläsningskrav ESRS S-1 på sidan 36.

Dialog med ägare och investerare sker bland annat kvartalsvis genom de kvartalsrapporter som publiceras, genom roadshows, informella möten och styrelsemöten. Dialog med banker sker kontinuerligt och i mars månad emitterades en grön obligation.

CA har ofta långsiktiga samarbeten med välkända leverantörer och strävar efter att upprätthålla goda relationer med dessa. I processen för leverantörsbedömning ingår att viktiga leverantörer ska ta del av CAs uppförandekod för leverantörer och fylla i en bifogad självvärdering. Leverantörerna klassificeras utifrån deras svar i självvärderingen, men klassificeringen grundar sig även på feedback från medarbetare inom organisationen. En god kommunikation med leverantörerna är central för att gemensamt arbeta mer strukturerat med hållbarhet.

# Intressentdialog

INTRESSENT	INTRESSENTERS KRAV, BEHOV OCH FÖRVÄNTNINGAR	BINDANDE KRAV	STYRNING OCH KONTROLL	DIALOGFORM	NYCKELFRÅGOR
<b>Medarbetare</b>	Goda anställningsvillkor Bra arbetsmiljö med utvecklingsmöjligheter Långsiktig arbetsgivare Ansvarsfullt företag med starkt hållbarhetsarbete Rätt lön	Anställningsavtal Kollektivavtal Arbetsmiljöpolicy Miljö- och hållbarhetspolicy Uppförandekod för medarbetare	Alla medarbetare har anställningsavtal och omfattas av de rutiner och policys som finns i Arbetsmiljöhandboken En gång om året görs uppförandekoden för medarbetare Skyddsronder Kvartalspuls	Medarbetarsamtal Möten, formella och informella Medarbetarundersökningar Utbildningar	Attraktiv arbetsplats Säker och trygg arbetsplats Utbildning och utveckling Hållbarhet i alla led
<b>Ägare</b>	Långsiktig stabil avkastning och tillväxt Så lite miljöpåverkan som möjligt Grön finansiering Fortsatt nöjda kunder Attraktiv arbetsplats	Avtal		Ägarmöten Styrelsemöten Verksamhetsberättelse	Attraktiv arbetsplats Hållbara lösningar Långsiktigt värdeskapande
<b>Kunder</b>	Hållbara attraktiva bostäder/lokaler Krav på välskötta fastigheter Marknadshyra	Avtal Kravspecifikationer	Aktiv Bo undersökningar	Löpande dialog Kundundersökningar Kundenkät Personliga möten	Hög produktkvalitet till rätt pris Miljöcertifierade produkter Trygghet, trivsel och säkerhet Kundservice Resursanvändning
<b>Leverantörer</b>	Följer överenskommelser God relation	Uppförandekod för leverantörer/leverantörsbedömning Kravspecifikationer Avtal, offerter	Uppföljning av avtal Leverantörsbedömningar	Löpande dialog Upphandlingar Möten	Krav på att leverantörer kan hantera miljöcertifiering av byggnader God arbetsmiljö Rätt ersättning
<b>Investerare</b>	Uppfyller krav enligt avtal	Grönt ramverk Avtal	Interna styrdokument	Års- och hållbarhetsredovisning Investerarrapport Löpande dialoger	Korrekt redovisning Gröna investeringar
<b>Banker/ Försäkringsbolag</b>	Uppfyller krav enligt avtal	Avtal Lagar	Följer överenskommelser God kontroll över fastighetsbeståndet	Års- och hållbarhetsredovisning Investerarrapport Löpande dialoger	Korrekt rapportering
<b>Myndigheter</b>	Krav på att lagar och andra krav följs	Rapporteringskrav Egenkontroller	Avtal Lagregister Rutiner i miljösystemet Systematiskt Arbetsmiljöarbete	Möten	Följer de lagar och andra krav som CA omfattas av
<b>Massmedia</b>	Marknadsföring	Interna styrdokument	Mediapolicy	Intervjuer	Korrekt bild av CA
<b>Ideella föreningar</b>	Sponsring	Interna styrdokument	Policy	Dialog	Social hållbarhet genom stöttning
<b>Kommun/stad</b>	Uppfyller krav enligt avtal och förväntningar	Avtal Lagar Överenskommelser	Följer överenskommelser	Löpande dialog Möten	Korrekt redovisning Följer de lagar och andra krav som CA omfattas av
<b>Miljö</b>	Uppfyller miljölagar, förordningar, hänsyn till försiktighetsprincipen	Lagar och andra krav	Lagefterlevnads-kontroller	Dialog med intresseorganisationer Möten	Utföra arbeten med minimal klimat och miljöpåverkan

# Hantering av risker och framtida möjligheter



**2024 var ett händelserikt hållbarhetsår för CA på många sätt. Det gröna arbetet fortsatte framåt och är en given del i det dagliga arbetet i verksamhetens alla led.**

Miljöcertifieringar av byggnader slutfördes, bland annat blev Hus 8- Reningshuset i Gasverket miljöcertifierat enligt Miljöbyggnad Silver, och flera spännande energiprojekt avslutades och påbörjades. I december blev CA Fastigheter omcertifierade enligt ISO 14001, vilket innebär att hållbarhets- och miljöarbetet bedrivs på ett strukturerat sätt och uppfyller gällande lagar och krav.

Året 2024 har likt 2023 varit ett turbulent år på flera håll. Säkerhetspolitiskt har det varit fortsatt oroligt i Europa. Sverige har sedan februari 2022 bistått Ukraina med 57,8 miljarder kronor för olika militära och humanitära insatser, och tillsammans med EU togs beslutet om omfattande makroekonomiskt stöd och flera sanktionspaket.

Nationellt så har Sveriges terrorhotnivå fortsatt varit graderad till en fyra på den femgradiga skalan och Sverige behöver, med säkerhetsläget i beaktan-

de, en nationell upprustning. Riksdagen antog under året regeringens totalförsvarsopposition för 2025-2030 för att stärka totalförsvaret. Internationellt sett så har det amerikanska presidentvalet också bidragit till funderingar runtom i världen då det föreligger en risk för att USA lämnar Parisavtalet och skiftar fokusområden. En historisk milstolpe under året var att Sverige formellt blev medlem i försvarsalliansen Nato (North Alliance Treaty Organization) och får därigenom både säkerhetsgarantier och möjlighet till internationellt erfarenhetsutbyte.

Ur ett ekonomiskt perspektiv så inledades 2024 i Sverige med en fortsatt svag konjunktur i ett avvaktande ekonomiskt läge, tillväxten har varit låg men blickar man framåt så ser prognosen ljusare ut för 2025 och ekonomin väntas då växa enligt SCB. Enligt Svefa uppgick den totala transaktionsvolymen under de två första kvartalen till 64 miljarder kronor, vilket är 23% högre jämfört med samma period 2023. Ränteläget har varit fortsatt högt under året men i december tog ECB beslut om en sänkning och uttryckte att inflationsnedgången är på väg åt rätt håll. Likt föregående år har byggbranschen

påverkats av den finansiella situationen under året och har befunnit sig i en fortsatt lågkonjunktur. Produktionsvolymens minskning fortsatte in i 2024 men enligt SCB kunde man se en positiv utveckling under september vilket också kan vara en indikation på att vi är på väg mot ett stabilare 2025. Det viktiga arbetet med att motverka klimatförändringar är fortsatt högprioriterat, och EU:s klimatobservatorium Copernicus bekräftade att 2024 var ett rekordvarmt år ur ett globalt perspektiv. Mätningarna visade även att januari-juni var de varmaste hittills sedan mätningarna startade 1940.

2024 var också året då jorden över-skred 1,5°C uppvärmning sedan industrialiseringen. Den främsta orsaken till denna ökning är klimatutsläppen. Gällande Sveriges klimatmål så visar Naturvårdsverkets analys att varken det långsiktiga målet eller etappmålen kommer att nås med nuvarande beslutade och föreslagna styrmedel utan kräver större krafttag för att säkerställa att vi når våra egna mål. Rapporten från FN:S klimatmöte COP29 visade att det föreligger risk för ökade utsläpp 2030 om inte åtagandena i de nationella klimatplanerna genomförs.



### Intern kontroll

CAs identifiering av hållbarhetsrisker sker genom den dubbla väsentlighetsanalysen men även i det ISO-arbete som genomförs. Riskidentifiering täcker in hela organisationen och även de relevanta delarna av värdekedjan.

Vid rekrytering av chefsroller är alltid VD involverad och förutbestämda processer följs. CA tillämpar "farfars-principen" vid rekryteringar. Hållbarhetsansvarig har det övergripande ansvaret för att CAs hållbarhetsrapportering följer gällande lagkrav. Eftersom det finns en risk för felaktig datarapportering, genomförs noggranna kontroller för att säkerställa korrekthet. För närvarande saknar CA ett dedikerat system för hållbarhetsrapportering, men ett sådant system planeras införas framöver, vilket kommer att ytterligare stärka korrektheten i den rapporterade datan. En utmaning inom segmentet för hyresgäster är insamlingen av hållbarhetsdata. Många av våra boendehyresgäster har egna elavtal, vilket innebär att CA inte har tillgång till deras förbrukningsciffror. I dessa fall används istället schablonberäkningar. Mer detaljerad information om detta finns under varje relevant standard.

CA har fastigheter i lägen som efterfrågas, starka finanser och dedikerade

medarbetare som gör att vi är väl rustade även i en mer utmanande marknad både vad vi avser transaktion och uthyrning. Då vi varit relativt restriktiva med förvärv de senaste åren är vi övertygade om att bra förvärvsmöjligheter kommer uppstå framöver när marknadsförändringen till fullt slagit igenom i en fastighetsmarknad som är cyklisk. I en förändring med ekonomiskt tuffare tider som exempelvis högre upplåningskostnader samt större egen finansiering kommer aktörer med starka finanser få intressanta förslag på förvärvs- eller utvecklingsmöjligheter.

### Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

CAs arbete med att identifiera och hantera verksamhetens påverkan på människa och miljö samt de finansiella konsekvenserna av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter är delegerat till CAs hållbarhetsgrupp.

Medarbetarna genomgår årligen en obligatorisk utbildning där hållbarhet ingår. Utbildningen, som även är en del av introduktionen för nya medarbetare, fokuserar på uppförandekod, arbetsmiljö och hållbarhets- och miljöarbete. Det operativa hållbarhetsarbetet styrs med hjälp av ett miljöledningssystem (ISO 14001) som består av gemensamma

policys, riktlinjer, processer och kort- och långsiktiga mål. Genom återkommande interna och externa revisioner säkerställs att risker och avvikelser åtgärdas och att hållbarhetsarbetet ständigt förbättras.

När den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes tog hållbarhetsgruppen hänsyn till de faktorer som kan eller skulle kunna påverka CAs verksamhet, både direkt och indirekt inom den egna organisationen och i tidigare och senare skeden i värdekedjan. De faktorer som behandlades var externa och interna samt hur CA hanterar och kan komma att hantera dessa. Externa faktorer som diskuterades var exempelvis ekonomisk konjunktur, geopolitiska händelser, korruption, klimatförändringar, energitillgång och energipriser, mänskliga rättigheter och ändrad lagstiftning och efterlevnad av denna. Interna faktorer var bland annat tillgång till rätt kompetens och att vara en attraktiv arbetsgivare för befintliga och nya medarbetare, trivsel och arbetsmiljö, energi- och driftoptimeringar.

Identifierade väsentliga risker och möjligheter utifrån den väsentlighetsanalys som är gjord och presenteras nedan. Beskrivande upplysningar, omfattning och hantering kopplade till dessa upplysningskrav presenteras under respektive ESRs-standard.

ESRS STANDARD	HÅLLBARHETSÄMNE	KONSEKVENTIELL OCH/ELLER FINANSIELL VÄSENTLIGHET
ESRS E1 Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar Begränsning av klimatförändringar Energianvändning och energimix	Negativ aktuell risk konsekventiell och finansiell Negativ aktuell risk konsekventiell och finansiell Negativ aktuell risk finansiell
ESRS E3 Vatten och Marina resurser	Vattenförbrukning	Negativ aktuell risk finansiell
ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem	Effekter och beroende av ekosystemtjänster	Positiv potentiell möjlighet konsekventiell och finansiell
ESRS S1 Den egna arbetskraften Arbetsvillkor	Arbetsvillkor Likabehandling och lika möjligheter för alla	Positiv påverkan/negativ påverkan finansiell risk Positiv påverkan/negativ påverkan finansiell risk
ESRS G1 AFFÄRSETIK	Affärsetiska policy och företagskultur Hantering av förbindelser med leverantörer Förbyggande arbete mot, och upptäck av, korruption och mutor	Positiv och potentiell negativ påverkan finansiell risk Positiv och potentiell negativ påverkan Potentiell negativ påverkan finansiell risk
Egen indikator Datasäkerhet	Redovisas först 2026	

# Arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga risker och möjligheter

Processbeskrivning av dubbel väsentlighetsanalys

Med start hösten 2023 genomförde CA en dubbel väsentlighetsanalys (DMA) för att fastställa väsentliga hållbarhetsrelaterade konsekvenser, risker och möjligheter. Utvärderingen gjordes tillsammans med tredje part och i enlighet med den senaste tolkningen av CSRD och ESRS. Arbets sättet utgår från principen för dubbel väsentlighetsanalys där ett hållbarhetsämne kan vara väsentligt ur ett konsekventiellt eller ett finansiellt perspektiv eller ur båda perspektiven.

När en DMA genomförs ska vi förstå företagets påverkan på samhället och miljön, vilka positiva och negativa effekter företaget har på sin omgivning, vi ska också förstå företagets utsatthet för hållbarhetsrisker. Vilka risker företaget står inför kopplat till olika hållbarhetsaspekter.

DMA:n genomfördes i flertalet olika steg för utarbetas på ett sådant korrekt sätt som möjligt.

Det första steget var att etablera en hållbarhetsgrupp med representanter från olika delar av organisationen. Målet var att samla olika perspektiv för att få en mer heltäckande förståelse för hållbarhetsfrågor. För att ytterligare stärka arbetet valde vi att ta hjälp av en extern konsult. Gruppen fick utbildning i CSRD och ESRS för att öka både kunskapen och förståelsen kring dessa ämnen

En lista över ESRS ämnen, inklusive deras underämnen och i vissa fall även underämnenas underavdelningar, skapades. Varje ämne bedömdes utifrån konsekvenser, risker och möjligheter, både ur ett hållbarhets- och ett finansiellt perspektiv. Utvärderingen täckte CAs

affärsverksamhet, geografiska områden och värdekedja. Även ämnen som inte skulle vara väsentliga för CA lyftes. De identifierade konsekvenserna, riskerna och möjligheterna diskuterades över kort-, mellan- och långsiktiga tidshorisonter och specificerades för olika delar av värdekedjan. För att garantera att alla viktiga perspektiv togs i beaktande, involverades intressenternas nyckelfrågor i utvärderingsprocessen. CAs intressentdialog bestod av en blandning av skrivbordsanalyser samt möten och undersökningar som genomfördes under året inom olika forum. Genom denna metod har både dialoger med intressenter och benchmarking mot externa parter genomförts. Klimatscenarioanalyser i enlighet med TCFD:s rekommendationer har ännu inte genomförts, men planeras att påbörjas under året. Geografiska riskanalyser har genomförts i mindre omfattning, bland annat genom intervjuer med de olika regionerna där CA äger och förvaltar fastigheter.

## Utvärdering av konsekventiell och finansiell väsentlighet

I listan över ESRS ämnen bedömes ämnet ur ett konsekventiellt och ett finansiellt perspektiv. Negativa aktuella konsekvenser poängsattes baserat på allvarlighetsgrad, en kombination av skala, omfattning och möjlighet till gottgörelse. I det fall konsekvensen bedömdes vara potentiell angavs sannolikhet för att det skulle inträffa. Positiva konsekvenser poängsattes baserat på en skala, omfattning och sannolikhet. Finansiell väsentlighet

## Konsekventiell väsentlighet/ miljöperspektiv

- om indikatorn är en negativ/ positiv risk eller möjlighet
- om indikatorn är aktuell eller potentiell
- vad indikatorns påverkan på miljön är och hur stor påverkan är
- hur lätt det är att åtgärda en skada som redan är skedd

*Efter viktning av de olika aspekterna och således också indikatorns påverkan på miljö och människa fås ett resultat mellan 1-5 och de indikatorer vars utfall är 3.5 eller högre ses som väsentliga ur ett konsekventiellt perspektiv.*

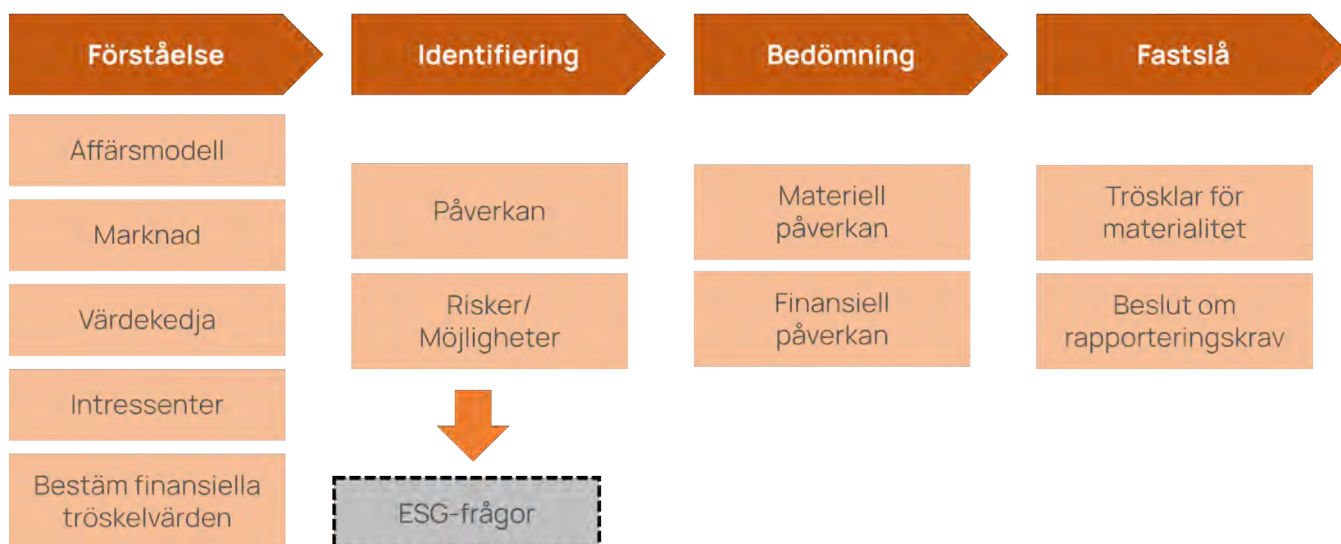
## Finansiellt perspektiv

- vad är sannolikheten att indikatorn påverkar bolagets finansiella ställning
- vad blir magnituden av den finansiella påverkan för bolaget

*Efter viktning av indikatorns påverkan blir resultatet mellan 1-5 och de indikatorer vars utfall är 2.5 eller högre ses som väsentliga ur ett finansiellt perspektiv.*

poängsattes baserat på potentiell storlek på risken eller möjligheten och sannolikheten. De finansiella trösklarna har tagits fram av hållbarhetsgruppen och godkänts av ledningsgruppen.

## Arbetsgång dubbel väsentlighetsanalys



### **Kartläggning av väsentlighet och dokumentation**

Ett första utkast av DMA:n validerades av hållbarhetsgruppen och efter slutliga justeringar godkändes den av CAs styrelse. DMA:n resulterade i att fem ESRS ämnesstandarder samt en egen indikator bedömdes vara väsentliga.

### **Upplyningskrav i ESRS- standarder som omfattas av företagets hållbarhetsrapport**

Vilken hållbarhetsinformation som lämnas i förhållande till varje hållbarhetsämne har bedömts baserat på de väsentliga konsekvenser, risker eller möjligheter som har identifierats för respektive ämne och vilka upplyningskrav som är relevanta.

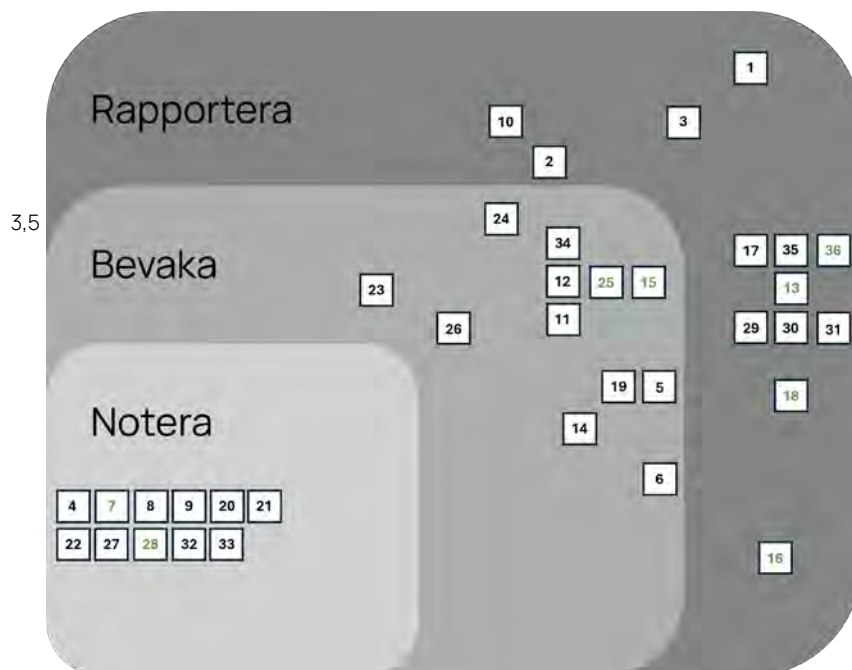
Upplyningskrav för vilka det inte finns några relaterade väsentliga konsekvenser, risker eller möjligheter har uteslutits ur hållbarhetsinformationen.



## Lista över ESRS standarder och dess bedömning i DMAn

	ESRS	TOPIC	BEDÖMNING AV VÄSENTLIGHET	
1	ESRS E1	Begränsning till klimatförändringar	Hög	
2	ESRS E1	Energi	Hög	
3	ESRS E1	Anpassning till klimatförändringar	Hög	
4	ESRS E2	Förorening av luft	Låg	
5	ESRS E3	Förorening av vatten	Medel	
6	ESRS E2	Förorening av marken	Medel	
7	ESRS E2	Förorening av marken	Låg	
8	ESRS E2	Ämnen som inger betänkligheter och som inger mycket stora betänkligheter	Låg	
9	ESRS E3	Vattenuttag	Låg	
10	ESRS E3	Vattenförbrukning	Hög	
11	ESRS E4	Direkta drivkrafter bakom förlusten av biologisk mångfald	Medel	
12	ESRS E4	Effekter på ekosystemens omfattning och tillstånd	Medel	
13	ESRS E4	Effekter och beroenden av ekosystemtjänster	Hög	
14	ESRS E5	Avfall	Medel	
15	ESRS E5	Inflöde av resurser	Medel	
16	ESRS S1	Arbetsvillkor	Hög	
17	ESRS S1	Arbetsvillkor	Hög	
18	ESRS S1	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Hög	
19	ESRS S1	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Medel	
20	ESRS S1	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Låg	
21	ESRS S2	Arbetsvillkor	Låg	
22	ESRS S2	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Låg	
23	ESRS S2	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Medel	
24	ESRS S3	Gemenskapernas ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Medel	
25	ESRS S3	Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare	Medel	
26	ESRS S3	Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare	Medel	
27	ESRS S3	Konsumenters och/eller slutanvändares personliga säkerhet	Låg	
28	ESRS G1	Skydd för visselblåsare	Låg	
29	ESRS G1	Företagskultur	Hög	
30	ESRS G1	Hantering av förbindelser med leverantörer	Hög	
31	ESRS G1	Korruption och mutor	Hög	
32	ESRS G1	Politiskt engagemang och lobbyverksamhet	Låg	
33	ESRS G1	Hantering av relationer med leverantörer	Låg	
34	ESRS G1	Betalningspraxis	Medel	
35	Egen	Datasäkerhet	Hög	
36	Egen	Social hållbarhet	Medel	

Utifrån bedömningen av de olika kriterierna får vi en graf med CAS väsentliga frågor. I grafen blir kriterier över 2,5 på den finansiella skalan och över 3,5 på den konsekventiella skalan väsentliga.



2,5

## Sammanfattning av CAs väsentligheter

ESRS- MILJÖ	ESRS- SOCIAL	ESRS- STYRNING	EGEN INDIKATOR
<b>ESRS E1 Klimatförändringar</b> Anpassning till klimatförändringar Begränsning av klimatförändringar Energianvändning och energimix	<b>ESRS S1 Egna arbetskraften</b> Likabehandling och lika möjligheter för alla Arbetsvillkor	<b>ESRS G1- Ansvarsfullt företagande</b> Företagskultur Hantering av förbindelser med leverantörer Korruption och mutor	<b>Datasäkerhet</b>
<b>ESRS E3 Vatten och marina resurser</b> Vattenförbrukning			
<b>ESRS E4- Biologisk mångfald och ekosystem</b> Effekter och beroende av ekosystem			

# E-Miljömässig hållbarhet

Klimatet har alltid varit i förändring på grund av naturliga orsaker, temperaturen har bland annat skiftat i förhållande till solens avstånd, kontinentaldrift och luftens kemiska sammansättning. Utvecklingen av tidigare klimatförändringar har skett under tusentals år, men på grund av mänsklig påverkan så ökar medeltemperaturen och klimatförändringarna som vi kan se idag sker betydligt snabbare. Den omfattande mängden förbränning av kol, olja och gas är den främsta orsaken till dessa snabba förändringar och för att bromsa klimatförändringarna krävs en förändring.

Sverige ska nå netto-nollutsläpp av växthusgaser senast 2045, samtidigt som befolkningen och bostadsbehovet ökar. För att uppnå detta krävs åtgärder inom bygg- och fastighetssektorn för att minska klimatpåverkan, särskilt genom att bygga med lägre klimatavtryck. Fastighetsägare och byggföretag spelar en central roll, då majoriteten av utsläppen kommer från byggmaterialstillverkning och transporter. Målet är att bygg- och anläggningssektorns värdekedja ska vara klimatneutral och konkurrenskraftig till 2045, vilket stödjer Sveriges miljömål.

För att uppnå klimatmålen måste vi övergå från linjära till cirkulära processer och effektivt använda biobaserade råvaror. Den största klimatpåverkan kommer från tillverkning av byggmaterial som cement och stål. För att minska klimatpåverkan krävs innovativa och hållbara lösningar med fokus på livscykelerspektiv. Återanvändning och återvinning av material kommer vara avgörande för att minska sektorns klimatpåverkan. EU:s klimatobservatorium Copernicus bekrä-

tade att 2024 var ett rekordvarmt år, vilket visar på vikten av fortsatt arbete mot klimatförändringar.

Under 2024 fortsatte fokus att ligga på energifrågor, präglad av osäkerhet kring världsekonomin, geopolitiken och energiomställningen. Användningen av kol i europeisk elproduktion minskade och Storbritannien stängde sitt sista kolkraftverk. CAs moderbolag, Claeson och Anderzén inklusive närstående, äger cirka 30% av Arise AB, som är en ledande aktör inom förnybar energi, särskilt vindkraft. Arises projektportfölj, som uppgick till cirka 9 000 MW, siktar på att expandera till över 10 000 MW till slutet av 2025. I Sverige ökade elproduktionen med 4%, vindkraft med 12% och solkraften med 30%. Elpriserna var lägre under 2024 än föregående år och var på den var den lägsta nivån sedan 2020.

## Miljöcertifieringar Miljöbyggnad iDrift

Miljöbyggnad iDrift är en miljöcertifiering för byggnader som har varit i drift i minst tre år, CA arbetar kontinuerligt med certifiering av byggnader i det befintliga beståndet och tillsammans med varje region undersöks vilka byggnader som kan vara aktuella. Certifieringen bidrar till en förbättrad miljöstandard för byggnader genom dess drift och förvaltning och bidrar också i arbetet med att uppnå de svenska miljömålen. I Miljöbyggnad finns även tydliga kopplingar till Agenda 2030.

Genom att certifiera byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift görs automatiskt en genomgång av byggnaden. Egenskaper som bedöms i certifieringen belyser konstaterade miljöproblem i befintliga byggnader och åtgärder som leder till

miljöförbättringar. Miljöcertifiering av befintliga byggnader är inte enbart en miljöinvestering utan också ett viktigt led i att göra samhällsnytta i de områden där vi finns.

Många kriterier i Miljöbyggnad iDrift syftar till att säkerställa hyresgästernas välbefinnande, det kan till exempel vara trevliga utemiljöer med lekplatser och bänkar och tillräckligt med grönytor. En annan viktig aspekt är att tillsammans med hyresgästerna göra trygghetsvandringar i området för att säkerställa trygghet och välbefinnande.

Under 2024 har fem byggnader blivit miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad iDrift med betyget Silver. Fastigheten Nötskrikan 8 blev CAs första miljöcertifierade fastighet i Jönköping, vidare blev även fastigheten Grepén 3 med sina tre huskroppar miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad iDrift och även Stenbock 1 i Växjö.

I det löpande certifieringsarbetet planeras tio ytterligare certifieringar genomföras enligt Miljöbyggnad iDrift 2.0. Miljöcertifieringarna är ett viktigt led i CAs arbete med gröna fastigheter och tillsammans med energieffektiviseringar och driftoptimeringar blir våra byggnader bättre och bättre.

## Miljöbyggnad

Ett av CAs hållbarhetsmål är att all nybyggnation ska miljöcertifieras. Den första etappen av Kvirkelhusen i Lomma med sina tre huskroppar miljöcertifierades enligt Miljöbyggnad med betyget Silver och även lager- och logistikbyggnaden Hevea 6 i Nordskogen miljöcertifierades med silverbetyg. CA är medlem i Sweden Green Building Council, som är Sveriges ledande medlemsorganisation för håll-





### Kvirkelhusen

I Lomma Norra, ett stenkast från havet, ligger Kvirkelhusen som är en del av CAs satsning på hållbara och kvalitativa bostäder. Detta flerbostadsprojekt genomförs i två etapper, där den första etappen med tre huskroppar med totalt 42 bostäder är färdigställd. Kvirkelhusen är designade med fokus på funktion, estetik och energieffektivitet. De är byggda med noggrant utvalda material och smarta lösningar för att skapa en bekväm och hållbar boendemiljö över tid. Alla material har registrerats och utvärderats genom Byggvarubedomningen. Byggnaderna är certifierade enligt Miljöbyggnad med betyget Silver med prognostiserad energiprestanda på 55.5 kWh/ (m<sup>2</sup>/år). Silvernivån innebär att byggnaderna överträffar lagkrav och branschstandard, och är ett kvitto på att husen är utformade och uppförda för att bland annat ha en låg energianvändning, god ventilation, bra dagsljus, låga radonhalter och låg risk för fuktskador.

### Gasverket

I Norra Djurgårdsstaden i Stockholm ligger det gamla gasverket som nu har omvandlats och rymmer bland annat skolor, restauranger och systembolag. Reningshuset, hus 8, miljöcertifierades under 2024 enligt Miljöbyggnad och tilldelades betyget Silver. Renoveringen och moderniseringen byggnaden har varit en utmaning på grund av dess höga kulturhistoriska värde, samtidigt som de ska uppfylla Stockholm Stads hållbarhetsmål. Därför känns det både roligt och betydelsefullt att CA har tagit ytterligare steg i hållbarhetsarbetet genom att miljöcertifiera byggnaden. Miljöcertifieringen av huset har genomförts med en kombination av Miljöbyggnads manualer för nybyggnation och för befintlig byggnad.



bart samhällsbyggande.

### Hållbar utveckling

För CA innebär miljömässig hållbarhet en helhetssyn på alla aspekter av verksamheten. Vi fokuserar på att ha effektiv energianvändning för att minska vår påverkan på klimatet. Vi strävar efter att optimera och effektivisera vår energianvändning. Genom att implementera smarta och hållbara energilösningar, både i våra egna processer och i de projekt vi genomför, arbetar vi för att aktivt bidra till en mer hållbar framtid.

CAs avfall, inklusive farligt avfall, uppstår både från vår egen verksamhet och från det avfall som genereras av våra hyresgäster. För att underlätta för de boende i våra hyresfastigheter ser vi till att det finns enkla och tillgängliga lösningar för sophantering, antingen i form av särskilda soputrymmen inom byggnaden eller i miljöhus på gården. När det gäller farligt avfall som uppkommer i vår egen verksamhet, säkerställer vi att det rapporteras korrekt till Naturvårdsverket. Vi anlitar godkända transportörer som har fullmakt från oss att hantera och rapportera farligt avfall åt oss. Oavsett om avfallet genereras i vår egen verksamhet eller av våra hyresgäster, är vårt övergripande mål att minska avfallsmängderna och maximera återvinning för att främja ett cirkulärt kretslopp. Vi bygger vårt arbete på avfallstrappan och arbetar kontinuerligt med att förbättra våra rutiner för att minimera avfall och öka återvinningen.

Vårt framtida mål är att ytterligare sänka vårt eget avfall och fortsätta utveckla hållbara lösningar som bidrar till en mer resurseffektiv framtid. Vår målsättning är att börja mäta avfallsmängder och avfallsutsläpp inom kort.

Kemikaliehantering är en annan nyckelkomponent i vårt hållbarhetsarbete. Vi följer noggrant gällande föreskrifter och riktlinjer för att säkerställa att kemikalier hanteras på ett ansvarsfullt och säkert sätt, både för våra medarbetare och för miljön. Genom att tillämpa strikta säkerhetsprotokoll och arbetsrutiner minimerar vi riskerna för hälsopåverkan och miljöskador. Vi strävar ständigt efter att minska användningen av farliga kemikalier och söker proaktivt efter alternativa, mer miljövänliga lösningar för att ersätta de som kan ha negativ påverkan.

Biologisk mångfald är viktig inom fastighetsbranschen, särskilt när det gäller byggnation och stadsutveckling. Fastighetsprojekt kan påverka ekosystem, och därför är det avgörande att beakta den biologiska mångfalden genom hela byggprocessen. Genom att skydda livsmiljöer, integrera grön infrastruktur och använda hållbara material kan vi bidra till att bevara arter och ekosystem. Grönområden, växtväggar och gröna tak kan också öka biodiversiteten och förbättra människors välmående. Genom att inkludera biologisk mångfald i hållbarhetsarbetet kan vi skapa livskraftiga och resilienta samhällen.

När vi bygger nytt, tar vi också hänsyn till den biologiska mångfalden och arbetar för att minimera byggprojektens påverkan på omgivande natur och ekosystem. Vi ser till att planera och genomföra våra projekt på ett sätt som skyddar och bevarar naturens resurser och biologiska mångfald.

### Byggprocessen

Vid upphandling ställer CA specifika krav på miljöaspekter för fordon och maskiner, samt miljöbedömning av produkter och hantering av både byggavfall och farligt avfall. I produktionskedet är det entreprenörens ansvar att noggrant dokumentera sitt miljöarbete i enlighet med de fastställda kraven. Entreprenören ska också ta fram en miljöplan samt en detaljerad plan för avfallshantering, där avfallshanteringen ska följa de senaste riktlinjerna från Sveriges Byggingustrier. För att säkerställa att miljöarbetet följs upp genomför vi regelbundna miljöronder, där både vi och våra samarbetspartners granskar och säkerställer att miljökraven efterlevs. Våra samarbetspartners ska ha en god kontroll över sin verksamhet, ha beaktat och bedömt sin miljöpåverkan samt identifierat både risker och möjligheter till förbättring. På så sätt arbetar vi aktivt för att minska negativ miljöpåverkan och säkerställa att hållbarhetsprinciper genomsyrar hela byggprocessen.



# Klimatneutrala Kalmar



## Klimatneutrala Kalmar 2030

Klimatinitiativet Klimatneutrala Kalmar 2030 är en del av Klimatneutrala städer 2030, Viable Cities innovationsprogram inriktat på omställningen till klimatneutrala och hållbara städer.

Syftet med detta initiativ är att skapa bättre förutsättningar för en hållbar utveckling av kommunen genom nya former av samarbeten mellan stad, näringsliv, akademi, civilsamhälle och offentlig verksamhet. Arbetet är i linje med genomförandet av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030, EU:S målsättning om klimatneutralitet till 2050, de svenska miljömålen och det klimatpolitiska ramverket med inga nettoutsläpp av växthusgaser i Sverige senast år 2045.

Målet med Klimatneutrala Kalmar 2030 är att påskynda klimatomställningen och samtidigt förbättra livskvalitet och på nationell nivå bidra till att stärka Sveriges konkurrenskraft inom klimatområdet. För att nå målsättningen krävs både omställning och förbättringsarbete inom bland annat energi, transporter, industri och näringsliv. Att planera för anpassningar till de klimatförändringar som redan är märkbara och bidra till att öka biodiversiteten är också en del av initiativet, precis som att vi behöver se ett hållbart byggande och hållbara renoveringar. Att arbeta för en hållbar kommun är viktigt och CA vill vara med och bidra till en hållbar utveckling, därför är vi glada att kunna meddela att CA under 2024 har tecknat Lokalt Klimatkontrakt Kalmar.

CA vill dessutom genomföra följande åtgärder för minskad klimatpåverkan:

- Verka för att nybyggnationer i Sverige ska miljöcertifieras
- Göra alla servicefordon i Kalmarförvaltningen fossilfria till 2030
- Öka andelen egenproducerad energi
- Verka för att energiförbrukningen i det befintliga beståndet i Kalmar ska minska
- Aktivt arbeta för att förändra hyresgästernas beteende gällande energianvändning

# ESRS E1- Klimatförändringar

Genom arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen har CA bedömt att områdena

- Begränsning av klimatförändringar
- Anpassning till klimatförändringar
- Energi
- Vattenanvändning

är väsentliga. Inom dessa områden har vi störst möjlighet till kontroll och kan arbeta för att maximera effekten av hållbarhetsarbetet.

Verksamheten som CA bedriver medför en faktisk negativ påverkan på klimatet genom direkta och indirekta växthusgasutsläpp. I scope 1 uppstår för CAs del utsläpp genom användning av ägda eller leasade fordon. I scope 2, som redovisar de utsläpp som sker i den egna verksamheten, uppstår dessa till följd av energianvändning. De indirekta utsläppen som ingår i scope 3 är de mest utmanande att redovisa. Dessa utsläpp sker både uppströms och nedströms i värdekedjan. Det kan exempelvis handla om utsläpp som uppstår vid nyproduktion, ombyggnads- och renoveringsprojekt, samt vid produktion av material för inköpta varor och tjänster. CA kommer inte att redovisa en fullständig rapport för utsläpp inom scope 3 för 2024, men har som mål att göra detta för 2025. Se mer om beräkning- ar på sidan 28.

## Strategi

På kort, medellång och lång sikt utgör klimatförändringar inklusive verksamhetens energianvändning aktuella och potentiella risker. Det kan handla om ökade kostnader för förändrade regelverk, beskattning av växthusgaser likt det vi ser i Tyskland, ökade krav på rapportering eller förändrad efterfrågan hos kunder. Det kan, tillsammans med exempel stigande priser för klimatanpassningar av byggnader och ökade priser på material och energi, leda till en väsentlig finansiell påverkan på bolaget. Klimatförändringar är en väsentlighet för bolaget ur en konsekventiell- och en finansiell risk.

En av företagets största klimatpåverkan kommer från utsläpp av växthusgaser längs hela värdekedjan. Det finns även inbyggda utsläpp i de material som används i byggnader, och dessa utsläpp skulle frigöras om byggnaderna rivs. Dessa så kallade "låsta" utsläpp kan ha en betydande klimatpåverkan, särskilt om stora mängder byggnader rivs och materialen inte tas om hand på ett ansvarsfullt sätt. För att minimera denna risk och minska klimatpåverkan, strävar vi efter att i stället renovera och återanvända byggnader.

CA är ISO certifierade enligt 14001:2015. Miljöledningssystemet hjälper oss att

arbeta med miljö- och hållbarhetsfrågor på ett strukturerat sätt och där uppföljning och förbättring är en del av den dagliga verksamheten. I miljöledningssystemet finns rutiner och processer för bland annat energiuppföljning, driftoptimering och utsläpp. Andra viktiga dokument är Miljö- och hållbarhetspolicyn och Uppförandekoden för leverantörer. Det sker dialoger med intressenter, främst med hyresgäster, om hur bland annat klimatanpassningar av fastigheter kan göras. Försiktighetsprincipen är den del av miljö- och hållbarhetspolicyn och innebär att bolaget proaktivt ska undvika miljörisiker och negativ påverkan på miljön. Det sker kontinuerlig uppföljning av energianvändning samt årlig uppföljning av utsläpp samt ett fortlöpande arbete med att förbättra dataunderlaget. Vårt mål är att kommande rapportering följaktligen kommer bli mer omfattande och djupgående.

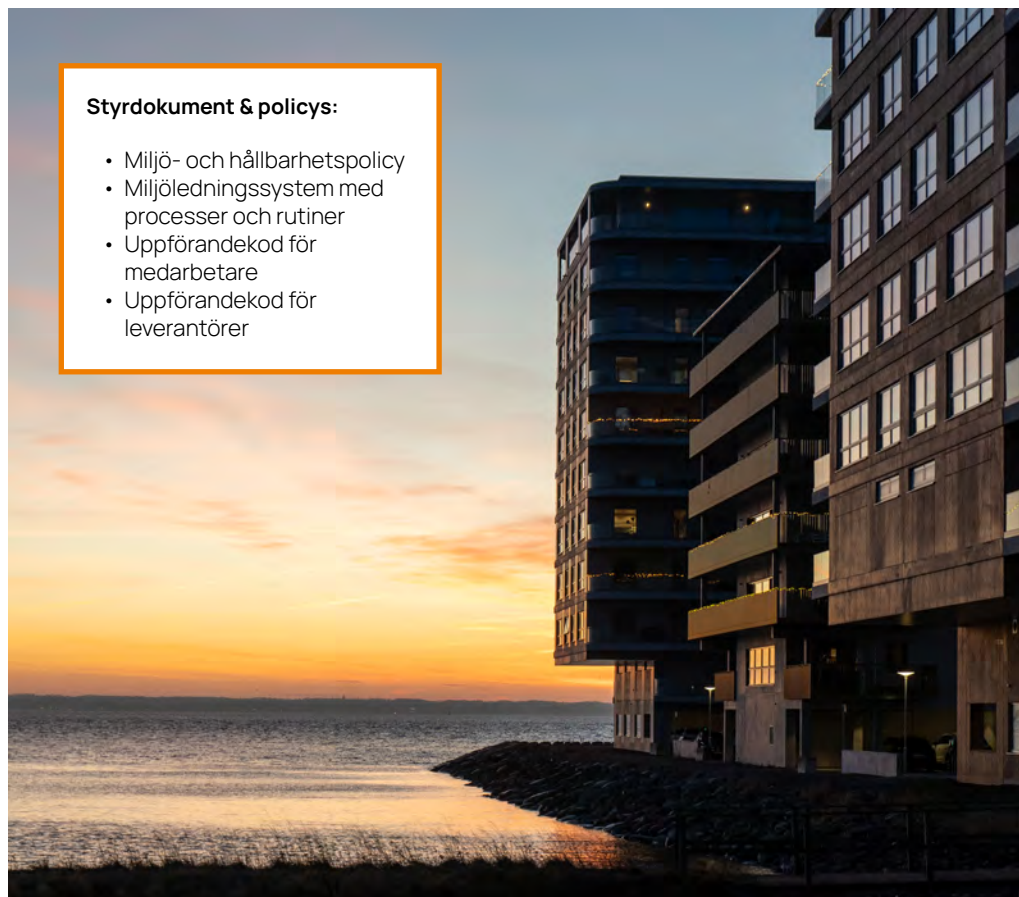
## Mål

CA har uppsatta mål för energianvändning, övergång till förnybar energi och utfasning av fossila bränslen. Dessa mål följs upp årligen, och handlingsplaner tas fram för att säkerställa att vi når dem. För närvarande har verksamheten inget specifikt mål för utsläpp, då vi ännu inte har redovisat fullt ut inom scope 3.

Hållbarhetsredovisningen för 2026 kommer att vara CAs första redovisning där samtliga områden redovisas inom scope 1, 2 och 3. Utsläpp beräknas i enlighet med Green House Gas Protokollet (GHG) och utgår från fem övergripande principer: relevans, fullständighet, jämförbarhet, transparens och noggrannhet. För att underlätta jämförelser delar GHG-protokollet in utsläppen i olika scope. De direkta utsläppen är de som företagen har kontroll över och direkt kan påverka. De indirekta utsläppen, å andra sidan, är utsläpp som företagen inte har fullständig kontroll över men som de kan påverka, till exempel genom att välja varor och tjänster med lägre miljöpåverkan. För att jämföra de olika klimatpåverkande gasernas inverkan omvandlas deras klimatpåverkan till koldioxidekvivalenter (CO<sub>2</sub>-e), vilket gör att utsläpp från olika gaser kan uttryckas i samma enhet och jämföras. I beräkningarna använder vi de emissionsfaktorer som anges i beräkningsverktyget, 2023, från Byggföretagen. För emissionsfaktorerna för fjärrvärme har lokala miljövärden för 2023 använts vid beräkning av utsläppen. Eftersom miljövärdena för 2024 ännu inte har släppts vid tidpunkten för beräkningen, har de aktuella miljövärdena för 2023 tillämpats.

### Styrdokument & policys:

- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Miljöledningssystem med processer och rutiner
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för leverantörer



# Begränsningar av klimatförändringar

CA har ännu inte en komplett omställningsplan på plats. Omställningsplanen ska, enligt EU-direktivet CSRD, utförligt beskriva hur bolagen ska utvecklas för att kunna verka i en klimatvänlig ekonomi. Den ska beskriva den process genom vilken företagens hela affärsmodell och verksamhet måste anpassas och förändras för att uppnå sina utsläppsmål.

En omställningsplan i relation till utsläpp av växthusgaser handlar om att minska eller eliminera de negativa effekterna som företag, organisationer eller länder har på klimatet genom att minska sina

utsläpp. Det innebär att man lägger upp en konkret strategi för att övergå till mer hållbara och klimatvänliga sätt att bedriva verksamhet eller produktion. Sverige har åtagit sig att nå nettonollutsläpp till 2045, vilket är fem år tidigare än EU:s mål.

Under hösten 2024 har CA arbetat med att kartlägga utsläppen i scope 3. Utsläppsberäkningar för scope 1 och 2, samt delvis för scope 3, har redovisats de senaste åren. Kartläggning av scope 3 syftar till att säkerställa att utsläpp både uppströms och nedströms i värdekedjan redovisas. För 2025 planeras en fullskalig mätning och rapportering, och en omställningsplan för att nå klimatmålen

kommer att antas under 2026. 2021 var första året som CA mätte CO<sub>2</sub>-e. Efter som mätningarna år för år har blivit bättre kommer inga jämförelsetal att redovisas. CA är en transaktionsintensiv verksamhet så för att redovisningen ska ge en mer rättvis bild redovisas nyckeltalet CO<sub>2</sub>-e per kvadratmeter. Utsläpp är beräknat för den svenska verksamheten och fördelas således på antal kvadratmeter i det svenska beståndet. Siste december 2024 var den totala ytan i Sverige 583 637 kvadratmeter. Fördelat på kvadratmeter var utsläppet under 2024 3.11 kgCO<sub>2</sub>-e/kvadratmeter. Det är en minskning från föregående år.

## Fördelning av CAs CO<sub>2</sub>-e i scope 1,2 och 3 Fördelning av CAs CO<sub>2</sub>-e i scope 1,2 och 3

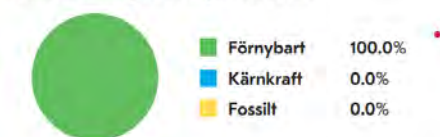
VÄXTHUSGASUTSLÄPP SAMTLIGA	SCOPE 1	SCOPE 2	SCOPE 3	TOTALT
Tjänsteresor	8 997	891	28 204	38 092
Arbetsmaskiner	0	0	0	0
Godstransporter	0	0	0	0
Byggmaterial	-	-	0	0
El, fjärrvärme & fjärrkyla	-	1 441 001	337 389	1 778 390
Energibränslen	0	-	0	0
Övrigt				0
<b>Totalt</b>	<b>8 997</b>	<b>1 441 892</b>	<b>365 593</b>	<b>1 816 482</b>

### Tabellkommentar

Den största delen av vårt utsläpp härrör från den energi som används i förvaltningsfastigheterna samt från de fordon som CA äger. Utsläpp från energiförbrukningen redovisas som köpt energi och redovisas i huvudsak under scope 2.

I **scope 1** redovisas, de utsläpp bolaget kan reglera med direkta val, det vill säga för bolagets del ägda eller leasade fordon. Servicefordonens antal körda kilometer är en faktisk beräkning då pucker i bilarna registrerar antalet kilometer fördelat på drivmedelslag. Redovisning av körda kilometer med tjänstebilar i tjänsten görs med hjälp av rapporter och är exakta sträckor som redovisas och inkluderar antal kilometer som servicefordon och tjänstebilar har körts fördelat på drivmedelslag. CA har som mål att till 2025 ska 50% av fordonssflottan drivas av el eller biobränsle och till 2030 ska hela

### Kalmar Energis energimix 2023



fordonssflottan vara fossilfri. Målet om 50% är uppnått.

I **scope 2** har vi som bolag mindre rådhighet men kan göra val som påverkar utsläppen. Ett av de valen är att köpa el från Kalmar Energi till merparten av våra förvaltningsfastigheter. Kalmar Energis el är hundra procent förnybar och ger således ett lågt utsläpp.

I **scope 3** redovisas övriga tjänsteresor som sker med flyg, tåg, taxi. Flygets utsläpp bidrar till uppvärmning av klimatet via förbränning av flygbränsle vilket främst bildar koldioxid och vattenånga.

### Miljöpåverkan av energimixen

Koldioxidutsläpp 0 g/kWh  
Kärnbränsleavfall 0 g/kWh

Längre resor då flyget behöver nå en hög höjd bidrar även till att andra ämnens utsläpp. Vilket gör att flygets totala påverkan på klimatet är dubbelt så stort som enbart flygets utsläpp av koldioxid.

De utsläpp som en specifik flygresa genererar beror på många olika faktorer och kan därför variera från gång till gång. Antalet tjänsteresor med flyg, tåg och taxi har rapporterats av varje medarbetare individuellt.

## Tabellen visar de emissionsfaktorer som använts i beräkningen

### EMISSIONSFAKTORER, FJÄRRVÄRMENS MILJÖVÄRDEN ENLIGT 2023

FÖRETAG	NÄT	FÖRBRÄNNING, SCOPE 2	TRANSPORT OCH PRODUKTION AV BRÄNSLE, SCOPE 3
Kalmar Energi Värme AB	Kalmar	3.7	5,7
Borås Energi och Miljö AB	Borås	57.3	5.5
Stockholm Exergi AB	Stockholm	46	3.6
E.ON Värme	Malmö	96	6
Jönköping Energi	Jönköping	60.3	4.5
Växjö Energi AB	Växjö	3.4	6
Fjärrkyla, Sverigemedel	0.017kgCO <sub>2</sub> -e/kWh		
<b>Tjänsteresor</b>	<b>Emissionsfaktor</b>		
Flyg (500km)	68 kgCO <sub>2</sub> -e/resa		
Flyg (2000 km)	272 kgCO <sub>2</sub> -e/resa		
Taxi	0.17 kgCO <sub>2</sub> -e/km		
Regionaltåg	0.01 kgCO <sub>2</sub> -e/pkm		
<b>Drivmedel</b>	<b>Emissionsfaktor</b>		
Diesel	0.16 kgCO <sub>2</sub> -e/km		
Bensin	0.18 kgCO <sub>2</sub> -e/km		
Gas/bensin	0.05 kgCO <sub>2</sub> -e/km		
Laddhybrid el/bensin	0.09 kgCO <sub>2</sub> -e/km		
100% elektricitet	0.01kgCO <sub>2</sub> -e/km		



# Anpassning till klimatförändringar

CAs verksamhet påverkas av de effekter som klimatförändringarna medför, och därför är det nödvändigt för bolaget att vidta åtgärder för att anpassa sig till dessa förändringar. Framöver kommer det arbetet att omfatta att göra klimatriskanalyser för byggnader, för att kunna stärka deras motståndskraft mot de risker som klimatförändringarna förväntas medföra.

## Klimatrelaterade risker och möjligheter

Tidigare har CA inte arbetat med att utvärdera de risker som kan uppstå till följd av klimatförändringar, och vi har inte heller analyserat organisationens motståndskraft och förmåga att hantera dessa risker. Arbetet kommer dock att påbörjas och fördjupas under 2025, i enlighet med EU-taxonomin miljösmål för begränsning av klimatförändringar och anpassning till dessa. Genom detta arbete kommer företaget och dess byggnader att förberedas för framtiden. Att förstå klimatrisker som kan påverka vår portfölj på både kort och lång sikt är inte bara värdeskapande för bolaget utan ger också ökad trygghet för våra hyresgäster. Målet med arbetet är att säkerställa fastighetsbeståndets motståndskraft mot klimatförändringarnas effekter, både på kort och lång sikt. Detta inkluderar att hantera risker som översvämningar från kraftiga regn, värmestress, kraftiga snöfall och stormar. Klimatanpassningen har som syfte att bygga upp en hållbar motståndskraft för både verksamheten och byggnaderna, vilket gör dem bättre rustade för framtidens klimatpåverkan. De klimat- och sårbarhetsanalyser som ska göras kommer att följa den metod som fastställts i EU-taxonomin och utförs i tre steg enligt nedan:

## TCFD

2017 lanserades initiativet TCFD, Task-force on Climate-related Financial Disclosure på initiativ av Global Financial stability board. Genom TCFD kan bolagen bättre identifiera sina klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Riktlinjerna i TCFD utgår från styrning, strategi och riskhantering, mätvärde och målbilder. Det handlar om att ha en god finansiell översikt över hur klimatförändringarna påverkar verksamheten, samt att förstå hur styrmedel för att minska koldioxidutsläpp kan påverka företagets ekonomi. Finansieringsmöjligheterna kommer att begränsas för verksamheter som inte kan hantera de omställningsrisker som klimatförändringarna ger upphov till. CA har som ambition

att följa rekommendationerna i TCFD och arbeta med risker och möjligheter, det innebär bland annat att arbeta med varje fastighets risker och identifiera konkreta åtgärder.

Klimatscenarier beskriver möjliga framtida klimatförändringar. Genom att använda dessa scenarier kan vi dra slutsatser om hur människans handlingar kan påverka framtiden och vilka konsekvenser dessa förändringar kan få för CA. Klimatscenarier inte är väderprognoser utan bygger på antaganden om framtiden och representerar klimatets långsiktiga statistiska mönster, inte specifikt väder vid en viss tid och plats.

**Representative Concentration Pathways (RCP)** är scenarier över hur växthuseffekten kommer att förstärkas i framtiden. Bolagets risker och möjligheter ska enligt TCFD identifieras utifrån scenario nedan.

### RCP4,5 - koldioxidutsläppen ökar fram till 2040

- Kraftfull klimatpolitik
- Lägre energiintensitet
- Omfattande skogsplanteringsprogram
- Lägre arealbehov för jordbruksproduktion, bland annat till följd av större skördar och förändrade konsumtionsmönster
- Befolkningsmängd: något under 9 miljarder
- Utsläppen av koldioxid ökar något och kulminerar omkring 2040

### RCP8,5 - fortsatt höga utsläpp av koldioxid

- Koldioxidutsläppen är tre gånger dagens vid år 2100
- Metanutsläppen ökar kraftigt
- Jordens befolkning ökar till 12 miljarder vilket leder till ökade anspråk på betes- och odlingsmark för jordbruksproduktion
- Teknikutvecklingen mot ökad energieffektivitet fortsätter, men långsamt
- Stort beroende av fossila bränslen
- Högt energiintensitet
- Ingen tillkommande klimatpolitik

## 1. Klimatrisk-screening

Innebär att en byggnad utvärderas utifrån sju klimatrisker den kan vara exponerad för. Det utförs med hjälp geografisk data där både kroniska och akuta klimatrisker identifieras. Här tittar vi följande risker:

- Översvämning i samband med skyfall
- Översvämning från sjöar och vattendrag
- Översvämning vid havsnivåhöjning
- Högvattenhändelse i havet
- Värme
- Skred och ras
- Erosion, mark- och skogsbrand

## 2. Sårbarhetsanalys

För de fastigheter som har en högriskklassning gentemot någon av de utvärderade riskerna genomförs också en sårbarhetsanalys. En sårbarhetsanalys innefattar att utvärdera hur sårbar en byggnad är gentemot de klimatrisker den blir exponerad för. En sårbarhet kan exempelvis vara att en byggnad ligger lågt placerad i anslutning till ett vattendrag och att byggnaden inte är anpassad eller förberedd för eventuell översvämning. Då kan det krävas stora reparationer om byggnaden drabbas. Byggnadernas sårbarhet bedöms på en tregradig skala; låg-, mellan- och hög sårbarhet. Om byggnaden bedöms ha en mellan- eller hög sårbarhet krävs att en åtgärdsplan upprättas.

## 3. Framtagande av åtgärdsplaner

En åtgärdsplan tas fram för de byggnader som klassats som exponerade för risk och som i nuläget bedöms vara sårbara gentemot dessa klimatrisker. Åtgärdsplanerna innehåller åtgärder som kan vara en del av den dagliga verksamheten men också åtgärder som ska planeras på längre sikt. Här tas hänsyn till klimatriskerna på kort-, mellan- och lång sikt.

# Energi

Sedan 1990 har utsläppen minskat kraftigt, och en stor bidragande faktor har varit att uppvärmningen av bostäder och lokaler har blivit alltmer miljöeffektiv. Efterfrågan på förnybar energi ökar i takt med utfasningen av fossila energikällor och när andelen energi från energikällor som är väder- och vindberoende ökar föreligger även en risk för brist på den planerbara energin. Elförbrukning är starkt kopplat till väder och skiftande temperaturer, därför är det också viktigt att se till att förbrukningen är effektiv under de kallare delarna av året då elanvändningen är som högst. Höga sommartemperaturer ökar risken för höga inomhus-temperaturer, särskilt i södervända delar av byggnader utan skugga eller solavskärmning, vilket kan bli ett problem för hyresgäster. Det finns även ökad risk för sprickbildning i takpapp, fasader och fönsterkarmar på grund av uttorkning, vilket kan leda till vattenläckage vid nederbörd. Hög luftfuktighet under året kan orsaka mögel och röta på vindsutrymmen, fasader och fundament. Ventilations- och kylsystem riskerar att få kortare livslängd, och förhöjd temperatur kan påverka datakommunikationen negativt. Ökade temperaturer innebär även ökad brandrisk på grund av torka och längre växtsäsong.

## Strategi

Som fastighetsägare är vi medvetna om vårt ansvar att minska klimatpåverkan från våra byggnader. Därför fokuserar vi på att implementera energieffektiva lösningar och säkerställa att alla våra fastigheter får el från förnybara källor. För att ytterligare minska vår påverkan arbetar vi också aktivt med att renovera och anpassa äldre byggnader i vårt bestånd. Detta gör vi genom att utföra noggranna inspektioner och ronderingar för att säkerställa att byggnaderna är täta och energieffektiva. Vi kontrollerar även att stuprör, brunnar och dräneringssystem är i gott skick för att undvika onödiga energiförluster eller skador på fastigheterna.

Med klimatförändringarna som en akut utmaning blir det allt viktigare för företaget att inta en stark miljöprofil och ta ansvar för sin klimatpåverkan. För CA är energifrågan central, då den har identifierats som en av de mest betydande källorna till vår miljöpåverkan. Vi ser energieffektivisering och förnybar energi som

## Tabellkommentar

CA redovisar uppmätt fastighetsel i fastigheterna samt de kommersiella hyresgästernas elförbrukning i de fall denna faktureras hyresgästerna. Bostadshyresgäster har i de flesta fall egna abonnemang och den förbrukningen redovisas inte. Om så inte är fallet är förbrukningen inkluderad i fastighetselen.

INKÖPT ENERGI	2024	2023	2022
Fastighetsel, MWh	8 528	9 174	9 657
Varav förnybar	100%	100 %	100 %
Inköpt värme, MWh	37 369	38 272	39 560
Varav förnybar %	59	-	-
Inköpt fjärrkyla, MWh	485	718	539

viktiga verktyg för att minska vårt klimatavtryck och säkerställa en hållbar framtid för både våra fastigheter och våra hyresgäster.

Det vanligaste uppvärmningssättet i våra fastigheter är fjärrvärme, och vi samarbetar med lokala leverantörer i de olika regionerna. För att säkerställa korrekt redovisning av utsläpp beräknas fjärrvärmens utsläpp baserat på varje leverantörs miljövärde. För att få full kontroll över energiförbrukningen för el, kyla och vatten i våra fastigheter använder vi energiuppföljningsprogrammet Vitec Energiuppföljning. Programmet ger oss en klar översikt över förbrukningen och gör det möjligt för oss att identifiera de mest effektiva åtgärderna för att minska energiåtgången i varje enskild byggnad.

Vi ser det som en självklarhet att byta ut äldre belysningskällor och armaturer mot mer energieffektiva alternativ och att implementera teknologier som minskar vår energianvändning. Genom att styra belysning, värme och ventilation efter verkligt behov, säkerställer vi att lampor och fläktar inte är i drift när de inte behövs, exempelvis nattetid.

## Mål

CA:s hållbarhetsmål för energi omfattar både att minska den totala energiförbrukningen och att öka andelen förnybar energi i vårt fastighetsbestånd. För oss är det av största vikt att vår energianvändning inte bara är effektiv, utan också att den resulterar i ett så litet klimatavtryck som möjligt. Den el som förbrukas i fastighetsbeståndet och som fastighetsägaren har rådighet över kommer nästan uteslutande från Kalmar Energi, vars el är nästintill hundra procent förnybar. Fjärrvärmens levereras från lokala leverantörer i regionerna och fördelningen av förnybart ser olika ut.

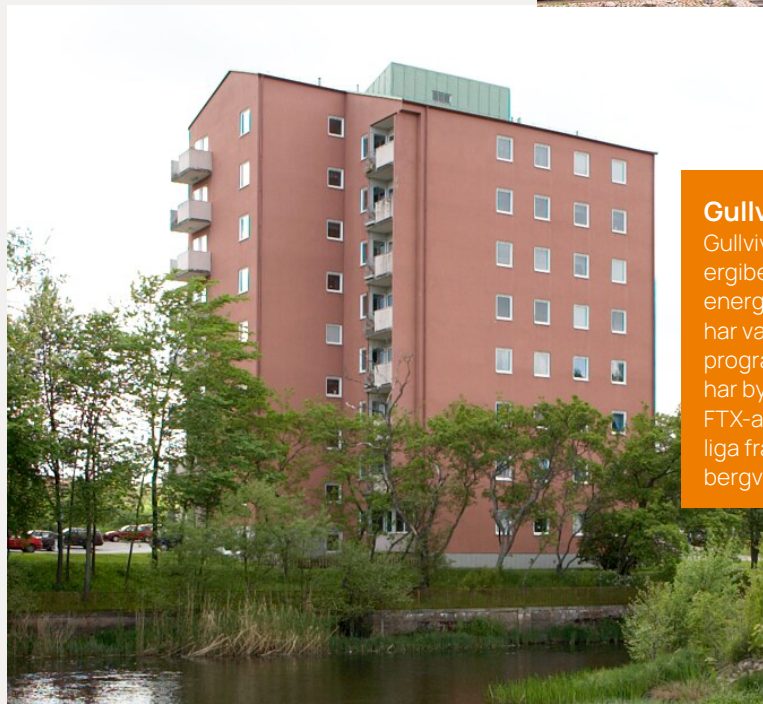
CA:s energimål är både kort- och långsiktiga. Det kortsiktiga målet är en energibesparing (el och fjärrvärme) årligen med 1.5 %. Besparingen 2024 jämfört med 2023 var 3.26% och således är målet uppfyllt. Det långsiktiga målet sträcker sig till 2026 och innebär en 15% energibesparing jämfört med 2020 (like-to-like portfolio). Det målet är på god väg att uppfyllas. I år utgjorde den inköpta fjärrvärmens hela 59% förnybar energi, och vår elförbrukning beräknas till 100% förnybar. Detta innebär att vårt mål om att ha 75% förnybar inköpt energi är uppfyllt.

7 HÅLLBAR ENERGI  
FÖR ALLA



### Hermodsdal, Malmö

I Hermodsdal i Malmö pågår ett omfattande arbete med energieffektiviseringar, exempelvis har taket bytts ut, vinden har tilläggsisolerats och dessutom byts alla balkonger ut mot inglasade balkonger. Fasaden ska också få ett upplyft med bland annat tilläggsisolering, och det ska dessutom installeras frånluft-saggregat med värmepumpar och framöver ska även befintlig värmeväxlare bytas ut och återvinningen från frånluften ska anslutas till den nya värmeväxlaren. Det kommer bli spännande att se vad effekten av detta viktiga effektiviseringsarbete leder till.



### Gullvivan, Borås

Gullvivan 1 i Borås har under året genomgått ett energibesparingsprojekt som resulterat i en minskad energianvändning med omkring 30%, och projektet har varit medfinansierat genom ett EU-finansierat program. Fasaden har tilläggsisolerats, alla fönster har bytts ut och solceller har installerats. Vidare har FTX-aggregat installerats i byggnaden, och befintliga frånluftsvärmepumpar har konverterats om till bergvärme.

### Matvärlden, Stockholm

Byggnaden som huseras av Matvärlden i Veddesta har energieffektiviserats med en smart teknisk lösning för att ta vara på den värme som produceras, och cirkulera den i den egna verksamheten. I butiken förvaras många livsmedel i kyl- och frysanläggningar och från kylprocessen produceras värme som restprodukt. Den producerade värmen används till uppvärmning av vatten och värmesystem med en kapacitet till ungefär +5°C, därefter kompletteras uppvärmningen med fjärrvärme. Under sommartid värms tappvattnet enbart av värmen som produceras från kylprocessen.



# ESRS E3–Vatten och marina resurser

## Strategi

Tillgången på färskvatten har tidigare inte varit en del av den större problematiken i de nordiska länderna, men i och med klimatförändringarna så har frågan blivit allt mer aktuell. För fastighetsbolag har vattenförbrukningens betydelse blivit ett viktigare fokusområde, både gällande förbrukningsmönster och tekniska förutsättningar då vatten är en central resurs för fastigheter, och är dessutom en grundläggande förutsättning för boende och kommersiella verksamheter. I CAs värdekedja används kommunalt vatten, och det används till bland annat skötsel av utemiljöer, hushållsförbrukning, dricksvatten och förbrukning i kommersiella fastigheter.

CA arbetar utifrån ett helhetsperspektiv med att minska och förebygga verksamhetens miljöpåverkan, och har tagit fram väsentliga miljö- och hållbarhetsmål för verksamheten som är i linje med FN:s globala mål – Agenda 2030 och de nationella hållbarhetsmålen. Vår målsättning är att främja byggnationer som inte belastar lokala vattenresurser för mycket, och på så sätt kan vi minska vattenförbrukningen och belastningen på marina ekosystem. CAs Miljö- och hållbarhetspolicy präglas av långsiktighet i samtliga miljöaspekter, och vi arbetar aktivt med att förebygga och minska verksamhetens miljöpåverkan

genom att arbeta med och följa uppsatta hållbarhetsmål som är framtagna ur verksamhetsstrategin, intressenternas nyckelfrågor och den dubbla väsentlighetsanalysen.

En betydande del i hållbarhetsarbetet är att identifiera områden där vi har möjlighet att effektivisera, optimera och förbättra gällande resursförbrukning i värdekedjan, och på så sätt får vi också en god överblick över vår faktiska och potentiella miljöpåverkan – både positiv och negativ. Med ökade priser på vatten så föreligger det en viss finansiell risk då vi inte fakturerar vattenförbrukningen i bostadsfastigheter till våra hyresgäster, och med en potentiell ökad vattenförbrukning föreligger det även en negativ risk för miljön. Vi har ännu inte utfört någon analys om CA har fastigheter i områden där det finns risk för hög vattenstress. Däremot har vi fastigheter i områden där det delar av året råder vattenbrist, exempelvis i Kalmar.

För att bidra med positiv påverkan på klimatet har vi som målsättning att all nybyggnation ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad. Vi arbetar även kontinuerligt med att miljöcertifiera byggnader i det befintliga beståndet, vilket är en del av vårt energieffektiviseringsarbete för att säkerställa effektiv och hållbar vattenanvändning och främja en lång-

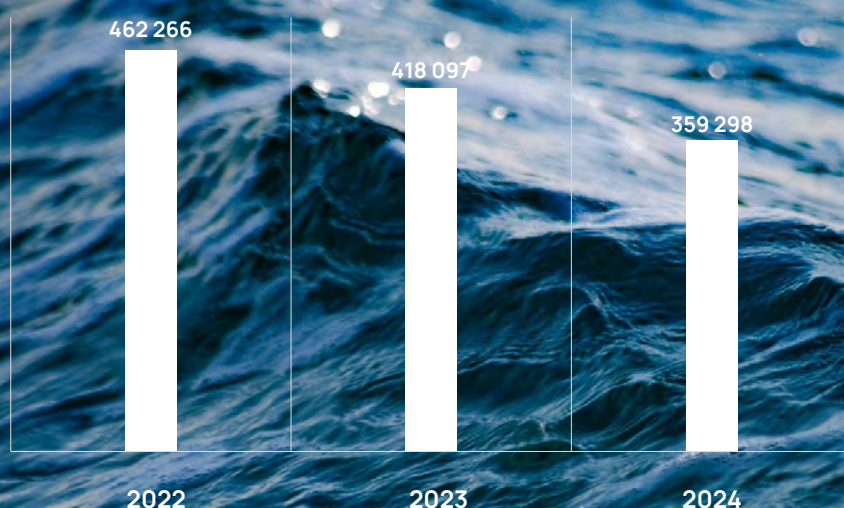
siktig vattenbesparing. CAs arbete med att effektivisera vattenförbrukningen innefattar även individuell vattenmätning (i de fall det är möjligt) och montering av snålspolande toaletter och vattensnåla armaturer i våra fastigheter. När vi byter ut produkter i beståndet så byter vi alltså ut mot ett energieffektivare alternativ.

## Mål

CA har som målsättning att minska den totala vattenförbrukningen med 1% per år, och har de senaste åren uppnått målet med god marginal. För 2023 såg vi en procentuell minskning av den totala vattenförbrukningen med -9,6% jämfört med 2022, och för 2024 har vattenförbrukningen minskat med -14,06% jämfört med föregående år. Minskningen kan förklaras av de energieffektiviseringar som gjorts och en förändring i hyresgästernas förbrukningsmönster kan också vara en bidragande faktor.

Vattenförbrukningen mäts i Vitec Energiuppställning vilket möjliggör kontinuerlig övervakning av vattenförbrukningen och identifiering av ineffektivitet i fastighetsbeståndet, och ger oss möjlighet att kunna sätta in rätt insatser och åtgärder i rätt byggnad.

Total vattenförbrukning (m<sup>3</sup>/år)



### Styrdokument & policys:

- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Miljöledningssystem med processer och rutiner

### 7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



### 12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



### 6 RENT VATTEN OCH SANITET FÖR ALLA



# ESRS E4–Biologisk mångfald och ekosystem

**Biologisk mångfald innebär variationen mellan och inom arter på jorden. Den biologiska mångfalden är grundläggande för samhällen, företag och ekonomier, detta eftersom den spelar en avgörande roll för naturens centrala funktioner, som rening av luft och vatten.**

## Strategi

CAs verksamhet är indirekt kopplad till bygg- och konstruktionssektorn genom vår roll som fastighetsförvaltare och kan potentiellt påverka arter och biologiska värden negativt, både genom att ta i anspråk grönområden och hårdgöra ytor för fastighetsutveckling, samt genom förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet. Den största potentiella negativa påverkan på biologisk mångfald och ekosystem uppstår genom framställning och produktion av byggmaterial, vilket också medför ett beroende av naturens resurser. Inom den egna verksamheten bedöms dock CAs direkta påverkan på biologisk mångfald som begränsad.

Av den dubbla väsentlighetsanalysen framgår det att vi, trots de risker som finns, ser biologisk mångfald som en möjlighet. I dagsläget arbetar vi inte aktivt

med bidrag till den biologiska mångfalden genom att lyfta frågan i nybyggnadsprojekt och i förvaltningen kan vi bidra. Vi ser positivt på möjligheten att utveckla vårt arbete med biologisk mångfald och undersöker hur vi kan bidra till en mer hållbar utveckling. Eftersom majoriteten av våra fastigheter är belägna i stadsmiljö, där inte alla tak är lämpade för gröna ytor, kan vi i stället införa initiativ såsom plantering av växtarter som gynnar djur- och insektsliv genom rabatter och grönområden. Med relativt små medel kan vi bidra till biologisk mångfald, det ska vara en given punkt på framtida handlingsplaner för de områden där vi har störst positiv inverkan.

CA arbetar aktivt med miljöcertifiering av fastigheter i beståndet genom Miljöbyggnad iDrift. Det är ett viktigt verktyg för att säkerställa en systematisk och långsiktig förbättring av vår miljöpåverkan, inklusive aspekter relaterade till biologisk mångfald. Vid nyproduktionsprojekt certifierar vi byggnader enligt Miljöbyggnad silver för att säkerställa höga miljö- och hållbarhetsstandarder. Verksamheten styrs även av detaljplaner, lagstiftning och övriga regleringar, vilket säkerställer att projekt genomförs i en-

lighet med gällande miljökrav. Artskyddet är en integrerad del av svensk lagstiftning, och innan en detaljplan antas eller bygglov beviljas genomförs en miljökonsekvensbedömning av platsen. Strikt efterlevnad av dessa regelverk minskar avsevärt risken för negativ påverkan på miljö och biologisk mångfald.

Vi fortsätter att utvärdera och utveckla vårt hållbarhetsarbete för att skapa en mer resilient och naturanpassad fastighetsförvaltning.

## Mål

CA har inga mål för biologisk mångfald och ekosystem satta. Inom en av våra bostadsfastigheter har vi initierat ett projekt för att skapa odlingsplatser, där iordningställda ytor och pallkragar tillhandahålls för hyresgäster. Genom att främja fastighetsnära odling av växter och grönsaker bidrar vi till en ökad livskvalitet och gemenskap bland boende, samtidigt som initiativet gynnar den biologiska mångfalden i närområdet. Denna satsning är en del av vårt bredare hållbarhetsarbete och speglar vårt engagemang för att skapa gröna och levande boendemiljöer.

FN:s Globala hållbarhetsmål kopplat till CAs hållbarhetsarbete:



### Styrdokument & policies:

- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Miljöledningssystem med processer och rutiner

# Social hållbarhet

För att vi ska se en hållbar samhällsutveckling och kunna lämna över en hållbar värld till kommande generationer behöver vi en förändring i hur vi tar hand om de naturliga resurser vi har. Unga är en nyfiken målgrupp som har stor potential att bidra med positiv påverkan i sin omgivning.

## Natur- & miljöboken

Svenska Kunskapsförlagets utbildningsserie Natur- & miljöboken är en miljöserie som riktar sig till barn i 10–12 års ålder och materialet är tillgängligt för både barn, familjer och skolans pedagoger. Målet är att inspirera till en fortsatt dialog hemma om hur medvetna val i vardagen kan bidra till en hållbar framtid. Materialet är uppbyggt i flera steg med olika fokusområden kopplade till hur naturen fungerar, hur vi som människor lever och hur vi kan ställa om och leva hållbart i framtiden.

I vårt hållbarhetsarbete på CA så vill vi inspirera och möjliggöra klimatsmarta val för samhället, därför känns det både

roligt och viktigt att våra hyresgäster under 2025 kommer få ta del av Natur- & miljöboken. En investering i våra unga är en investering i en hållbar framtid.

## Julgåva 2024

Varje år skänker CA en julgåva till en välgörenhetsorganisation som vi anser gör en viktig insats. I år fick medarbetarna möjlighet att vara med och påverka valet av mottagare genom en omröstning på vårt intranät. Resultatet blev att gåvan i år går till Friends, en organisation som arbetar för att skapa tryggare miljöer för barn och unga. Friends arbetar med att bekämpa mobbning, kränkningar och diskriminering – både i Sverige och internationellt. Vi är glada att kunna bidra till deras viktiga insats för en tryggare värld för alla!

Friends jobbar med att utbilda och utbyta kunskap och erfarenheter med skolor, förskolor, idrottsföreningar, företag och föräldrar i hela Sverige. De erbjuder även råd, stöd och vägledning till barn och unga, skolpersonal, vårdnadshavare, idrottsleda-

re och andra vuxna runt barn som upplever otrygghet och utsatthet. Genom sitt opinionsarbete driver Friends mobbningsfrågan, belyser problemen, tar debatten och kämpar för barns rättigheter. Dessutom bedriver Friends forskning för att få nya insikter och relevanta underlag till sina utbildningar, metoder och processer.

## Sponsring

Företags- och idrottsvärlden engagerar många människor. När dessa världar möts skapar det ömsesidiga möjligheter för samarbeten. Sponsringsinsatser möjliggör föreningarnas fortsatta utveckling av verksamheten. Ett sponsringspartnerskap kommer med fördelar för båda parterna i avtalet. Det främjar bland annat varumärkesbyggande, nya relationer och det initierar även nya affärer. Under 2024 sponsrade CA en rad föreningar och samhällsengagemang runt om i våra regioner. Målet var att under 2024 börja mäta värdena som sponsringen tillför CA, detta blir ett fortsatt mål för framtiden då det tyvärr inte funnits möjlighet att påbörja mätning.



## IFK Kalmar

CA är med och stöttar IFK Kalmar, en fotbollsklubb för tjejer och damer, som under säsongen 2022 tog sig tillbaka upp till allsvenskan. Sedan 2002 bedriver föreningen ett program för att stötta tjejer att inte börja med tobak, alkohol eller narkotika. Spelarna får vid 14 års ålder teckna ett avtal med föreningen och med sina föräldrar, det gäller sedan fram till den första december det år som spelaren börjar gymnasiet. Om spelaren är drogfri under hela avtalsperioden utgår en premie på 2000 kronor, där föreningen står för halva beloppet och föräldrarna för den andra halvan. Under perioden som avtalet gäller finns också möjlighet att delta i en mängd aktiviteter som matlagningsskvällar, relax i simhallen och studieresor.

## Kalmar FF

CA har sedan ett antal år tillbaka sponsrat Kalmar FF. I samarbetet stöttar CA flera av de viktiga samhällsengagemang som klubben genomför. "Kalmar FF med Hjärtat" är ett engagemang som syftar till att skapa en trygg uppväxt för barn och unga i samhället där bland annat Fair Play på skolgården ingår. Fair Play på skolgården innebär att Kalmar FF åker ut till skolor och pratar med klasser om inkludering, kamratskap och respekt. Hemmaarena för klubben är Guldfågeln Arena där det årligen anordnas en jobbmässa i samarbete med Arbetsförmedlingen som kallas för "Jobbmatchen". Målet med mässan är att ungdomar utan arbete ska skapa sig ett nätverk och att de får chansen att delta i aktiviteter och utbildningsinsatser.



# ESRS S1- Den egna arbetskraften

CA har genom sin verksamhet en faktisk och potentiell påverkan på egna medarbetare. I syfte för att få största möjliga effekt av hållbarhetsarbetet riktas fokus mot de sociala områdena som bedömts vara mest väsentliga genom den dubbla väsentlighetsanalysen. Dessa områden utgörs av

- Likabehandling och lika möjligheter
- Arbetsvillkor

För mer information om CAs dubbla väsentlighetsanalys se sida 18. Nedan redovisade siffror avser den svenska verksamheten.

## Strategi

CA har identifierat ett flertal konsekvenser, risker och möjligheter relaterat till den egna arbetskraften. För att CA ska kunna fortsätta växa och utveckla sin verksamhet krävs att företaget har förmågan att attrahera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Om arbetsvillkoren för både medarbetare och externa medarbetare är otillfredsställande, eller om det finns brister i jämlikhet och mångfald, kan det få negativa konsekvenser för individen. Riskerna kopplade till arbetsvillkoren kan även leda till lagöverträdelse, en försämrad företagskultur, dålig hälsa och säkerhet, hög personalomsättning, ökade rekryteringskostnader och ett skadat rykte. Därför bedöms de risker som är kopplade till arbetsvillkoren i CAs verksamhet som en betydande finansiell risk på både kort, medellång och lång sikt. Det finns däremot också åtskilliga positiva konsekvenser som CA kan ha på sina medarbetare genom att säkra en bra arbetsmiljö med bra villor. Genom att skapa grupper där inkluderande miljöer finns bidrar det till medarbetarnas välmående.

Det kan skapa finansiella möjligheter för bolaget, extra viktig för CA i förvaltningen där medarbetare är våra ansikten utåt.

### Styrdokument och policyer

- Uppförandekod för medarbetare
- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöhandbok
- Arbetsmiljöpolicy
- Antikorruptionspolicy
- Mediepolicy
- Visselblåsarpolicy
- Rekryteringspolicy
- Lönepolicy

CAs medarbetare är verksamma i Sverige, nationell lagstiftning ställer omfattande och höga krav kring hur bolaget strategiskt och operativt måste arbeta och hantera grundläggande krav inom bland annat arbetsvillkor, skäliga och rimliga löner, arbetsmiljö och hälsa och säkerhet. Bolaget implementerar och följer upp olika strategiska beslut och åtgärder som möjliggör en trygg anställning, konkurrenskraftig lönesättning, lika lön för likvärdigt arbete, goda möjligheter till kompetensutveckling och en arbetsmiljö som främjar mångfald och jämställdhet.

Det är strategiskt viktigt att ha egna medarbetare på varje regionkontor, vi anser att den lokala närvaron till våra kunder ger bolaget förutsättningar till en god långsiktig utveckling. Genom att ha en god dialog med hyresgäster, kommuner och andra lokala parter hålls en hög servicenivå och vi har en god kunskap kring regionens utvecklingsmöjligheter. Värnar vi om våra medarbetare värnar de i sin tur om bolagets kunder.

Medarbetarnas välmående är viktigt, exempelvis erbjuds ett generöst friskvårdsbidrag, vårdförsäkring och regelbundna hälsoundersökningar. Vartannat år anordnas CA-dagarna där det huvudsakliga syftet är att alla medarbetare träffas och har roligt tillsammans.

Vår verksamhet präglas av "frihet under ansvar", vilket vi tror får våra medarbetare att trivas och växa tillsammans. Andra viktiga aspekter är att prioritera det fysiska mötet med varandra på kontoret vid exempelvis fikastunder, det anser vi främjar goda relationer, givande diskussioner och bra beslut.

I CAs uppförandekod för medarbetare, som bygger på FNs Global Compacts tio principer, finns information och regler hur medarbetare ska behandlas och behandla varandra. Uppförandekoden utgör de etiska riktlinjerna för CAs verksamhet och täcker in följande områden:

- CAs värderingar, goda arbetsvillkor och arbetsförhållanden
- Kommunikation
- Ekonomiskt ansvar
- Miljöansvar

Genomgång av uppförandekoden sker av samtliga medarbetare en gång om året och alltid vid nyanställningar. Det är varje medarbetares ansvar att aktivt bidra till att upprätthålla och följa uppförandekoden inom organisationen. Vid överträdelse eller misstänkt överträdelse av uppförandekoden ska det rapporteras till närmaste chef. Incidenter eller misstänkta allvarliga oegentligheter kan även rapporteras via bolagets visselblåsarfunktion. Den fungerar även som en extern rapporteringskanal och kan användas anonymt.

ANTAL MEDARBETARE 2024	SAMMANFATTNING 2024				UPPGIFTER SAKNAS	TOTALT
	KVINNA	MAN	ÖVRIGA (*)			
Antal anställda	43	62	0		0	105
Antal tillsvidareanställda	39	55	0		0	94
Antal behovsanställda	2	6	0		0	8
Antal provanställda	1	0	0		0	1
Antal heltidsanställda	42	61	0		0	103
Antal deltidsanställda	0	1	0		0	1

(\*) Kön enligt vad som anges av de medarbetare själv

	2023	2022
Antal heltidsanställda	101	85
Antal deltidsarbetande anställda. Varav män/kvinnor	0/1	10. 4/6
Antal föräldralediga. Varav män/kvinnor	1/1	0/3

ANTALET MEDARBETARE FÖRDELAT PÅ REGIONERNA 2024

	KALMAR	BORÅS	JÖNKÖPING	MALMÖ	VÄXJÖ	STOCKHOLM	TOTALT
Antal anställda	43	9	9	19	14	10	105
Antal tillsvidareanställda	43	9	9		13		
Antal behovsanställda					1		
Antal heltidsanställda	42	9	9	19	12	8	
Antal deltidsanställda	1				2	1	

**Mål**

Mål för social hållbarhet gällande medarbetare handlar om att skapa en arbetsmiljö som främjar jämlikhet, välmående och personlig utveckling. För att uppnå detta fokuserar vi på att säkerställa mångfald och inkludering på arbetsplatsen, där alla medarbetare ska känna sig respekterade och ha lika möjligheter oavsett kön, ålder, etnicitet, sexuell läggning eller andra bakgrunder. Ett viktigt mål är att främja ett arbetsklimat där öppna dialoger och samarbete står i centrum, och där medar-

betare har möjlighet att utvecklas genom utbildning och kompetensutveckling. Vi strävar efter att skapa en arbetsplats där medarbetarna känner sig engagerade och motiverade att bidra till företagets hållbarhetsmål, och där det finns tydliga stödstrukturer för att hantera stress och arbetsbelastning. CAs sociala hållbarhetsmål redovisas nedan och handlar om sjukfrånvaro, eNPS och andel nyttjat friskvårdsbidrag. Under året kommer vi att uppdatera våra sociala hållbarhetsmål och noggrant överväga nya mål för att

säkerställa att vi fortsätter att utvecklas i rätt riktning. Vi kommer att fokusera på att förbättra våra insatser för social hållbarhet, inklusive att skapa en ännu mer inkluderande arbetsmiljö, stärka medarbetarnas välmående och fortsatt främja deras personliga och professionella utveckling. Genom att kontinuerligt utvärdera och justera våra mål ser vi till att vi alltid strävar efter att vara en ansvarsfull och hållbar arbetsgivare.

ÖVERGRIPANDE SOCIALA HÅLLBARHETSMÅL	UTFALL 2024	UTFALL 2023	UTFALL 2022
Total sjukfrånvaro, max 2 %	2,4	1,8	2,0
Medarbetarundersökning * eNPS mål, skala: -100 till 100	Q1: 27 Q2: 33 Q3: 31 Q4: 45	Q2: 39 Q3: 22 Q4: 18	–
Andel utnyttjat friskvårdsbidrag, % minst 50 %	77	63	49,5



\* Inför 2023 beslutade CA att arbeta med eNPS. Med anledning av systembyte genomfördes tre kvartalspulsar under året. Skalan är: -100 till +100, där 0-20 är bra, 20-50 är mycket bra, över 50 är utmärkt.



# Likabehandling och lika möjligheter för alla

För CA är det självklart att vi följer lagar och andra krav gällande exempelvis arbetsvillkor, arbetsmiljö och organisationsfrihet. Vår uppförandekod tydliggör vårt ställningstagande och ska fungera som en samsyn för vad som är acceptabelt agerande och vad som inte är det.

Vi har medvetet valt att inte ha en specifik policy för jämlikhet, då detta är en naturlig del i alla våra processer. Vår Arbetsmiljöpolicy dikterar att CAs arbets-

miljöarbete ska skapa förutsättningar för en inkluderande, trivsamt och säker arbetsplats. I detta arbete motverkas kränkande särbehandling och ohälsa på grund av organisatoriska och sociala förhållanden för såväl medarbetare som anlitade konsulter.

Även vår lönesättning ska ske utifrån satta principer och ska gälla oavsett kön, ålder samt övriga diskrimineringsgrunder så att inga osakliga löneskillnader före-

kommer. Detta bevakas även genom årlig lönekartläggning.

I bolagets rutin för hantering av diskriminering och kränkande särbehandling poängteras vikten av att bemöta en eventuell anmälan på allvar och skydda medarbetaren från fortsatta trakasserier, särbehandling och/eller diskriminering. En anmälan kan göras via närmaste chef, HR, skyddsombud eller via vår visselblåsarfunktion.

## FÖRDELNING MÄN/KVINNOR PER 31 DECEMBER

KÖNSTILLHÖRIGHET, ANTAL PERSONER	ANTAL MEDARBETARE 2024	ANTAL MEDARBETARE 2023	ANTAL MEDARBETARE 2022
<b>Män:</b>	62	70	63
<b>Kvinnor:</b>	43	36	30
<b>Annat:</b>	0	0	0
<b>Ej angivet:</b>	0	0	0
<b>Totalt medarbetare:</b>	105	106	93

## MÅNGFALDSINDIKATORER

	ANTAL KVINNOR	PROCENT KVINNOR	ANTAL MÄN	PROCENT MÄN
<b>Styrelse</b>				
Under 30 år				
30-50 år	3	60%	1	20%
Över 50 år			1	20%
<b>Företagsledning/ledningsgrupp</b>				
Under 30 år				
30-50 år	4	57%		
Över 50 år	1	14%	2	29%
<b>Antal medarbetare i chefsposition</b>				
Under 30 år				
30-50 år	6	25%	8	33%
Över 50 år	1	4%	9	38%
<b>Övriga medarbetare</b>				
Under 30 år	6	7,5%	3	4%
30-50 år	21	26%	26	32,5%
Över 50 år	8	10%	16	20%

Tidigare har CA enbart redovisat företagets sammansättning baserat på könstillhörighet, utan att inkludera åldersfördelning. Från och med 2024 kommer vi däremot att även ta med åldersfördelningen i vår redovisning. Vi saknar dock historiska siffror för detta.

## SAMMANSÄTTNING STYRELSE, LEDNINGSGRUPP OCH ÖVRIGA MEDARBETARE

	ANTAL KVINNOR			PROCENT KVINNOR			ANTAL MÄN			PROCENT		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
<b>Styrelse</b>	3	3	2	60%	50%	40%	2	3	3	40%	50%	60%
<b>Företagsledning/ledningsgrupp</b>	5	3	3	71%	43%	50%	2	4	3	29%	57%	50%
<b>Övriga medarbetare</b>	43	36	30	41%	34%	32%	62	70	63	59%	66%	68%

## Dialog med medarbetare

Ledarskap förutsätter en bra dialog mellan medarbetare och chef. De dagliga samtalen behöver ofta kompletteras med ett strukturerat samtal, vad vi kallar för medarbetarsamtal. Medarbetarsamtalet ersätter inte kontakter och dagliga samtal i direkt anslutning till arbetet men är ett viktigt verktyg i vår verksamhetsstyrning och hålls formellt enligt framtagen mall en

gång per år. I medarbetarsamtalet ägnar sig chef och medarbetare ostört åt medarbetarens roll i företaget. Långsiktighet ska prägla samtalet och frågor som inte kommer upp dagligen ska dryftas. Medarbetaren måste få veta vad som förväntas och ha förståelse för det. Samtalet tar fasta på medarbetarens möjligheter att bidra till företagets utveckling genom att formulera tydliga individuella mål.

Kvartalsvis genomförs en medarbetarundersökning som skickas ut till alla medarbetare, den innehåller cirka 10-15 frågor som berör den anställde och dess arbetsmiljö. Undersökningens syfte är att identifiera styrkor och förbättringsområden inom organisationen. Under 2024 genomfördes en undersökning varje kvartal med en svarsfrekvens på 85%.

### 3 VIKTIGA FRÅGOR UR KVARTALSPULSEN OCH DESS RESULTAT

FRÅGOR	ABSOLUT	NEJ	VARKEN ELLER
Vår arbetsplats är fri från påfrestande konflikter	74,43%	6,89%	18,68%
Vår arbetsplats är fri från trakasserier och kränkande särbehandling	89,39%	3,14%	29,87%
Vår arbetsplats är fri från ignorant och respektlöst beteende	75,72%	8,17%	16,11%

Eftersom dessa frågor återkommer regelbundet i våra undersökningar, inkluderas de alltid i resultatredovisningen. De ger våra medarbetare en möjlighet att reflektera över hur deras kollegor upplever gruppdynamiken, samtidigt som resultaten fungerar som en vägledning för våra chefer i deras kontinuerliga arbete med gruppen och i hur vi bemöter varandra. Genom dessa frågor får vi också en naturlig möjlighet att ta upp och diskutera konflikter och beteenden i arbetsgrup-

perna, något vi ser som en viktig grund för att skapa välmående team. Eftersom vi alla har olika uppfattningar om vad som exempelvis kan betraktas som respektlöst beteende, anser vi att det är viktigt att gruppen tillsammans samtalar om detta och enas om vilka beteenden som bör vara accepterade och önskvärda.

Vidare tar vår externa företagshälsovård upp dessa frågor i hälsodeklarationen som en del av hälsoundersökningen. Detta ger våra medarbetare möjlighet att

samtala med en neutral part om eventuella funderingar eller problem.

### Antal genomförda medarbetarsamtal

Tidigare har vi inte redovisat statistik för medarbetarsamtal, och vi saknar därför historiska siffror för detta. Från och med nästa år kommer vi dock att kunna presentera denna statistik, uppdelad efter könstillhörighet och yrkeskategori.

	ANTAL SIGNERADE	EJ PÅBÖRJADE	PROCENTANDEL
Genomförda medarbetarsamtal	105	0	100%

## Rekryteringsprocess ur ett jämställdhetsperspektiv

Målet med rekrytering på CA är att säkerställa att vi tillsätter rätt kompetens på rätt position. Vår grundsyn genom hela rekryteringsprocessen är att alla människor har lika värde, alla sökande ska därmed behandlas på samma sätt och så rättvist som möjligt. Vi utgår från de kva-

lifikationer som krävs oberoende av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.

CA anser att medarbetare med olika bakgrund och erfarenheter skapar ökad kreativitet och kvalitet i organisationen, därför ska jämställdhets- och mångfaldsaspekten beaktas vid urval till nya

rekryteringar. Under det gångna året har nyanställningar inneburit fler kvinnor till annars mansdominerande arbetsgrupper. Vid urval i rekryteringar beaktas alltid jämställdhets- och mångfaldsaspekten.



PERSONALOMSÄTTNING 2024

	TOTALT ANTAL, ST	VARAV ANTAL KVINNOR, ST	ANDEL KVINNOR, %	VARAV ANTAL MÅN, ST	ANDEL MÅN, %
<b>Nyanställda under året</b>					
Under 30 år	5	3	60%	2	40%
30-50 år	11	7	64%	4	36%
Över 50 år	3	2	67%	1	33%
Totalt antal nymedarbetare	19				
<b>Personer som har slutat under året</b>					
Under 30 år					
30-50 år	6	2	33%	4	66%
Över 50 år	4			4	100%
Totalt antal personer som har slutat	10				
<b>Andel anställda som slutat under året av totalt antal anställda (%)</b>					
Andel som slutat på egen begäran	100%				

PERSONALOMSÄTTNING

	2023	2022
<b>Antal nyanställda under året</b>	16	12
Varav män/kvinnor	11/5	7/5
<b>Antal avslutade under året</b>	9	20
Varav män/kvinnor	8/1	12/8

**Uppgifter om medarbetare i den egna arbetskraften som inte är medarbetare**

Under 2024 har CA haft totalt 17 betalda sommarjobbare, varav 14 har arbetat med drift och underhåll av byggnader och mark, medan 3 har stöttat huvudkontoret med administrativa uppgifter.

**Kompetensförsörjning**

Kompetensutveckling är ett ofta förekommande begrepp inom arbetslivet och syftar till när medarbetaren får möjlighet att utvecklas inom sin yrkesroll. CA främjar utveckling och ska erbjuda alla medarbetare möjlighet till kompetensutveckling. Vid det årliga medarbetarsamtalet ska chef och medarbetare kartlägga medarbetarens kompetensbehov och detta

resulterar sedan i en individuell utvecklingsplan. Chef och medarbetare har ett gemensamt ansvar för den anställdes kompetensutveckling.

Närmaste chef ansvarar för att tillse att medarbetare har rätt utbildning och kompetens för att utföra tilldelade arbetsuppgifter. Utbildningsintyg och certifikat registreras av närmaste chef i vårt HR-system för uppföljning och doku-

mentation.

Tidigare år har CA inte redovisat utbildningstimmar eller genomförda översyner av prestationer och karriärutveckling. Från och med nu kommer denna information att inkluderas i rapporteringen, även fördelad efter kön. Under 2024 uppgick antalet utbildningstimmar inom CA till 558, fördelat på 104 medarbetare.

**Antidiskriminering**

CA som arbetsplats ska präglas av ömsesidig tillit, respekt, öppenhet och delaktighet. Ingen anställd, varken chef eller medarbetare, får utsätta någon annan för kränkande särbehandling, mobbning, trakasserier eller diskriminering på grund av gällande diskrimineringsgrunder. På bolaget finns tydliga rutiner för hur misstanke om kränkande särbehandling och diskriminering ska hanteras. Det ligger i chefens ansvar att känna till dessa rutiner och att agera i enlighet med dessa.

I vår kvartalsvisa medarbetarundersökning ställs frågor om huruvida vår arbetsplats är fri från exempelvis trakasserier, kränkande särbehandling och respektlöst beteende. Detta ger oss som företag en möjlighet att arbeta förebyggande och löpande bevaka ämnet.

Tidigare har vi inte redovisat information om trakasserier och diskriminering. Framöver kommer vi dock att inkludera detta i våra rapporter för att säkerställa transparens och följa gällande riktlinjer.

**Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter**

ANTAL	2024
Diskrimineringsfall	0
Fall av trakasserier	0

**Personer med funktionsnedsättning**

CA värnar om sina medarbetare och deras rätt till integritet och skydd av personuppgifter. Av denna anledning kan företaget tyvärr inte dela information om andelen medarbetare med funktionsnedsättning,

då sådan information anses vara känslig och omfattas av särskilda regler för behandling av personuppgifter. Detta är i enlighet med GDPR, som syftar till att säkerställa att individers personliga och känsliga uppgifter hanteras på ett lagligt, säkert och ansvarsfullt sätt.

# Arbetsvillkor

Goda arbetsvillkor är en självklarhet för CA i konkurrensen om medarbetare. Det finns tydliga processer för medarbetarens olika faser i livscykeln som syftar till att kunna attrahera, behålla och utveckla personalen. Svensk arbetsrätt och gällande kollektivavtal gör det tydligt vad vi som arbetsgivare har för skyldigheter gentemot våra medarbetare, dessutom följer vi kvartalsvis upp medarbetarengagemanget för att bevakat vi erbjuder en attraktiv arbetsplats.

## Hälsa och säkerhet

I en bra säkerhetskultur så är medarbetarna medvetna om riskerna och vill aktivt arbeta för att minimera dem genom att ta beräknade beslut, vilka grundar sig i att väga medveten risk mot förväntad nytta. Vi vill skapa ett beteendemönster där medarbetarna är medvetna om vilka

risker som finns och hanterar dem på rätt sätt och inte tar några risker i onödan. Att känna sig trygg och säker på sin arbetsplats är inte bara nödvändigt utan skapar också en trivsamt miljö med möjlighet att prestera och må bra. Vi arbetar därför med den systematiska arbetsmiljön kontinuerligt. Utgångspunkten i vårt arbete med en säker arbetsplats är arbetsmiljöhandboken och miljöledningssystemet. Systemen innehåller underlag till skyddsronder, riskbedömningar och medarbetarsamtal men också policys, rutiner och instruktioner. I arbetsmiljöhandboken framgår också hur arbetsmiljöuppgifter är delegerade och fördelade. Alla medarbetare omfattas av de policys och rutiner som styr vårt arbetsmiljöarbete.

För att medarbetarna ska vara uppdaterade kring arbetsmiljön finns en webbaserad utbildning som samtliga ska

genomföra årligen. Det är ett sätt att kommunicera vikten av hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. Skyddsronder planeras och utförs enligt handlingsplan på alla svenska orter där CA har verksamhet. Skyddsronderna, där skyddsombuden deltar, ligger ofta till grund för riskbedömningar. Riskbedömningar utförs exempelvis på kemikalier, farliga arbetsmoment, ensamarbete och vid förändringar i verksamheten. De dokumenteras och återföljs av en handlingsplan. Det utförs regelbundet utrymningsövningar, som en del i vårt säkerhetsarbete och för att säkerställa att alla medarbetare har information om vad som ska göras om olyckan är framme. Vartannat år genomförs HLR-D utbildning för alla medarbetare, nästa utbildningstillfälle är hösten 2025.

## MÅTT FÖR ARBETSMILJÖ

	2024	2023	2022
Andelen av den egna arbetskraften som omfattas av ett arbetsmiljösystem	105	106	95
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0
Arbetsrelaterade olyckor	12	10	3

## Tillbud, arbetsrelaterade olyckor och sjukfrånvaro

Att rapportera tillbud och arbetsolyckor är en viktig åtgärd för att kunna följa upp och hantera risker. Alla medarbetare har möjlighet att rapportera tillbud och olyckor i en händelselogg. Det är ett sätt att öka säkerheten och är ett viktigt underlag i vårt systematiska arbetsmiljöarbete.

På skyddskommittémötena, som hålls fyra gånger om året, är uppföljning en viktig punkt på agendan. På skyddskommittémötena deltar alla skyddsombuden, HR och Hållbarhetsansvarig. Mötena

och besluten som fattas är viktiga delar i arbetsmiljöarbetet. Under 2024 har vi haft relativt få tillbud och arbetsolyckor, 13 tillbud och 12 mindre arbetsolyckor. Utredningen av tillbud och arbetsolyckor är en viktig del för att lära av erfarenheten och se vad som kan åtgärdas för att det inte ska hända igen.

Den arbetsrelaterade sjukfrånvaron hanteras enligt fastställda rutiner. Den totala sjukfrånvaron för 2024 var 1,9 %, CAs mål är att den totala sjukfrånvaron ska vara högst 2%. Det är ett högt satt mål som vi är glada att vi har uppnått. De medarbetarna, 1,2 %, som har varit

långtidssjukskrivna har varit det på grund av skador som hänt utanför arbetstid. Ingen har varit sjukskriven på grund av arbetsrelaterad ohälsa. Varje år erbjuds alla medarbetare hälsoundersökning via företagshälsovården. Friskvårdsbidrag och bidrag till exempelvis förebyggande massage är ytterligare förmåner för medarbetarnas hälsa.

Arbetsmiljörisiker har tidigare redovisats enligt nedanstående tabell. Från och med kommande år kommer redovisningen att uppdateras i enlighet med gällande standard.

## ARBETSMILJÖRISK

	2024	2023	2022
Sjukfrånvaro %	1,9	1,8%	2,05%
Varav långtidsfrånvaro %	1,2	0,9%	0,4%
Antal rapporterade tillbud	13	9	8
Andel nyttjat friskvårdsbidrag %	77	63	49,5
Antal i skyddskommittén	7	7	6
Antal skyddsombud	5	5	4
Antal genomförda skyddsronder	8	8	8

## Tabellkommentar

Antalet arbetsrelaterade olyckor har ökat, vilket främst beror på införandet av system för rapportering och dokumentation av olyckor. Vi värnar om våra medarbeta-

res säkerhet och arbetar aktivt för att förebygga och minimera olycksrisker. För närvarande saknas system för att systematiskt dokumentera arbetsrelaterad ohälsa samt antalet förlorade ar-

betsdagar till följd av olyckor eller ohälsa. Under det kommande året kommer vi att arbeta för att etablera sådana system, med målsättningen att kunna redovisa dessa uppgifter från och med nästa år.

## Balans mellan arbete och fritid

En löpande och transparent dialog mellan medarbetare och chef är en förutsättning för att skapa en arbetssituation som ger balans mellan arbete och fritid. Det är chefens roll att stötta och hjälpa medarbetaren i stressade situationer och arbetstoppar. CA har valt att inte använda oss av stämpelklockor, utan vårt arbete präglas av frihet under ansvar, ett givande och tagande. Med detta som utgångspunkt kan medarbetaren ha en viss flexibilitet som främjar balansen mellan arbete och fritid.

Bolaget har valt att begränsa arbetet hemifrån eftersom vi tror på kontoret som en mötesplats. Arbete hemifrån kan självklart förekomma i viss utsträckning, då det kan innebära flexibilitet för medarbetaren och även vara till fördel för vissa typer av arbetsuppgifter. Arbete hemifrån kan endast utföras i de befattningar där verksamheten tillåter det och styrs av policyn för hemarbete.

Alla medarbetare har rätt till föräldraledighet i enlighet med Föräldraledighetslagen. För annan ledighet av familjeskäl erbjuds medarbetare möjlighet att ta semester, samt permission i vissa specifika situationer. Dessutom kan arbetstidsförkortning beviljas i enlighet med företagets policy och gällande avtal.

Under det gångna året har föräldraledighet totalt uppgått till 5230 timmar, vilket är fördelat på 31 medarbetare inom företaget.

## Trygg anställning och medarbetardialog

CA uppmanar samtliga chefer till att försöka ha en bra och förtroendefull relation med sina medarbetare. Att majoriteten av arbetet sker på kontoret främjar det dagliga samtalet och skapar goda relationer arbetskolligor emellan.

Trygghet är ett betydelsefullt ord för CA och är något som genomsyrar verksamheten. Finansiell stabilitet är exempelvis en av våra viktigaste strategier, som i nästa tur ger CA förutsättningar att erbjuda trygga anställningar. Om medarbetaren upplever svårighet att vända sig till sin chef finns en HR-funktion. Företagshälsovården finns till förfogande som en extern och oberoende part att prata med för alla medarbetare.

## Rättvis och marknadsmässig lön

Lönesättningen ska vara individuell och differentierad med hänsyn tagen till prestation i enlighet med verksamhetens krav, bidrag till utveckling av verksamheten samt samarbete och kommunikation. Samma principer för lönesättning ska gälla för kvinnor och män, för yngre och äldre samt övriga diskrimineringsgrunder så att inga osakliga löneskillnader förekommer. Processen för lönesättning sker alltid i enlighet med gällande

kollektivavtal och bevakas genom årlig lönekartläggning. Enligt Diskrimineringslagen måste alla arbetsgivare med minst tio medarbetare årligen genomföra en lönekartläggning. Syftet med lönekartläggningen är att upptäcka, adressera och förebygga orättvisa löneskillnader mellan kvinnor och män som utför samma arbete eller arbete av likvärdigt värde.

## Ersättningsindikatorer

I kommande rapport kommer vi att redovisa det procentuella lönegapet mellan kvinnor och män, samt förhållandet mellan ersättningen till den högst betalda medarbetaren och medianlönen för samtliga medarbetare. Tyvärr saknar vi för närvarande systemstöd för att kunna presentera denna information i årets rapport, men det är något vi kommer att utveckla under året för att kunna inkludera i nästa rapport.

## Pension och försäkringar

I enlighet med vårt kollektivavtal och gällande svenska lagar, så som socialförsäkringsbalken, finns det försäkringar som gäller för den som blir arbetslös, sjuk eller föräldraledig. För den som är föräldraledig betalar vi exempelvis ett föräldraledighetstillägg som är utöver den ersättning som Försäkringskassan betalar.

I enlighet med vårt kollektivavtal har våra medarbetare rätt till tjänstepension och även en förstärkt tjänstepension, så kallad flexpension. Som medarbetare på CA kan man även ta del av en gruppförsäkring samt en vårdförsäkring, som kan förhindra och korta ner en eventuell sjukskrivning. Alla medarbetare är försäkrade mot fysiska skador, så som olycksfall på jobbet, samt sjukdomar som har orsakats av arbetsmiljöfaktorer eller arbetsuppgifter. Som förmån erbjuder CA medarbetare en vårdförsäkring, som syftar till att den

anställda ska få den vård som behövs snabbt och enkelt. Det erbjuds även olika försäkringar till förmånligare priser så som sjukförsäkring. I övrigt erbjuder vi bland annat ett generöst friskvårdsbidrag och kontinuerliga hälsoundersökningar för att främja en hälsosam livsstil.

## Semester och ledighet

Semesterlagen reglerar semesterledighet för medarbetare. Exempelvis är det arbetsgivarens ansvar att förlägga 20 semesterdagar per semesterår och om inget annat har avtalats ska semesterledigheten förläggas så att arbetstagaren får en ledighetsperiod av minst fyra veckor under juni-augusti. CA strävar efter att medarbetare ska få ta sommarsemester i enlighet med egna önskemål. Därför tas önskemål om semester in varje år under februari och beviljas senast två månader innan önskad semester är planerad.

Alla våra medarbetare har rätt till ledighet av familjeskäl och det finns olika lagar i svensk arbetsrätt som styr detta, exempelvis Föräldraledighetslagen. Kortare ledighet med bibehållen lön (permission) är ett annat exempel som alla medarbetare har rätt till vid hastigt påkommande svårt sjukdomsfall inom medarbetarens familj eller vid dödsfall hos nära anhörig.

Som arbetsgivare tillämpar vi även arbetstidsförkortning, vi slutar exempelvis 14:00 dagen innan röd dag och schemalägger 24 timmars arbetstidsförkortning varje kalenderår.



# Bolagsstyrning

En hållbar ekonomi kännetecknas av en balanserad tillväxt som varken utarmar naturresurser eller leder till ökade skulder, utan bygger på effektiv återanvändning och användning av förnybara resurser. Ekonomisk hållbarhet innebär en stabil och långsiktig ekonomisk situation som skapar förutsättningar för utveckling och tillväxt över tid.

Corporate governance är bolagets ansvarsfulla bolagsstyrning. Här vägs aspekter som trovärdighet i form av korruption och mutor in liksom skatt och affärsetik och sammansättningen av styrelse och ledning. Styrelsens och ledningens sammansättning se sida 38.

Environmental, social and corporate governance (ESG) är ett ekonomiskt bolagsbegrepp för att analysera ett bolag ur hållbarhetsperspektiv. Det kan ses som en finansiell branschstandard som används för att mäta hur hållbart ett företag är och som fungerar som ett hjälpmedel för företag att beräkna sin miljöpåverkan. Det är också ett sätt för investerare att jämföra hållbara bolag. ESG baseras på tre olika fundament: miljö, sociala aspekter och bolagsstyrning.

Ett av delmålen i mål 16 är att bekämpa korruption och mutor. Arbetet med att motverka korruption är en förutsättning för att kunna uppnå alla målen i Agenda

2030 och samtidigt nå en hållbar utveckling. OECD, Världsbanken och IMF beräknar att omkring 35 000 miljarder kronor går förlorat till korruption årligen. Det stora ekonomiska svinnet som korruption medför skulle istället kunna användas till en hållbar utveckling.

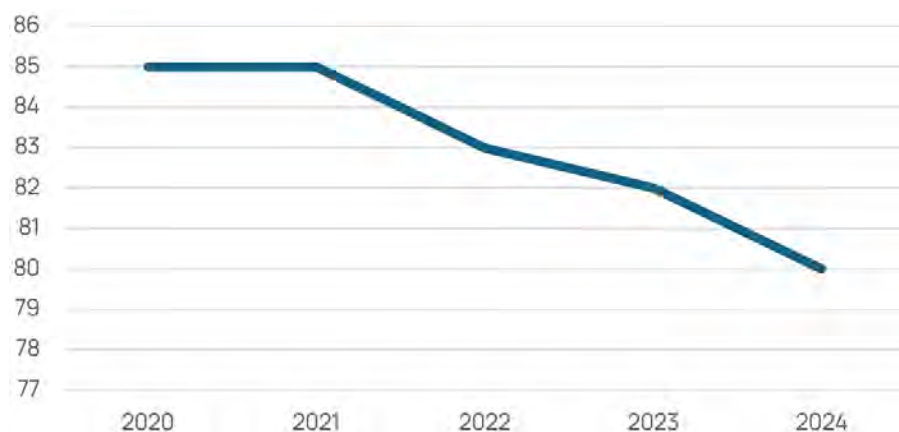
Enligt Transparency Internationals Corruption Perceptions Index så hamnade Sverige på en åttondeplats med 80 poäng, vilket är den lägsta placeringen hittills sedan 2012 medan våra nordiska grannländer Danmark, Finland och Norge placerats på första, andra och femte plats.

Anledningarna till de tappade poängen

kan bero på flera orsaker, exempelvis att den organiserade brottsligheten ökar, och att infiltration, utpressning och annan otillåten påverkan av centrala samhällsfunktioner också utgör en risk.

Korruption och mutor är kopplade till de globala målen och arbetet för att motverka korruption ses också som en av de viktigaste hållbarhetsfrågorna. Den negativa inverkan som korruption medför på samhällsnivå medför också skadliga effekter på klimat- och miljöfrågor och mänskliga rättigheter. Näringslivet påverkas även negativt, och möjligheten att driva lönsamma företag.

SVERIGE CORRUPTIONS PERCEPTIONS INDEX



# Finansiella nyckeltal

Hysesintäkter

**+5%**

till 901 273  
(858 168)

Driftöverskott

**+7%**

till 608 384  
(569 039)

Förvaltningsresultat

**+8%**

till 314 186  
(291 919)

Periodens utfall		Januari-December		Oktober-December	
		2024	2023	2024	2023
<b>Koncernen</b>					
Hysesintäkter	tkr	901 273	858 168	227 396	215 157
Driftöverskott	tkr	608 384	569 039	154 833	138 656
Förvaltningsresultat	tkr	314 186	291 919	81 769	70 957
Årets resultat	tkr	179 376	-694 513	79 241	-882 533
Eget kapital	tkr	9 269 244	9 049 715	9 269 244	9 049 715
Värde förvaltningsfastigheterna*	tkr	14 633 819	14 338 457	14 633 819	14 338 457
Värde omsättningsfastigheter**	tkr	318 228	463 160	318 228	463 160
Belåningsgrad	%	38,2%	38,0%	38,2%	38,0%
Soliditet	%	49,4%	50,8%	49,4%	50,8%

\*Förvaltningsfastigheter värderas externt en gång per år och påverkar värdet per Q4

\*\* Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde

## Fastighetsinnehav per region

Land  
Region

Antal fastigheter Yta - kvm

### Sverige

Kalmar	46	98 733
Växjö	19	119 567
Stockholm	16	105 323
Malmö	12	62 905
Jönköping	36	101 625
Borås	23	95 484

## Fastighetsinnehav per region

Land  
Region

Antal fastigheter Yta - kvm

### Tyskland

Berlin	23	80 922
<b>Estland</b>		
Tallinn	5	23 840
<b>Spanien</b>		
Malaga	1	482
<b>Summa</b>	<b>181</b>	<b>688 881</b>

# ESRS G1–Ansvarfullt företagande

## Strategi

En stark företagskultur, grundad på sun-  
da värderingar, har potential att främja ett  
ansvarfullt företagande och affärsetiskt  
korrekt agerande. Omvänt kan brister i  
affärsetik och företagskultur leda till ne-  
gativa konsekvenser. Oegentligheter, kor-  
ruption och mutor kan medföra finansiella  
effekter såsom ökade kostnader, böter,  
skadat rykte och förlorade affärer. CA  
har som mål att upprätthålla en kultur av  
öppenhet och hög affärsetik. För hantera  
risker och möjligheter arbetar vi kontinu-  
erligt med utbildning gällande policyer. Vi  
arbetar för att främja en sund företags-  
kultur och implementering av rutiner och  
processer för att förebygga, utreda och  
vidta åtgärder vid incidenter.

CA har genom den dubbla väsentlighets-  
analysen identifierat följande områden  
som väsentliga för bolaget

- Företagskultur
- Hantering av förbindelser med leverantörer
- Korruption och mutor

## Styrdokument och policyer

- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för leverantörer
- Antikorruptionspolicy
- Visselblåsarpolicy
- Finanspolicy
- Riktlinjer för uthyrning

## Affärsetiska policy och företagskultur

Företagskultur handlar om riktlinjer  
och principer för etiskt och ansvarfullt  
affärsbeteende, samt den gemensam-  
ma värderingsgrund och de normer som  
präglar ett företags arbetsmiljö och  
beteende. CAs uppförandekod för med-  
arbetare bygger på FN:s Global Compact  
tio principer om mänskliga rättigheter,  
arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-  
korruption. Varje medarbetare ansvarar  
för att följa uppförandekoden och varje  
chef ansvarar för att medarbetarna har  
kännedom och kunskap om hur de ska  
agera i enlighet med uppförandekoden.

Uppförandekoden är en obligatorisk ut-  
bildning i CAs digitala utbildningssystem  
och är även en del i introduktionen för  
nyanställda.

CAs agerande ska i alla lägen känneteck-  
nas av ansvar och respekt för kunder,  
medarbetare, leverantörer, affärspart-  
ners och lokalsamhälle. CA värnar om en  
god affärsetik och strävar efter lång-  
siktiga och förtroendefulla relationer. I  
grunden handlar det om att företaget,  
dess ledning och medarbetare ska ha  
en gemensam bild av vad CA står för, vad  
bolaget vill uppnå och hur medarbetare  
förväntas agera för att nå dit.

## Affärsmässig etik

CA följer skattelagar och regler och om-  
fattas av concernens finanspolicy. Policyen  
fastställs av styrelsen för CA Fastigheter  
koncernen och revidering sker vid varje  
räkenskapsårs sista styrelsemöte. Den  
övergripande målsättningen för skuld-  
hanteringen är att minimera upplånings-  
kostnaderna samt att trygga finansie-  
ringen för verksamheten på såväl lång  
som kort sikt. Finanspolicyen syftar till att  
begränsa finansiella risker, dessa utgörs i  
huvudsak av ränterisk, refinansieringsrisk  
och likviditetsrisk.

## Målen för finansverksamheten är:

- Att säkerställa concernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning
- Att optimera möjligheterna/risktagandet för skuldportföljen inom det riskmandat som fastställs i denna policy, det vill säga hålla räntekostnaden på en så låg nivå som möjligt samt garantera tillgång till det kapital som krävs för att driva verksamheten.
- Att överskottslikviditet skall placeras så att bästa möjliga avkastning uppnås med beaktande av tillfredsställande säkerhet.
- Att säkerställa att finansverksamheten bedrivs med beaktande av en god intern kontroll.
- Vi agerar transparent kring skattebetalningar och tar ansvar för en hållbar samhällsutveckling och verksamheten bedrivs i ett affärsmässigt syfte för att skapa avkastning till ägarna.

## Hantering av förbindelser med leverantörer

CA ställer höga krav på att leverantörer  
och samarbetspartners följer de interna  
riktlinjer som ligger till grund för  
företagets uppförandekod för leverantö-  
rer. Detta inkluderar bland annat krav på  
att leverantörer och underleverantörer  
garanterar en säker och hälsosam arbets-  
miljö för sina medarbetare, främjar rättvis  
konkurrens och motverkar brottslighet.

## Uppförandekoden för leverantörer med självutvärdering innehåller:

- ansvar och kommunikation
- lagar och andra krav
- affärsetik
- antikorruption
- informationshantering
- skattefrågor
- arbetsförhållanden
- mänskliga rättigheter
- miljöpåverkan

Uppförandekoden ska leda till att vi till-  
sammans med våra leverantörer och sam-  
arbetspartners kan säkerställa korrekta  
och sociala och miljömässiga villkor och  
gemensamt arbeta för att uppnå FN:s Glo-  
bala hållbarhetsmål. Genom regelbundna  
dialoger och uppföljningar säkerställer vi  
att våra leverantörer är medvetna om våra  
förväntningar och att de kontinuerligt  
utvecklar sina egna hållbarhetsåtgärder.  
Om en leverantör avviker från villkoren i  
uppförandekoden för leverantörer och  
förbättring inte sker inom överenskom-  
men tid kan det affärsmässiga samar-  
betet avslutas.

Genom att kontinuerligt arbeta med  
och engagera våra leverantörer i hållbar-  
hetsfrågor, stärker vi både vår egen och  
deras förmåga att bidra till en mer hållbar  
fastighetsbransch. Hittills har 73 leveran-  
törer till CA tagit del av uppförandekoden.  
Målet är att alla betydelsefulla samar-  
betspartners ska ta del av uppförandeko-  
den och att CA på så sätt också ska börja  
arbeta med underleverantörer i värde-  
kedjan.

## Förbyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Alla affärstransaktioner medför en risk för  
korruption och mutor, vilket kan påverka  
både mänskliga rättigheter och samhället  
negativt. CA verkar i en bransch som är en  
sektor med högre risk för korruption och  
därmed finns det en potentiell negativ  
påverkan på hela CAs värdekedja gällande  
korruption. Det är avgörande att eventu-  
ella oegentligheter och missförhållanden  
upptäcks och utreds så tidigt som möjligt.

MÅL	2024	2023	2022
Inga incidenter av korruption*	0	0	0
Medarbetare som kan utsättas för korruption/mutor i sin roll ska utbildas	30	17	-
Antal fall av visselblåsning	0	0	0

\* som har kommit CA till kännedom

Detta kan exempelvis gälla ekonomisk brottslighet, maktmissbruk, allvariga trakasserier, korruption eller miljöbrott. Vid misstanke om överträdelse av regler, uppförandekod eller andra policyer är det varje medarbetares ansvar att rapportera detta, antingen till närmaste chef eller HR-chef. Det finns även möjlighet att rapportera oegentligheter anonymt till CAs visselblåstjänst på hemsidan. För att säkerställa att processen drivs på ett opartiskt sätt tar CA extern hjälp med att driva tjänsten. Under 2024 har CA inte haft några rapporterade visselblåsarfall.

Arbetet mot korruption är en kärnfråga för etiska och sunda affärer och för ett hållbart samhälle. De ekonomiska aspekterna är endast en del av de skadliga effekter korruption medför, och korruption är ett hot mot samtliga av målen i Agenda 2030. Att försöka utnyttja sitt inflytande på otillbörligt sätt innebär alltid en långsiktigt dålig affär och är inte förenligt med CAs hållbarhetsarbete eller vår etiska värdegrund. Inom bolaget är det nolltolerans mot mutor och korruption vilket framgår tydligt i antikorrupsionspolicyen. Arbetet med att motverka korruption är viktigt, det sker attitydförändringar i samhället samtidigt som lagstiftningen ställer allt större krav på företagets ansvar i hela

värdekedjan. Genom att arbeta aktivt med hållbarhetsfrågor kan vi bedriva ett proaktivt arbete mot korruption, bli mindre sårbara och säkerställer samtidigt en positiv påverkan på vår omvärld. Vi bedriver en ansvarsfull verksamhet av värde både i relation till affärspartners och kunder och för att vara en attraktiv arbetsgivare och skapa lönsamhet. Rutiner, processer och uppförandekod för medarbetare ska ses som hjälpmedel för att i svårtolkade och tvivelaktiga situationer alltid veta hur vi ska agera. Lagen om offentlig upphandling följs alltid i sådana ärenden.

CAs ställningstagande gällande korruption och mutor tas upp i uppförandekoden för medarbetare och uppförandekoden för leverantörer. För att motverka korruption är det viktigt att förstå de olika former den kan ta, och varje organisation bör identifiera och förstå sina specifika korruptionsrisker, både interna och externa. Målet är att det ska vara svårt att göra fel och enkelt att göra rätt. CA arbetar långsiktigt med riktlinjer som ska medföra hög moral och etik i interna och externa relationer. För att försöka undvika och tidigt hitta varnings signaler om ekonomiska oegentligheter följer vi upp kunder och leverantörer utifrån kreditrisker och skattesituationer.

För att minimera riskerna för korruption och mutor genomför vi regelbundna utbildningar för alla medarbetare, särskilt de medarbetare som i sin befattning kan stöta på multiproblematik kopplat till korruption och mutor. Utbildningen är obligatorisk och under 2024 genomförde 30 medarbetare utbildningen inkl. ledningsgruppen. Styrelsen har för närvarande ingen obligatorisk utbildning inom uppförandekoden.

Antikorrupsionspolicyen ingår även i introduktionsutbildningen för nyanställda, och är en del av den återkommande utbildningen för våra medarbetare. Genom utbildning i ämnet strävar vi efter att öka medvetenheten om vad som utgör korruption och mutor samt att ge våra medarbetare verktyg för att hantera situationer där de kan möta etiska dilemman.



# GRI content index

Statement of use	[Name of organization] has reported the information cited in this GRI content index for the period [reporting period start and end dates] with reference to the GRI Standards.
GRI 1 used	GRI 1: Foundation 2021

GRI STANDARD	DISCLOSURE	LOCATION
<b>GRI 2: General Disclosures 2021</b>	2-1 Organizational details	5
	2-2 Entities included in the organization's sustainability reporting	5, 8, 11, 12
	2-3 Reporting period, frequency and contact point	4
	2-5 External assurance	5, 48
	2-6 Activities, value chain and other business relationships	12, 13, 15
	2-7 Employees	36
	2-9 Governance structure and composition	38
	2-12 Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	8
	2-14 Role of the highest governance body in sustainability reporting	4
	2-22 Statement on sustainable development strategy	8
	2-25 Processes to remediate negative impacts	18
	2-27 Compliance with laws and regulations	10, 18
	2-28 Membership associations	10
	2-30 Collective bargaining agreements	10
	<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-1 Process to determine material topics
3-2 List of material topics		18
3-3 Management of material topics		19
<b>GRI 201: Economic Performance 2016</b>	201-1 Direct economic value generated and distributed	Bolagets årsredovisning
	201-2 Financial implications and other risks and opportunities due to climate change	Bolagets årsredovisning
	201-3 Defined benefit plan obligations and other retirement plans	Bolagets årsredovisning
	201-4 Financial assistance received from government	Bolagets årsredovisning
<b>GRI 205: Anti-corruption 2016</b>	205-1 Operations assessed for risks related to corruption	14, 44
	205-2 Communication and training about anti-corruption policies and procedures	14, 44
	205-3 Confirmed incidents of corruption and actions taken	14, 44
<b>GRI 302: Energy 2016</b>	302-1 Energy consumption within the organization	31
	302-3 Energy intensity	31
	302-4 Reduction of energy consumption	31
	303-5 Water consumption	33
<b>GRI 305: Emissions 2016</b>	305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions	28
	305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	28
	305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emissions	28
<b>GRI 306: Waste 2020</b>	306-1 Waste generation and significant waste-related impacts	25
<b>GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016</b>	308-1 New suppliers that were screened using environmental criteria	13, 44
<b>GRI 403: Occupational Health and Safety 2018</b>	401-3 Parental leave	42
	403-1 Occupational health and safety management system	41
	403-2 Hazard identification, risk assessment, and incident investigation	41
	403-3 Occupational health services	41
	403-4 Worker participation, consultation, and communication on occupational health and safety	41
	403-6 Promotion of worker health	41
	403-8 Workers covered by an occupational health and safety management system	36, 41
	403-9 Work-related injuries	41
	403-10 Work-related ill health	41
<b>GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016</b>	405-1 Diversity of governance bodies and employees	38
	405-2 Ratio of basic salary and remuneration of women to men	42
<b>GRI 406: Non-discrimination 2016</b>	406-1 Incidents of discrimination and corrective actions taken	40



## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i CA Fastigheter Aktiefbolag (publ), org.nr 556227-5700

### *Uppdrag och ansvarsfördelning*

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

### *Granskningens inriktning och omfattning*

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### *Uttalande*

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## PETER VON KNORRING

### Undertecknare 1

Serienummer: fb730a795eb8bb[...].57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-10 19:28:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.