

FÄRDPLAN ENERGI- OCH KLIMATMÅL

Samlad färdplan mot klimatmål enligt
Science Based Targets och
energieffektiviseringsmål på beståndsnivå

VACSE AB
2025-05-08





Innehåll

1. Sammanfattning	s.3
2. Bakgrund och introduktion	s.5
2.1 Bakgrund	
2.2 Vaces hållbarhetsstrategi	
2.3 Vaces förutsättningar	
2.4 Omvärldsfaktorer	
3. Vaces mål: definitioner och omfattning	s.10
3.1 Energimål	
3.2 Klimatmål	
3.3 Taxonomicompliance	
3.4 Mål för klimatesiliens	
4. Vaces nuläge och väsentliga påverkan	s.13
5. Vaces färdplan: vägen mot målen	s.14
5.1 Överikt – huvudsakliga åtgärder	
5.2 Översikt – viktiga samarbeten	
5.3 Energi	
5.4 Klimat – Scope 1 och 2	
5.5 Klimat – Scope 3	
5.6 Taxonomi	
5.7 Styrning och stödjande aktiviteter	
6. Resultat och tidslinje	s.22
6.1 Översikt – huvudsakliga åtgärder	
6.2 Energi	
6.3 Scope 1+2	

BILAGA – ordlista och definitioner



Sammanfattning

VACSE - ETT LÅNGSIKTIGT BOLAG DÄR HÅLLBARHET ÄR EN STRATEGISK FRÅGA

Vacse är en långsiktig fastighetsägare inom segmentet samhällsfastigheter och har åtta svenska pensionsstiftelser som ägare. Vacse ska arbeta med lång tidshorisont och låg risk, med samhällsviktiga verksamheter som hyresgäster. Av detta följer naturligt att arbeta aktivt med hållbarhetsomställning och att säkerställa ett framtidssäkert fastighetsbestånd. Vacse har växt kontinuerligt, och ytterligare tillväxt planeras fram till 2030, genom både nyproduktion och förvärv av befintligt bestånd.

KLIMATOMSTÄLLNING ÄR KRITISKT FÖR ETT FUNGERANDE SAMHÄLLE

Flera stora förändringar krävs av fastighetssektorn och resten av samhället för att se till att möjligheterna till ett gott samhälle inte försämras. Följande övergripande förändringar är kritiska:

- Klimatutsläppen måste minska drastiskt och slutligen nå netto noll.
- Fastighetsbeståndet måste minska sin energianvändning, och använda energi smartare
- Klimatanpassningar måste göras för att säkra både fastigheter och verksamheter

VACSES MÅL

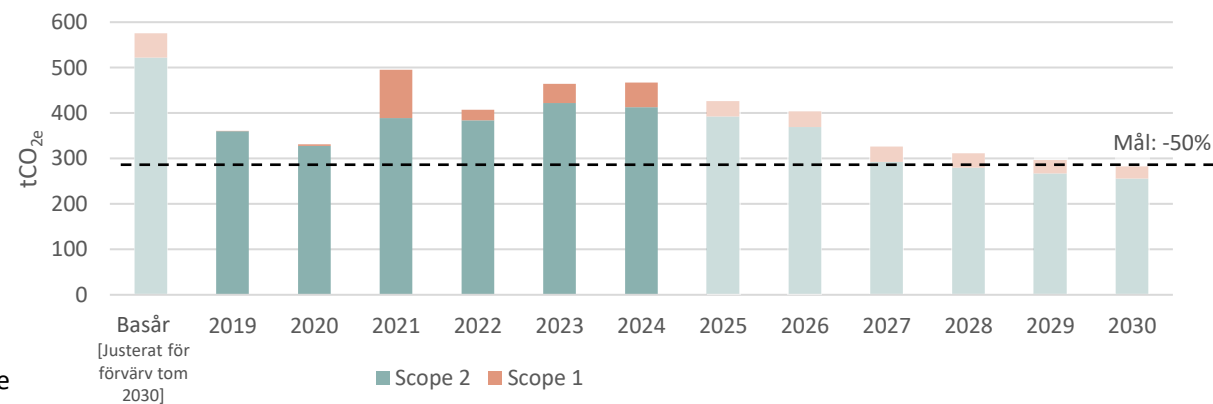
Vacse har skarpa energimål, vetenskapsbaserade och validerade klimatomål, och ett strukturerat arbete med taxonomilinjer och klimatanpassning. Arbetet utgår från basår 2019, denna färdplan har främst fokus på följande mål:

- Halverade klimatutsläpp i egen verksamhet (Scope 1 och 2) till 2030
- Klimatneutrala i hela värdekedjan (Scope 1,2 och 3) till 2045
- Minskad energianvändning med minst 40% till 2030, avseende energiintensitet (kWh/m²år)

HUVUDSAKLIGA INSATSER FÖR ATT NÅ FÖRSTA HALVERING AV UTSLÄPP TILL 2030

Energieffektivisering, utfasning av klimatskadliga köldmedier, och förvärv av befintliga fastigheter med god klimatprestanda ger det huvudsakliga resultatet i Vacses omställningsplan. Vacse har drivit ett effektivt energieffektiviseringsarbete och nådde 2022 det dåvarande energieffektiviseringsmålet på 20% effektivisering från basår 2019, och satte ett nytt mål på 40% energieffektivisering.

Utöver de egna insatserna ser Vacse fjärrvärmens som en del i ett framtida omställt energisystem. Fjärrvärmebolagens möjlighet att ställa om ska bedömas individuellt, men i färdplanen antas att fjärrvärmens utsläpp minskar, och beståndet ska energieffektiviseras med hänsyn till fjärrvärmens lokala förutsättningar.



UTMANINGAR OCH TILLGÅNGAR I ARBETET

Vacses största utmaning ligger i att minska utsläppen trots att beståndet utökas med nyproduktion. Ökad förmåga att både bygga och drifva klimateffektivt krävs av både Vacse och samarbetspartners. För att målen ska nås är Vacse beroende av externa parter, exempelvis krävs ett parallellt omställningsarbete i fjärrvärmebranschen och en flexibilitet hos offentliga verksamheter kring att hitta utvecklingspotential i befintliga byggnader.

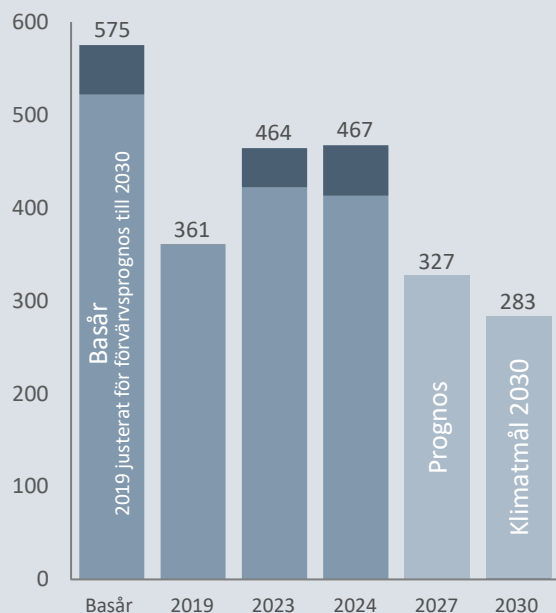
Vacse ser dock en ökad förmåga i branschen och ett ökat fokus från våra hyresgäster på både energifrågor och risk- och krisanpassning, vilket ger förbättrade möjligheter till ett ambitiöst omställningsarbete.



Vacs klimatfärdplan

Som långsiktig ägare av samhällsviktiga fastigheter är det en del av Vacs strategi att ställa om verksamheten i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Framtidssäkra fastigheter innebär låg risk, långsiktiga välfungerande lokaler för våra hyresgäster och trygg avkastning för ägarna. Vacs klimatmål validerades av Science Based targets initiative 2022.

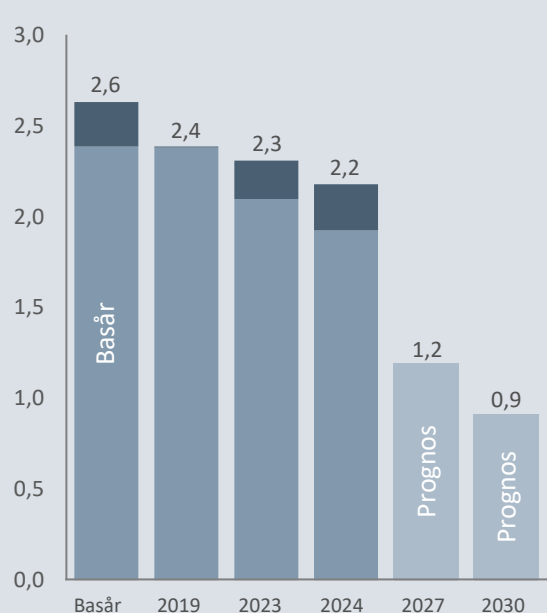
Ton CO₂e
Scope 1 och 2



HALVERA AVTRYCKET I UTÖKAT BESTÅND

När beståndet utökas med nyproduktion ställs stora krav på klimatåtgärder i Vacs befintliga bestånd och förvärvade redan uppförda fastigheter.

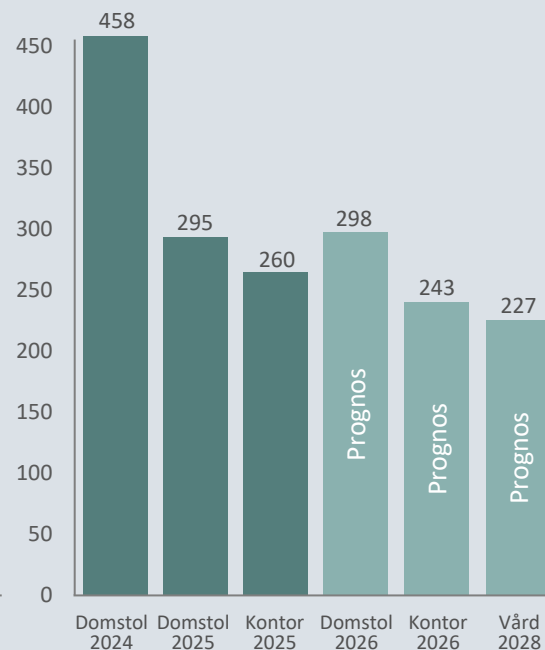
kgCO₂e/m²
Scope 1 och 2



EFFEKTIVISERAD DRIFT PER KVADRATMETER

Vacs mål innebär att klimatavtrycket per kvadratmeter måste minska ned till ca en tredjedel av 2019 års nivå.

kgCO₂e/m²
Nyproduktion



NYPRODUKTION MED MINSKAT AVTRYCK

Nyproduktion står för branschens största avtryck, och Vacs arbetar ihop med projektutvecklare för att forma nästa generations samhällsfastigheter.

- 50 %
klimatutsläpp i
Scope 1 & 2 till 2030

Nettonoll 2045

i hela värdekedjan

Vägen mot målet

KLIMATEFFEKTIV FASTIGHETSDRIFT

- Energieffektivisering med 40% till 2030, jämfört med 2019
- 100% grön el, samt egen energiproduktion
- Större klimateffektiviseringspaket i viktiga fastigheter
- Färdplan per fastighet inarbetad i förvaltning

KLIMATEFFEKTIV NYPRODUKTION

- Projektvis beslutad klimatbudget, med riktlinje minst 30% bättre än gränsvärde
- Cirkularitetsmål: >25% cirkulära material
- Premiera anpassning och ombyggnad före nybyggnad
- Energiklass A, och systematiskt arbete med uppföljning

KLOKA FÖRVÄRV AV BEFINTLIGT BESTÅND

- Fastigheter förvärvas med Energiklass A eller lyftplan
- Utvärdering av utsläpp från köldmedier och fjärrvärme, samt potential för klimateffektivisering i samband med förvärv

SAMVERKAN MED HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER

- Plan för fossilfri fordonsflotta hos driftpartners
- Klimatberäkning och uppföljning vid hyresgästanpassning
- Löpande dialog och samverkan med fjärrvärmeleverantörerna
- Energieffektivisering i samverkan med hyresgästerna

2. Bakgrund och introduktion

2.1 BAKGRUND

VACSE - ETT LÅNGSIKTIGT BOLAG

Vacse är en långsiktig fastighetsägare inom segmentet samhällsfastigheter och har sju svenska pensionsstiftelser som ägare. Vacse ska vara en stabil partner som skapar värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och omgivande samhälle. I detta ingår som en naturlig del att arbeta aktivt med hållbarhetsomställning, och att planera med en lång tidshorisont.

Vacse ska vara en föregångare inom hållbarhetsområdet i samhällsfastighetsbranchen. Utöver att skapa värde för sina ägare genom långsiktig och förutsägbar avkastning är det väsentligt för Vacse att ha ett robust fastighetsbestånd med låg risk. Därför är det en strategisk fråga för Vacse att vara väl förbereda och arbeta aktivt med klimatrisker samt befintliga och kommande hållbarhetskrav på det byggda samhället.

HÅLLBARHETSOMSTÄLLNING ÄR KRITISKT FÖR ETT FUNGERANDE SAMHÄLLE

Flera stora förändringar krävs av fastighetssektorn och resen av samhället för att se till att möjligheterna till ett gott samhälle inte försämras. Hållbarhet är ett brett begrepp, men för de frågor som behandlas i denna färdplan måste följande övergripande förändringar ske:

- **Klimatutsläppen måste minska drastiskt och slutligen nå netto noll.** Enligt de svenska klimatmålen ska landet som helhet nå netto noll år 2045. Detta är även måläret i färdplanen för fossilfri bygg- och anläggningssektor.
- **Fastighetsbeståndet måste minska sin energianvändning,** och bli aktiva deltagare i energisystemet, snarare än endast konsumenter. Energin måste vara fossilfri.

- Parallellt med att utsläppen fasas ut måste **klimatanpassningar** göras så att de klimatförändringar som orsakas av de utsläpp som ändå sker kan hanteras. För fastigheter innebär det främst att hantera större förekomst av fukt, översvämning och skyfall, och att se till att ett gott inneklimat i fastigheterna är möjligt i ett varmare klimat.



Bild: Interiör i Boverkets nya huvudkontor, kommande nyproduktionsprojektet i Karlskrona. Illustration av Sandell Sandberg Arkitekter.

2. Bakgrund och introduktion

2.2 VACES HÅLLBARHETSSTRATEGI

2025 uppdaterade Vacse sin hållbarhetsstrategi, som utgår från de tre **områdena hållbara fastigheter, socialt samhällsansvar** och **ansvarsfullt företagande**. Till varje område finns satta måttal och mål, och denna färdplan är framtagen med strategin och målen som utgångspunkt.

I den tillhörande dubbla väsentlighetsanalysen lyftes följande hållbarhetsfrågor som de 5 mest väsentliga:

- Begränsning av klimatförändringar
- Arbetsmiljö och mänskliga rättigheter i värdekedjan
- Anpassning till klimatförändringarna
- Miljöpåverkan från byggmaterial
- Förnybar och effektiv energianvändning

Färdplanen syftar alltså till att ge en konkret plan för framdrift av åtgärder för att nå några av Vaces väsentliga hållbarhetsmål. Väsentlighetsanalysen tar hänsyn till både den påverkan som Vacse har på människor och miljö, och till den påverkan hållbarhetsfrågorna har på Vaces finansiella ställning och resultat.



2. Bakgrund och introduktion

2.3 VACES FÖRUTSÄTTNINGAR

VACES TILLVÄXT

För att fullgöra uppdraget att förvalta ägarnas tillgångar kommer Vacse att växa med både förvärv av existerande fastigheter och förvärv av nyproduktion. Vaces tillväxtstrategi är att växa i takt med våra hyresgästers behov av lokalyta. Vaces tillväxtplan kommer att justeras löpande beroende på marknadsläge och våra hyresgästers strategi för lokalförsörjning, men för denna färdplan antas följande tillväxttakt mellan 2025 och 2030:

Tillväxt genom förvärv av befintliga fastigheter: ca 40 000 m² över hela perioden

Tillväxt genom förvärv av nyproduktion: befintlig beslutad projektportfölj, samt ytterligare ca 6000 m² per år med tillträde 2028-2030

Vacse står därför inför samma utmaning som andra expanderande fastighetsägare, och ekonomin i stort, att en minskande klimatpåverkan krävs i en växande verksamhet.

STÄLLNINGSTAGANDEN KRING HÅLLBARHETSMÅL FÖR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Fastighetsbeståndet är förhållandevis litet, där enskilda händelser kan påverka ett års mätetal påtagligt. Vacse har även samma dilemma som övriga sektorn, där en fastighet som nyttjas intensivt dygnet runt ofta ser ut att ha sämre hållbarhetsnyckeltal per kvadratmeter. De offentliga verksamheterna som Vacse har som hyresgäster har ofta ett användningsmönster som leder till ett intensivt utnyttjande. En stor del av beståndet består även av samhällskritisk verksamhet.

Vacse gör därför följande ställningstaganden kring färdplan och hållbarhetsmål:

- **Nyckeltal enligt branschpraxis**
Vacse kommer att förhålla sig till branschpraxis för nyckeltal och hållbarhetsuppföljning, även när detta inte är helt anpassat för vissa av våra verksamheter.
- **Nyckeltal ska hanteras som vägledande**
Även i en positiv utveckling mot att uppnå hållbarhetsmålen kommer nyckeltal i ett litet bestånd att vara volatila, eftersom enskilda händelser tydligt syns i resultatet. Vaces hållbarhetsarbete ska därför se bortom nyckeltalen och ha god koll på bakomliggande utveckling och projekt.
- **Välutnyttjade fastigheter ska ses som positivt**
Trots att detta i många fall försämrar Vaces hållbarhetsnyckeltal ska intensiv och effektiv användning av fastigheterna premieras, i samråd med hyresgästerna. Där fastigheterna kan användas effektivt minimeras behovet av nybyggd lokalyta, och stora utsläpp undviks.
- **Möjliggörande av samhällskritisk verksamhet prioriteras**
På lång sikt är ett omställt fastighetsbestånd kritiskt för att möjliggöra välfungerande lokaler för samhällsbärande verksamheter. På kort sikt kommer åtgärder och förändringar att behöva anpassas till verksamheternas tidplaner och förutsättningar.

2. Bakgrund och introduktion

2.4 OMVÄRLDSFAKTORER

Parallellt med Vaces egen hållbarhetsomställning sker även omställning i omgivande samhälle, hos våra kunder och hos Vaces leverantörer och samarbetspartners. Förändringar i omvärlden kommer att ha stor påverkan på Vaces förutsättningar och arbete mot hållbarhetsmålen. Antaganden kring omvärldsfaktorer måste utvärderas kontinuerligt, men för denna färdplan görs följande antaganden och ställningstaganden kring omvärldsfaktorer:

FJÄRRVÄRMENS KLIMATOMSTÄLLNING OCH FRAMTID

I den egna verksamheten (Scope 1 och 2) är fjärrvärmens den huvudsakliga källan till Vaces klimatutsläpp. Fjärrvärmens är också en stor tillgång i det Svenska energisystemet som bidragit till ett förhållandevis lågt fossilberoende för uppvärmning, och är en infrastruktur som redan finns på plats. För att Vacse ska nå ett halverat utsläpp till 2030, trots en växande verksamhet, är fjärrvärmens utveckling under perioden väldigt viktig att ta hänsyn till. Uppvärmningsbranschen har en egen färdplan för fossilfrihet, som många av Vaces leverantörer har ställt sig bakom. Färdplanen pekar mot att fjärrvärmens 2045 är en aktiv kolsänka, med möjlighet till ett negativt utsläpp med hjälp av BioCCS. Till 2030 har uppvärmningsbranschen enats om att målet är att vara fossilbränslefria. Dock är eldningen av avfall den stora anledningen till fjärrvärmens utsläpp idag, och uppvärmningsbranschens omställning sker ihop med avfalls- och förpackningsindustrin.

Vaces ställningstagande för färdplanen är att fjärrvärmens är en tillgång, och ett alternativ som på sikt kan bli hållbart. Med de åtaganden som finns aviserade idag är det dock inte troligt att utsläppsnivåerna kommer att minska i den takt som krävs för att ligga i linje med Vacse mål om utsläppshalvering till 2030. Dock bör fjärrvärmeleverantörerna bedömas individuellt. Fjärrvärmebolagens utsläppsnivåer och förutsättningar varierar kraftigt, och med fastigheter som ofta är stora och centralt placerade blir Vacse en viktig kund för vissa fjärrvärmenä, där stor möjlighet finns till samverkan och dialog.

Takten på fjärrvärmebolagens och avfallshanteringens omställningsarbete är en väsentlig riskfaktor i Vaces klimatfärdplan.

ENERGIEFFEKTIVISERING I SAMHÄLLET OCH FÖRBÄTTRAD ELMIX

De senaste decennierna har samhället sett en allmän energieffektivisering av allt från belysning till datorer och vitvaror. Detta påverkar även Vacse, framför allt gällande utvecklingen av utsläpp i Scope 3, där hyresgästernas energianvändning för att bruka fastigheten inkluderas. Det är troligt att energieffektiviseringen av samhället i stort fortsätter.

Vaces egna klimatmål följs upp marknadsbaserat, med hänsyn till utsläppsfria elavtal. Där energiköp inte kan kontrolleras av Vacse antas i dagsläget nordisk elmix, exempelvis för hyresgästernas el. Sveriges och nordens elproduktion antas förbättras till 2030, dock finns många osäkra faktorer och ingen tydlig prognos eller mål för Nordisk elmix. För färdplanen har Vacse antagit att nordisk elmix förbättras och når nettonollutsläpp till 2045, men att både Vaces och hyresgästernas elanvändning kommer att behöva effektiviseras kraftigt för att uppnå detta.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR – INVERKAN FRÅN ETT VARMARE KLIMAT

Redan idag ses en påtaglig mänsklig påverkan på klimatet i Sverige, vilket bland annat medför varmare somrar och ökad förekomst av värmeböljor. Prognoser från både IPCC och SMHI indikerar att även med ett ambitiöst globalt klimatarbete framöver så är ytterligare påverkan på klimatet troligt. Detta leder bland annat till ett ökat behov av kyla och kylanläggningar i fastigheterna. För att möta konsekvenserna från ett förändrat klimat arbetar Vacse också med klimatriskanalyser som uppdateras löpande.



2. Bakgrund och introduktion

ELEKTRIFIERAD FORDONSFLOTTA

Fordonsflottan elektrifieras, vilket sänker klimatutsläppen för transporter i alla delar av värdekedjan. Förutsättningarna för både den dagliga driften och byggarbetsplatserna att välja fossilfria fordon antas öka fort.

Parallellt med detta kommer Vacse att kunna tillhandahålla laddinfrastruktur, vilket vissa av våra hyresgäster redan efterfrågar. Detta är en möjlighet för Vacse att bidra till en positiv utveckling, samtidigt som det kräver investeringar i rätt typ av smart laddinfrastruktur samt att bolaget hanterar större energiflöden.

FRAMTIDENS ARBETSPLATS

Samhället befinner sig i en förändring där både pandemin och digitaliseringen ger upphov till en diskussion om hur framtidens arbetsplats och arbetsmönster ser ut. Vacse ser dock inga indikationer på att våra offentliga hyresgäster har ett lägre behov av hyrd yta på sikt och räknar därför i denna färdplan inte med någon radikal påverkan från distansarbete.

Däremot kommer Vacse att vara lyhörda inför möjliga förslag på nya sätt för hyresgästerna att använda våra fastigheter där detta är aktuellt, och om möjligt hitta sätt att lösa ett ökat behov av verksamhet i befintliga lokaler istället för att bygga nytt. Fokus kommer också att ligga på att göra de nyproducerade fastigheterna flexibla för olika användningsmönster där detta är möjligt.

FASTIGHETER SOM AKTIVA DELTAGARE I ENERGISYSTEMET

I takt med att energisystemet ställer om till en högre grad av variabel energiproduktion och en allt mer aktiv marknad gällande import och export av energi ökar kraven på att fastigheterna ska vara en aktiv deltagare i ett flexibelt energisystem. Därför ser vi troligtvis ökade framtida incitament för att styra energianvändningen i tid, utöver krav på att minska den totala användningen.

UTVECKLING KRING CIRKULÄRT BYGGANDE

En av bygg- och fastighetssektorns största miljö- och klimatpåverkan kommer från byggskedet och användandet av nytilverkat byggmaterial. Det finns både ökande krav och ett stort intresse för återbruk och cirkularitet, både kring byggmaterial och hela byggnader. Eftersom Vacse ser en fortsatt efterfrågan från våra hyresgäster på att beställa nyproduktion ingår detta fortsatt i tillväxtplanen mot 2030.

Dock ser Vacse följande utveckling parallellt med nyproduktionen:

- Ett aktivt arbete med att utveckla befintliga fastigheter för våra hyresgäster istället för nyproduktion, vilket är i linje med Vacsens hela strategi
- Ökat intresse för om- och tillbyggnadsprojekt av befintlig bebyggelse när nya samhällsfastigheter behöver utvecklas
- Ökad möjlighet att använda återbrukat byggmaterial i större skala, samt ökat intresse för detta när våra hyresgäster är i behov av nyproduktion. För att stödja denna utveckling följer Vacse upp vår användning av cirkulära material, med mål om att nå ett cirkularitetsindex på 25%
- Ökade krav på att möjliggöra framtida återbruk vid produktion av nya fastigheter
- Ökad förmåga från sektorn att bygga nytt med lägre och slutligen ingen netto-klimatpåverkan. För att stödja denna utveckling sätter Vacse mål per projekt i våra nyproduktioner, med riktmärket att nå minst 30% under Boverkets referensvärden för klimatavtryck i nyproduktion.

3. Vaces mål – definitioner och omfattning

3.1 VACES ENERGIMÅL

MÅLNIVÅ

Vaces energimål är att minska hela beståndets specifika användning av fastighetsenergi med 40% till 2030 från basår 2019.

Energimål 2030: 71 kWh/m²A_{temp}

METODIK OCH AVGRÄNSNING

Hela beståndets energianvändning per m² A_{temp} inräknas, fastigheter medräknas från och med att de varit i Vaces ägo ett kalenderår. Nyproducerade fastigheter inräknas från att de varit helt driftsatta och tillträdde ett kalenderår.

3.2 VACES KLIMATMÅL

Vacse följer upp sin klimatpåverkan enligt GHG-protokollet. Klimatmålen är sedan 2022 verifierade av Science Based Targets Initiative (SBTi), i linje med 1,5-gradersmålet. Målen är validerade enligt processen för små och medelstora företag.

MÅLNIVÅ

Vacse har satt ett skarpt mål om halvering i egen verksamhet (Scope 1 och 2) till 2030. Vacse ska även vara klimatneutrala i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2045, i linje med byggsektorns färdplan för klimatneutralitet. Klimatmålen är satta med 2019 som basår.

Klimatmål 2030: 228 tCO_{2e}/år i Scope 1 och 2 (Halvering från justerat basår 2019, marknadsbaserat, justerat för förvärv tom 2024)

Klimatmål 2045: Netto noll klimatutsläpp i Scope 1,2 och 3

DEFINITION AV KLIMATNEUTRALITET OCH NETTONOLLUTSLÄPP

Vacse faller under kategorin ”små- och medelstora företag” enligt Science based targets och har därför validerat våra mål för Scope 1 och 2 till 2030. I våra mål för klimatneutralitet till 2045 förhåller vi oss till definitionerna i Science Based Targets Net Zero Standard. Den övergripande definitionen av klimatneutralitet är att utsläppen i den egna värdekedjan ska minskas till mycket låga nivåer (storleksordningen 90% minskning) och att resterande utsläpp kan neutraliseras med åtgärder som tar bort koldioxid ur atmosfären. Kompensationsåtgärder så som investering i utsläppsreduktionsprojekt utanför den egna värdekedjan kan inte tillgodoräknas för att nå nettonollutsläpp.

AVGRÄNSNING AV BESTÅND OCH BASÅRSJUSTERING

Alla fastigheter i beståndet inräknas från och med att de varit i Vaces ägo ett kalenderår. När Vacse växer med förvärv av befintliga fastigheter så hanteras detta som en sammangång av bolag enligt GHG-protokollet och Science Based Targets. Basåret och därmed målnivån justeras då. Vacse bevakar branschpraxis för basårsjustering inom fastighetsbranschen, men tillämpar i dagsläget basårsjustering där utsläppen 2019 justeras utifrån A_{temp} och målnivån för 2030 justeras därefter. Vacse har även justerat sitt basår avseende köldmedieutsläpp, där 2019 inte var ett representativt år, och tillämpar ett medel av åren 2019-2021 i basåret avseende Scope 1. Fastigheter som uppförs som nyproduktion med Vacse som kontrakterad köpare hanteras som organisk tillväxt och medför därför ingen basårsjustering. Även om det rent formellt rör sig om köp av ett befintligt bolag är det tydligt att det är en tillväxt av fastighetsbeståndet som Vacse givit upphov till. Därmed hanteras klimatavtrycket från nybyggnad som Vaces Scope 3-utsläpp och de tillkommande utsläppen från årlig drift av beståndet (Scope 1 och 2) som organisk tillväxt.

METODIK OCH AVGRÄNSNING SCOPE 1

Utsläpp från köldmedier allokeras till det år som påfyllning skett. Vacse har ingen stationär förbränning och inga direkta tjänstebilar. Vacse redovisar klimatavtryck från de förmånsbilar som finns i bolaget i Scope 3, och alla förmånsbilar är elbilar.

3. Vaces mål – definitioner och omfattning

METODIK OCH AVGRÄNSNING SCOPE 2

Fastighetsenergi och verksamhetsenergi avgränsas enligt definition i Boverkets byggregler. Den energi som ger upphov till klimatutsläpp avgränsas därmed på samma sätt som för energimål och energideklarationer, och är inte beroende av avtal kring vidaredebitering. Den energi som Vacse eventuellt betalar för men används för hyresgästendämål (laddstolpar, processkyla, verksamhetsbelysning och liknande) redovisas i Scope 3 under kategori 13 (Uthyrd tillgång nedströms). Energimängderna som ligger till grund för klimatutsläppen i Scope 2 normalårskorrigeras inte, utan baseras på verklig förbrukning.

Vacse redovisar både marknadsbaserade och platsbaserade utsläpp i Scope 2 enligt GHG-protokollet, målet avser dock de marknadsbaserade utsläppen. Vacse har sedan år 2015 100% grön el, men använder sig inte av gröna avtal för fjärrvärme och fjärrkyla. Färdplanen fokuserar istället på en dialog med respektive fjärrvärmeleverantör om omställningsplaner för produktionen på orten.

METODIK OCH AVGRÄNSNING SCOPE 3

Stora delar av fastighetssektorns klimatutsläpp sker via indirekt påverkan, där speciellt byggprocessen och hyresgästernas användning av byggnaden ger betydande utsläpp i dagsläget. För Vacse är Scope 3 därmed viktigt att arbeta med, och en tydlig avgränsning och definition är ett måste för en fungerande mätning och uppföljning. De poster i Scope 3 som Vacse inkluderar (enligt GHG-protokollet) syns i tabellen till höger. Ett antal poster har valts bort, några av dessa kommenteras kort nedan:

- Utsläpp från tidigare byggskede i det fall Vacse förvärvar befintliga fastigheter tas inte upp. Detta är utsläpp som ibland ligger långt tillbaka i tiden och bedöms vara utanför Vaces kontroll.
- Kategori 4 – transport och distribution utgår. Transportutsläpp redovisas istället under driftpartners arbete, som inköpta tjänster, eller som utsläpp kopplat till nyproduktion.

- Utsläpp kopplade till framtida användning och end-of-life-aktiviteter (rivning, markåterställning) i det fallet Vacse avyttrar fastigheter är inte inkluderat i dagsläget. Vaces strategi bygger på långsiktig förvaltning och avyttring antas därför inte förekomma under färdplanens tidsram. I det fall detta blir aktuellt kommer frågan att behandlas enligt branschpraxis.

SCOPE 3 - KATEGORI		UTSLÄPPSPOST
UPPSTRÖMS		
1.	Inköpta varor och tjänster	• Kontorsmaterial, elektronik, inredning till Vacse AB centralt • Mindre lokalanpassning & reparation som Vacse själva upphandlar • Drift & Underhåll, utsläpp från all aktivitet i inhyrd drift så som fastighetsskötsel, städning, lokalanpassningar mm, samt transport och avfallshantering i dessa verksamheter
2.	Kapitalvaror	• Utsläpp från värdekedjan vid investeringar i nyproduktion • Större lokalanpassnings- & reparationsprojekt
3.	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	• Indirekta utsläpp från energi redovisad i Scope 1 & 2
5.	Avfallshantering i egen verksamhet	• Avfallshantering Vacse AB centralt
6.	Tjänsteresor	• Affärsresor för anställda i Vacse AB
7.	Pendlingsresor	• Medarbetares resor till och från Vacse AB
8.	Hyrd tillgång Uppströms	• Utsläpp kopplade till Vaces kontorslokal samt eventuella andra större leasingavtal
NEDSTRÖMS		
13.	Hyrd tillgång Nedströms	• Verksamhetsenergi • Avfallshantering och återvinning i hyresgästers verksamhet, all löpande avfallshantering i fastigheten.



3. Vaces mål – definitioner och omfattning

3.3 VACES MÅL FÖR TAXONOMILINJERING

MÅLNIVÅ

Vaces mål för taxonomilinjering är att hela beståndet ska vara förenligt med taxonomikraven för aktiviteten förvärv och förvaltning. Detta hänger tätt samman med målet om 100% grön finansiering, där taxonomikraven väntas bli en viktigare del i tillgången på grönt kapital. Vacse följer även upp nyproduktionsprojektens uppfyllnad av kraven gällande aktiviteten nyproduktion, men omfattas i regel inte själva av de kraven eftersom projekten köps när de färdigställts.

Taxonomimål: 100% av fastighetsvärdet ska vara linjerat med kraven för aktiviteten förvärv och förvaltning

METODIK OCH AVGRÄNSNING

Vacse förhåller sig till och bevakar branchpraxis som fortfarande är under utveckling. Vacse faller själva inte under rapporteringskravet, men samverkar med de intressenter som vill följa upp compliance. I egen uppföljning bevakar Vacse andelen av portföljens värde som är linjerat med taxonomin.

Mål 1 – begränsning av klimatförändringar

Vaces egna energikrav vid nyproduktion är hårdare än taxonomins nyproduktionskrav. För befintliga fastigheter ska fastigheten uppfylla energiklass A eller topp 15% av beståndet avseende primärenergital.

Mål 2 – klimatanpassning

Vacse utför klimatriskbedömningar på alla fastigheter i beståndet, enligt specifikationerna i taxonomin. De risker som upptäckts bevakas och hanteras i dialog med hyresgäst och verksamhet.

3.4 VACES MÅL FÖR KLIMATRESILIENS

VACES MÅL FÖR KLIMATRESILIENS

Vaces mål är att alla fastigheter i beståndet ska ha klimatriskinventeringar och att dessa ska ses över årligen. Eventuella risker ska också gås igenom med hyresgästen och plan för åtgärder tas fram i samråd.

De offentliga verksamheter Vacse har som hyresgäster har ibland höga säkerhetskrav och fyller samhällsbärande funktioner som måste fungera i kristid. Klimatriskinventeringarna ska alltid vara tillräckligt konkreta för att fungera som inspel i hyresgästernas krisplaner och säkerhetsarbete, och exempelvis tydliggöra hur byggnaden väntas fungera vid extremväder samt vad både Vacse och hyresgästen kan göra för att avhjälpa risker.

METODIK OCH AVGRÄNSNING

Inventeringarna utförs enligt specifikationerna i EU-taxonomin. Särskild hänsyn tas till att verksamheterna i Vaces fastigheter ofta är samhällsbärande, med ett krav på att vissa av fastigheterna ska kunna vara i kontinuerligt bruk vid extremväder och krissituationer.



4. Nuläge och väsentlig påverkan

OMRÅDE

ENERGI - NULÄGE

Vacse har gjort väsentliga förbättringar gällande energianvändningen i beståndet både före och efter 2019 och har i dagsläget förbättrat energieffektiviteten med 28% jämfört med basår.

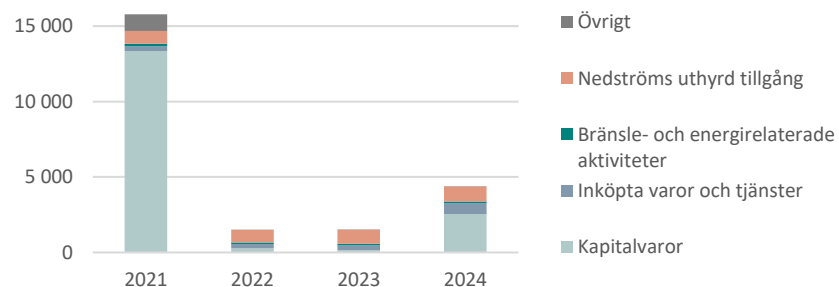
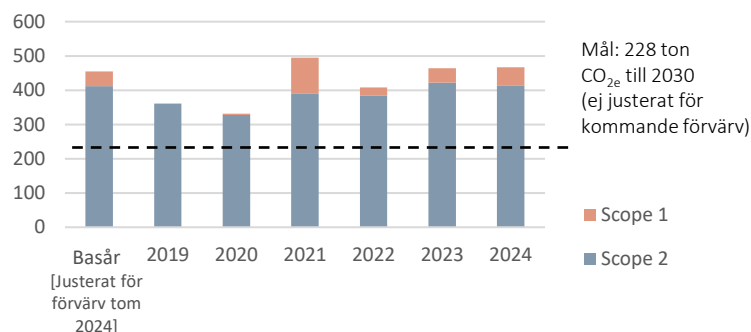
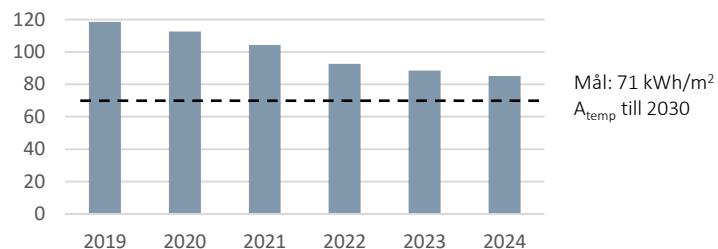
SCOPE 1 OCH 2 - NULÄGE

Vacse följer upp utsläppen sedan 2019. Utsläppen i Scope 1 varierar beroende på köldmedelspåfyllnad i enstaka fastigheter. Utsläppen i Scope 2 har minskat per kvadratmeter men ökat för beståndet som helhet.

SCOPE 3 - NULÄGE

Vacse har mätt utsläppen i Scope 3 sedan 2021. Utsläppen i scope 3 kommer att variera kraftigt eftersom Vacse förvärvar enstaka stora nyproduktionsprojekt som belastar året då projekten förvärvas. Vissa år tillträds ingen nyproduktion.

NULÄGE OCH MÅL



VÄSENTLIGA FAKTORER

ENERGI – VÄSENTLIGA FAKTORER

Vacses huvudsakliga energianvändning kommer från uppvärmning, kyla och el till fastighetsdrift och fastighetens tekniska prestanda är avgörande. Nyckelfaktorer i löpande drift är god samverkan med driftpartners och hyresgäster, samt välfungerande mätning där verksamhet och fastighet separeras korrekt.

KLIMATUTSLÄPP SCOPE 1 OCH 2 – VÄSENTLIGA FAKTORER

Vacses huvudsakliga utsläpp kommer från köldmedelspåfyllnad i scope 1 och fjärrvärmeanvändning i scope 2. Vacses klimatmål är satt med fokus på marknadsbaserade utsläpp och elanvändningen är fossilfri i scope 2 enligt ursprungsgarantier från leverantör. Absoluta mål om minskning och slutligen netto-noll-utsläpp i en växande verksamhet är den största utmaningen.

KLIMATUTSLÄPP SCOPE 3 – VÄSENTLIGA FAKTORER

Vacses huvudsakliga utsläpp i scope 3 kommer från nybyggnation och lokalanpassning. Kravställning, arbetsmetoder och samverkan kring nyproduktionen är kritiskt för att nå fortsatt minskning. Dialog med hyresgäster kring krav i tidigt skede möjliggör större användning av återbrukade och klimateffektiva material.



5. Färdplan – vägen mot målet

5.1 ÖVERSIKT - HUVUDSAKLIGA ÅTGÄRDER

Stor påverkan
Medelstor påverkan

	FÖRVÄRV AV BEFINTLIG FASTIGHET	FÖRVÄRV AV NYPRODUKTION	ROT/HGA I EGEN REGI	DRIFT	ÅTGÄRDSPROJEKT MOT HÅLLBARHETSMÅL
ENERGI	- Förvärva enligt energiklass A, eller med lyft-plan - Mätning och förbättringspotential med som punkt i teknisk DD	- Kravställ energiklass A - Hantera uppföljning mot projekterat och ställ krav på levererad prestanda.	Se alltid över möjligheterna till energieffektivisering vid ROT-projekt som genomförs av andra skäl	Energieffektivisering alla energislag, löpande avstämmningar med hyresgäst och driftoperatörer.	Lyftprojekt planeras i specifika fastigheter
KLIMATMÅL SCOPE 1+2	Utvärdera fjärrvärmerna på orten – finns tillräckliga klimatfärdplaner? Ta hänsyn vid köp. Se över köldmedier i DD, planera för byte vid behov Klimatmål och basår korrigeras vid förvärv av befintlig fastighet – positiv inverkan vid köp av fastighet med hög prestanda	Krav på climateffektiva köldmedier Klimatkrav i nyproduktion – 30% bättre än Boverkets referensvärden Undersök alternativ till nyproduktion och hitta lösningar kring utveckling av befintliga fastigheter Samverkan kring hyresgästel	Utvärdera fjärrvärmerna på orten – finns tillräckliga klimatfärdplaner? Utveckla förhållningssätt per fastighet. Utfasningsplan för köldmedier med högt GWP Klimatkrav i ROT-projekt	Effektivisera fjärrvärmeanvändningen löpande Kravställ driftpartners Energieffektivisering alla energislag, löpande Samverkan kring hyresgästel	Utvärdera geoenergi på utvalda fastigheter Laddinfrastruktur-åtgärder Samverkan kring belysningslyft?
KLIMATMÅL SCOPE 3					
TAXONOMI	- Förvärva enl top 15%, eller med lyft-plan - Efterfråga klimatriskinventering vid förvärv	- Förvärva enl nyproduktionsgränsvärden - Beställ klimatriskinventering i nyproduktionsskedet	Se alltid över möjligheterna till energieffektivisering vid ROT-projekt	Handlingsplan Energieffektivisering alla energislag, löpande avstämmningar med hyresgäst och driftoperatörer.	Lyftprojekt planeras i specifika fastigheter



5. Färdplan – vägen mot målet

5.1 VIKTIGA SAMARBETEN

SAMVERKAN MED HYRESGÄSTER

Vi ser en utveckling där de offentliga hyresgästerna troligtvis kommer att få allt större krav på sig att bidra till hållbarhetsomställningen. Krav på att energieffektivisera sin verksamhet, inklusive fastigheterna som hyrs, är redan idag en viktig fråga för våra hyresgäster och blir allt viktigare. Vacse ser utvecklingen som en stor möjlighet och något vi uppmuntrar och ska fortsätta arbeta proaktivt tillsammans med hyresgästerna. Vacse ska samverka med hyresgästerna exempelvis genom att:

- Hitta sammanhängande åtgärder där åtgärder i hyresgästernas verksamhet och i själva fastigheten går hand i hand
- Föreslå och vara öppna för olika lösningar för att finansiera åtgärder tillsammans med hyresgästen
- Vara öppna och transparenta och ha en god dialog

SAMVERKAN MED EXTERNA DRIFTPARTNERS

Fastighetsdriften på plats sköts via inhyrda driftpartners. I den dagliga driften finns gott om möjligheter att hitta mindre energi- och klimateffektiviseringar som tillsammans ger ett betydande avtryck på helheten. Driftpartners har även en stor påverkan genom att i det dagliga övervaka och se till att fastigheternas system fungerar optimalt.

Vacse utvecklar samverkansformen och incitamenten för våra driftpartners, och vi ser en utveckling där också våra driftpartners systematiska hållbarhetsarbete utvecklas. Vacse har som uttalat förhållningssätt att vara en kund som går i förväg och ställer krav men också samarbetar kring lösningar och nya arbetssätt. Vacse ska samverka med driftpartners exempelvis genom att:

- Erbjuder möjlighet för våra driftpartners att lära av varandra
- Testa incitament i driftsavtal gällande energi eller klimat där det är lämpligt
- Kravställa driftpartners arbete gällande exempelvis fossilfri fordonsflotta
- Samverka kring klimatdata för driftleveransen och klimatberäkningar för hyresgästanspörningar

SAMVERKAN MED PROJEKTUTVECKLARE

Vacse förvärvar nyproducerade fastigheter främst genom att köpa projekt som utvecklas av projektutvecklingsbolag. Det är då väsentligt att Vacse är en tydlig kravställare från tidigt skede så att projekten uppfyller bolagets mål samt har en så liten klimatpåverkan som möjligt. Vacse ska samverka med projektutvecklarna exempelvis genom att:

- Skapa möjligheter för innovationer där det är möjligt för att driva utveckling
- Tydliga klimatmål i upphandling för att säkerställa uppföljning och framgångsrikt resultat
- Inkludera erfarenhet från drift och hyresgäster i ett tidigt skede för att minimera framtida ombyggnationer

5. Färdplan – vägen mot målet

5.3 ENERGI

Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är det Vaces ansvar att även bidra till hållbart och välfungerande energisystem. För att nå våra energimål genomför vi en rad olika åtgärder som både framtidssäkrar fastigheterna och kommer våra offentliga hyresgäster till nytta.

ENERGIEFFEKTIV NYPRODUKTION

Vaces nyproduktion ska vara best practice avseende energieffektivitet. En absolut gräns är svår att sätta eftersom förutsättningar som kommer från verksamheter och hyresgäster har stor påverkan. Men som riktlinje siktar Vace på följande i nyproduktion:

- Nyproduktion bör uppfylla minst energiklass A

Utöver målsättning i nyproduktion arbetar vi även aktivt för att minska glapp mellan projekterad och uppmätt prestanda i färdig byggnad. Nyckelåtgärder är att förvaltning och drift är involverade tidigt i projekten, och god samverkan med projektutvecklare och entreprenörer.

FÖRVÄRV AV BEFINTLIGA FASTIGHETER MED GOD PRESTANDA ELLER LYFTPLAN

Vid fastighetsförvärv är energianvändning och potential för åtgärder en viktig punkt. Vace ska förvärva fastigheter som antingen ligger i linje med energimålen, eller har potential för lyftprojekt så att fastigheten bidrar till uppfyllande av energimålen.

LYFT AV BEFINTLIGA FASTIGHETER

Alla Vaces fastigheter har ett individuellt satt energimål till 2030, som ses över löpande. Fastighetsbeståndet är generellt modernt och i gott skick men vissa fastigheter kräver ett tekniskt lyft för att nå en framtidssäkrad energiprestanda. Detta måste ske i samråd med hyresgästerna och samspela med övrig utveckling av fastigheterna. I samband med större hyresgästpassningar ska alltid energiåtgärder övervägas.

Energieffektiviseringsåtgärder kan innefatta bland annat klimatskåtsåtgärder, förbättrad energiåtervinning, tillvaratagande av spillenergi, styråtgärder och annan uppgradering av installationer. Där det är lämpligt används också AI-styrning som ett sätt att driftoptimera befintliga fastigheter.

EGEN ENERGIPRODUKTION

Lokal elproduktion ska vara standard där möjligheten finns, både i befintliga fastigheter och nyproduktion.

FÖRBÄTTRAD MÄTNING OCH UPPFÖLJNING

Som en stödjande aktivitet ska mätning och uppföljning av energianvändning förbättras löpande, datakvaliteten höjas och fastighetens energianvändning skiljas från verksamhetens på ett korrekt sätt, för att bättre kunna följa hur själva fastigheten presterar tekniskt.

EFFEKT- OCH ENERGISYSTEMFRÅGOR

Parallellt med energieffektiviseringen finns ett ökat fokus på att energitillgången och priset varierar mer över dygnet, och att kostnaderna för effekttoppar och nätanslutning ökar. Vaces fastigheter ska aktivt bidra till ett välfungerande energisystem genom att bidra till energisystemet lokalt och styra energianvändningen på ett smart sätt där detta är möjligt. Vace har redan idag fastigheter med batterilager, och fastigheter som försörjer närliggande byggnader med energi, och ska därför se till att den förmågan används på bästa sätt.

5. Färdplan – vägen mot målet

5.4 SCOPE 1+2

De vetenskapsbaserade klimatmålen om en halvering av utsläppen i egen verksamhet till 2030 och netto-noll-utsläpp till 2045 ska nås med både åtgärder i det egna beståndet och omställning hos leverantörer och omgivande system.

KÖLDMEDIER (SCOPE 1)

Nya anläggningar ska utföras med köldmedier med lågt GWP. Befintliga anläggningar ska konverteras enligt F-gas-förordningens tidslinje eller tidigare där det är möjligt.

FÖRNYBAR EL OCH EGEN ELPRODUKTION (SCOPE 2)

Vaces mål utgår från de marknadsbaserade utsläppen, och eftersom 100% förnybar el redan köps ger inte el-åtgärder något ytterligare avtryck i scope 2. Som komplement till den marknadsbaserade hanteringen av el-utsläpp sätts dock ett stort fokus på att själva addera förnybar elproduktion till energisystemet. Utöver solceller på fastigheterna där detta är möjligt ska utveckling av egen elproduktion i större skala utredas.

FJÄRRVÄRME – KLIMATARBETE HOS LEVERANTÖRERNA (SCOPE 2)

Fjärrvärmebolagens klimatfärdplaner ska bedömas enskilt och förutsättningarna för sänkta koldioxidutsläpp varierar kraftigt beroende på vilken ort som avses. Uppvärmningsbranschens egen färdplan pekar mot att sektorn ska vara en kolsänka till 2045. Klimatutsläppen i fjärrvärmenäten kommer främst från avfallsförbränning, och utvecklingen hänger samman med avfallshanteringen och hur fort fossilt innehåll fasas ut i förpackningssektorn och samhället generellt. Vace har aktiv dialog med leverantörerna och verkar för att de ska offentliggöra utsläppsprognoser fram till 2030. I färdplanen inräknas att utsläppen ska minska mellan noll till fem procent per år beroende på leverantör.

FJÄRRVÄRME – MINSKAT FJÄRRVÄRMEBEHOV (SCOPE 2)

Att minska fjärrvärmebehovet i absoluta tal i en växande verksamhet är en stor utmaning, särskilt sett till att Vaces bestånd vid basåret 2019 redan till största delen bestod av relativt nyproducerade fastigheter i gott skick. Dock finns möjliga vägar framåt, och dessa kan delas in i tre grupper

Driftoptimering och förbättrad styrning

Även i nya moderna fastigheter finns potential i att hitta smartare effektivare styrning. Det är också viktigt med ett aktivt och nära driftuppföljningsarbete för att se till att fastigheterna hålls optimerade över tid.

Omfattande lyftprojekt i specifika fastigheter

Vissa fastigheter kommer att behöva ett större tekniskt lyft. Detta måste ske i samråd med hyresgästernas planer för verksamheten, och går hand i hand med att ytterligare utveckla fastigheterna.

Egen värmeproduktion

I utvalda fastigheter ska egen värmeproduktion övervägas som alternativ, exempelvis med geoenergilagring och värmepumpslösningar. Detta kan övervägas i fjärrvärmenät med höga utsläpp, men för att värmekällan ska bytas ut ska detta även ha ytterligare fördelar för fastigheten.

FJÄRRKYLA – EFFEKTIVISERING OCH LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING (SCOPE 2)

Det är idag svårt att få tydlig utsläppsredovisning från många leverantörer, och i scope 2 uppger många att fjärrkylan är utsläppsfri. De flesta tekniker för att tillverka fjärrkyla saknar direkta utsläpp i processen, men har dock vissa indirekta utsläpp som faller under Scope 3. Fjärrkyleanvändningen ska minska i beståndet inom ramen för energiarbetet, och frågan kring tydligare utsläppsuppföljning lyfts löpande med leverantörerna.



5. Färdplan – vägen mot målet

5.5 SCOPE 3: AVTRYCK FRÅN BYGGPROCESSEN

En stor del av Vacses samlade klimatavtryck ligger i Scope 3, där nyproduktion är den enskilt största utsläppsposten under de år då Vacse tillträder nyproducerade fastigheter. En utfasning av klimatutsläpp kräver ett klimateffektivt byggande, men även andra åtgärder i värdekedjan.

KLIMATEFFEKTIV NYPRODUKTION

Vacse ska som kontrakterad köpare för nyproduktion verka för att projekten blir best practice med avseende på klimatpåverkan, inom sin byggnadskategori. Projekten har individuella förutsättningar där hyresgästernas krav kring säkerhet och projektets placering ofta har en stor påverkan. Följande nyckelåtgärder tillämpas ihop med våra projektutvecklare för att förbättra klimateffektiviteten i nyproduktion:

- Ett individuellt klimatmål sätts för varje nyproduktionsprojekt, i tidigt skede och efter projektets förutsättningar. Riktlinjen är att klimatpåverkan ska ligga **minst 30% under Boverkets gränsvärden***
- Projekten ska också i tidigt skede sätta mål kring och leta förutsättningar för återbrukslösningar
- Klimatberäkning och prognos för slutligt resultat följs upp i hållpunkter genom projektet

BYGGNADSKATEGORI	BOVERKETS REFERENS*	VACSES RIKTVÄRDE
Kontor	385 kgCO _{2e} /BTA	270 kgCO _{2e} /BTA
Utbildning	380 kgCO _{2e} /BTA	266 kgCO _{2e} /BTA
Övrigt (ex rättsfastigheter)	460 kgCO _{2e} /BTA	322 kgCO _{2e} /BTA

* Föreslagna gränsvärden i Boverkets rapport "gränsvärde för byggnaders klimatpåverkan och en utökad klimatdeklaration" som utkom 2023 används i dagsläget, branschpraxis och kommande lagstiftning bevakas.

PREMIERA OMBYGGNAD ÖVER NYBYGGNAD

Vacse ska verka för att premiera ombyggnad över nybyggnad när hyresgästernas behov förändras. Detta är också i linje med Vacses strategi att växa tillsammans med sina hyresgäster och vidareutveckla de befintliga fastigheterna på lång sikt.

CIRKULARITET OCH ÅTERBRUK

Vacse följer upp andelen cirkulära material i nyproduktion och ombyggnadsprojekt, med målet att nå **25% cirkulära material** (återbrukade, återvunna eller biologiska material) i projekten. Vacse ska verka för att skapa så goda förutsättningar som möjligt när projektens inriktning kring materialval och gestaltning sätts.

KLIMATEFFEKTIV OMBYGGNAD OCH HYRESGÄSTANPASSNING

Klimatberäkning utförs även för ombyggnadsprojekt och hyresgäst Anpassningar, och klimateffektiviteten ska följas upp och förbättras över tid i samverkan med hyresgäster och driftpartners.

BRANCHPÅVERKAN

Ramarna för hur och var nyproduktion av samhällsfastigheter beställs sätts i de direktiv och lagar som våra offentliga beställare måste förhålla sig till. Vacse ska vara aktiva i den offentliga dialogen kring hållbarhetskrav i offentlig upphandling och liknande frågor.

5. Färdplan – vägen mot målet

5.5 SCOPE 3: ÖVRIGA INDIREKTA UTSÄPP

VERKSAMHETSEL

Energibehovet till de verksamheter som använder byggnaden innefattas i Vacses scope 3, och åtgärder kring användningen av verksamhetsenergi har ofta även konsekvenser för själva fastighetens energianvändning. De gröna hyresavtalen kommer även i fortsättningen att vara forumet för att ha dialog kring frågorna. Följande tre åtgärder och förändringar är viktiga för att minska utsläppen från verksamhetsenergi:

- **Belysningen** står vanligtvis för en betydande påverkan, i samråd med hyresgästen ska belysningen effektiviseras i fastigheterna, där detta inte redan är gjort.
- Över tid har samhället sett en **allmän energieffektivisering**, och den trenden bedöms fortsätta, där allt från datorer till kylskåp blir mer effektiva. Parallellt bedöms utsläppen från det nordiska elsystemet minska.
- Eftersom Vacse i många fastigheter inte har en påverkan på vilken typ av el hyresgästerna köper används nordisk elmix i klimatkortslutet. Vacse ska se över möjligheten att själva **försörja sina hyresgäster med grön el**, och bevakar även branschpraxis kring hur detta tas upp i utsläppsredovisning.

AVFALLSHANTERING

Transport och hantering av avfall som produceras i fastigheterna beställs och hanteras av både Vacse och hyresgäst. Vacse kan påverka klimateffektiviteten genom att ha rena och välfungerande miljörum som underlättar återvinning och sortering, samt genom att upphandla bra och effektiv avfallshantering.

INKÖPTA TJÄNSTER FRÅN DRIFTPARTNERS

Vacse arbetar ihop med våra driftpartners för att se till att klimatavtryck från inköpta tjänster minskar och slutligen når netto noll. Följande huvudsakliga åtgärder planeras för att minska klimatavtrycket från våra driftpartners:

- Uppföljning av cirkularitetsindex, som även omfattar de hyresgäst Anpassningar som driftpartners utför
- Övergång till helt eldriven fordonsflotta senast 2028
- Arbete med att tid ska medges för att reparera komponenter istället för att byta ut

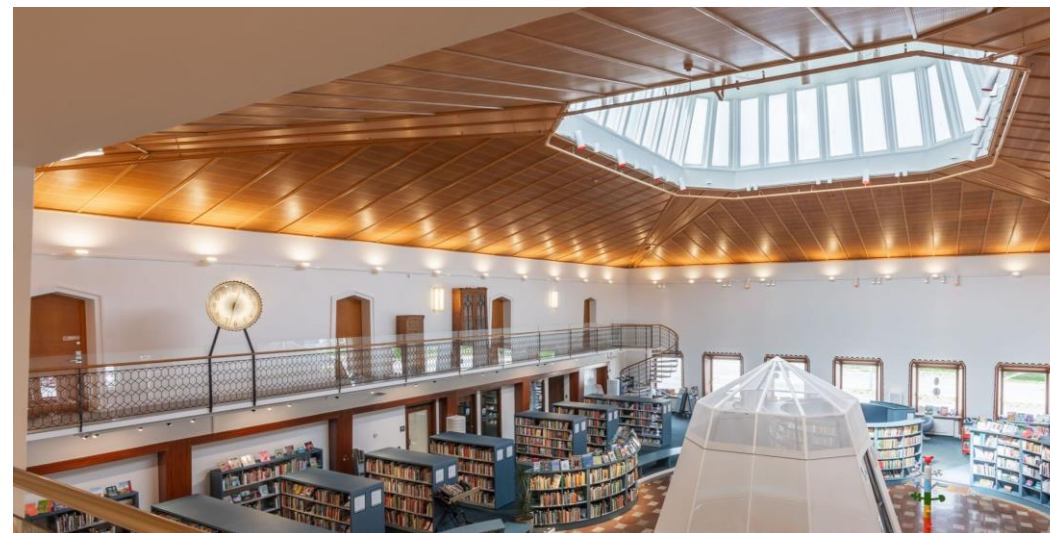


Bild: Interiör i Kalmar stadsbibliotek, byggt 1947 som posthus och renoverat för inflytt av biblioteksverksamheten 2020.

5. Färdplan – vägen mot målet

5.6 TAXONOMILINJERING

Eftersom Vacse främst förhåller sig till taxonomikraven kopplat till aktiviteten förvärv och förvaltning innefattar åtgärderna främst arbete kring energieffektivisering och strukturerad bedömning av klimatrisker.

FÖRVÄRV AV NYPRODUKTION

Vacse kommer att kravställa nyproduktionsprojekt så att resulterande byggnad har god marginal till att leva upp till kraven i förvaltningsfasen, samt bevaka utveckling och tillämpning av kraven.

Taxonomilinjering i nyproduktionsfasen bedöms i dagsläget främst påverka projektutvecklarsidan. Det är dock väsentligt att Vacse, vid förvärv av projekt, har en tidig dialog med samarbetspartners om hur frågan hanteras.

FÖRVÄRV AV BEFINTLIG FASTIGHET

Vid förvärv av befintlig fastighet kommer Vacse att ta hänsyn till både klimatrisker och energieffektivitet. Fastigheter kommer att förvärvas med plan att lyfta till taxonomilinjering om detta ännu inte uppfylls. Klimatrisker behandlas i samband med förvärv.

NUVARANDE BESTÅND PRODUCERAT FÖRE 2020

De fastigheter som ännu inte har ett primärenergital som faller inom top 15% ska åtgärdas inom ramen för övrigt energiarbete. Eftersom åtgärder för att minimera elanvändningen är särskilt viktigt för att sänka primärenergitalet ska detta beaktas i övrigt energiarbete.

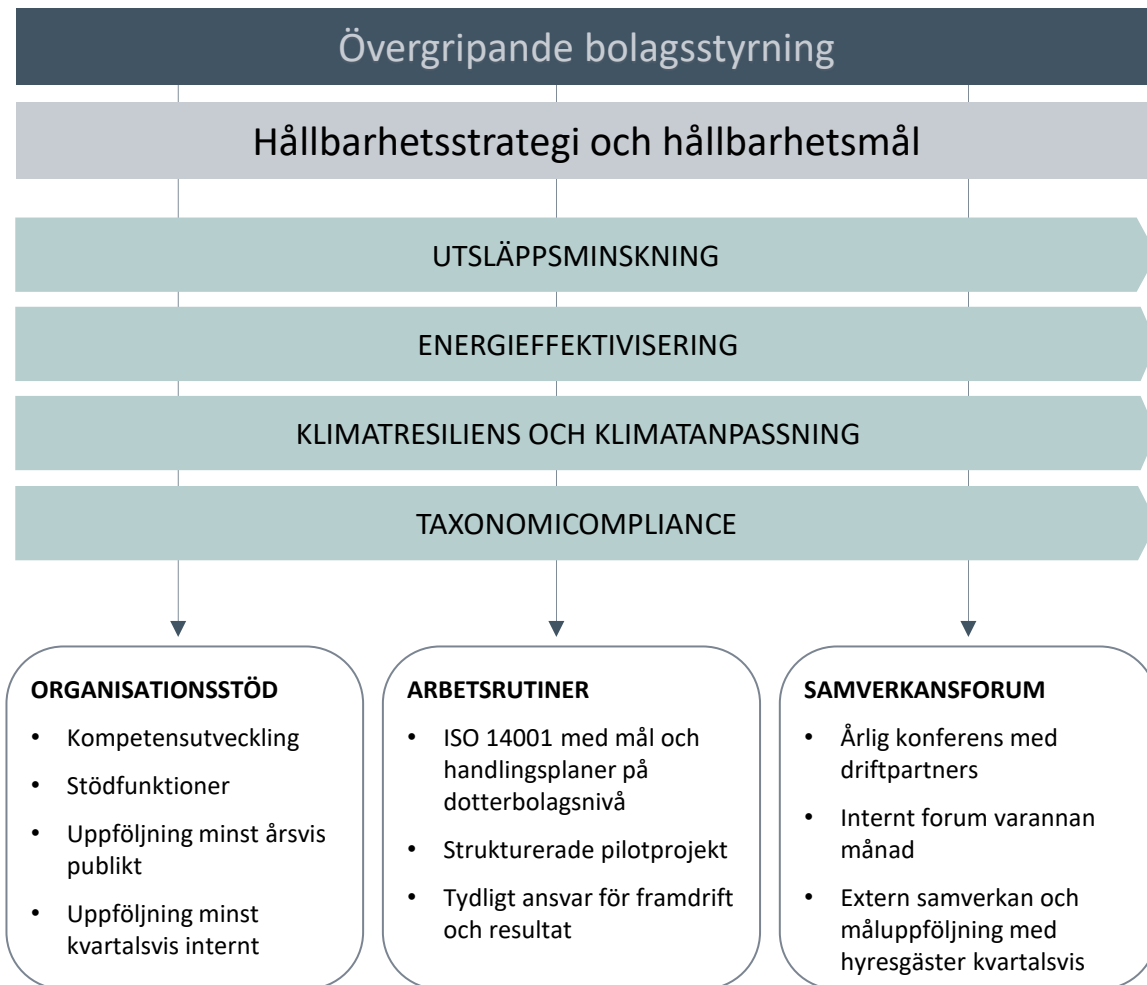
Marginal till top 15% av beståndet är önskvärt eftersom beståndet gradvis förbättras. Vacse kommer också att bevaka utvecklingen kring hur säkerhetsfastigheter hanteras som grupp och kategori.



Bild: Kommande nyproduktionsprojektet Enköping Kommunhus.

5. Färdplan – vägen mot målet

5.7 STYRNING OCH STÖDJANDE AKTIVITETER



MÅLUPPFÖLJNING OCH STYRNING

Hållbarhetsmål och färdplaner är förankrade i ledningsgrupp och är enligt hållbarhetspolicyn ytterst ledningens ansvar. Färdplanerna följs upp integrerat och systematisk med övrig verksamhet, till exempel på kvartalsvis förvaltermöten samt på styrelsemöten och i styrelsens hållbarhetsutskott.

LÖPANDE ANSVAR OCH STÖDFUNKTIONER

Förvaltarna har ansvar för arbetet i respektive fastighet. Förvaltarna ska ha ett gott organisationsstöd som också ska stötta i att sprida kunskap och bidra till framdrift av åtgärdsarbetet. Förvaltarna ska också kunna ta in projektledningsstöd vid behov. Stödfunktionerna innefattar idag bland annat ESG-controller, hållbarhetsstrateg och hållbarhetssammordnare, samt teknisk förvaltare.

ARBETSRUTINER OCH POLICYS

Arbetet med datainsamling, uppföljning och styrning ska följa ISO 14001, för att säkerställa ett systematiskt arbete över tid, och arbetet ska ske med Vacses policies och arbetsrutiner som stöd.

PILOTPROJEKT OCH UTRULLNING

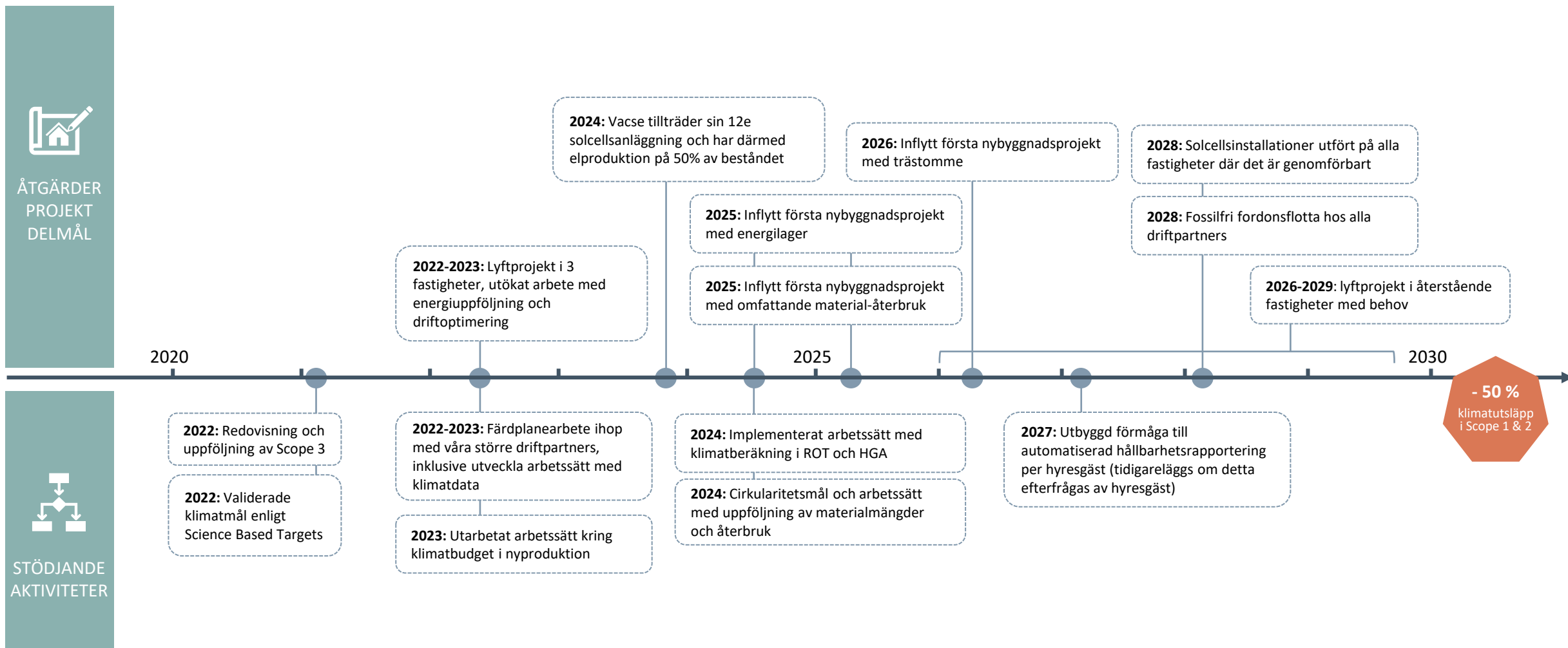
Vacse ska ligga i framkant i segmentet samhällsfastigheter och testar lösningar som ännu inte är standard. Detta gäller både exempelvis datainhämtning, hållbarhetslösningar i nyproduktion och befintligt bestånd, och samverkansformer. Pilotprojekten ska följas upp och effekten utvärderas, och därefter tas vidare i lämpliga delar av beståndet om utfallet är gott.

SAMVERKANSFORUM

För att minska vårt avtryck behövs samverkan och beteendeförändringar även i de externa leden såsom exempelvis driftoperatörer och hyresgäster. Genom kvartalsvisa måluppföljningar med hyresgäster och driftparterns arbetar vi kontinuerligt med vår målstyrning och ständiga förbättringar enligt ISO 14001.

6. Resultat och tidslinje

6.1 ÖVERGRIPANDE TIDSLINJE TILL 2030





6. Resultat och tidslinje

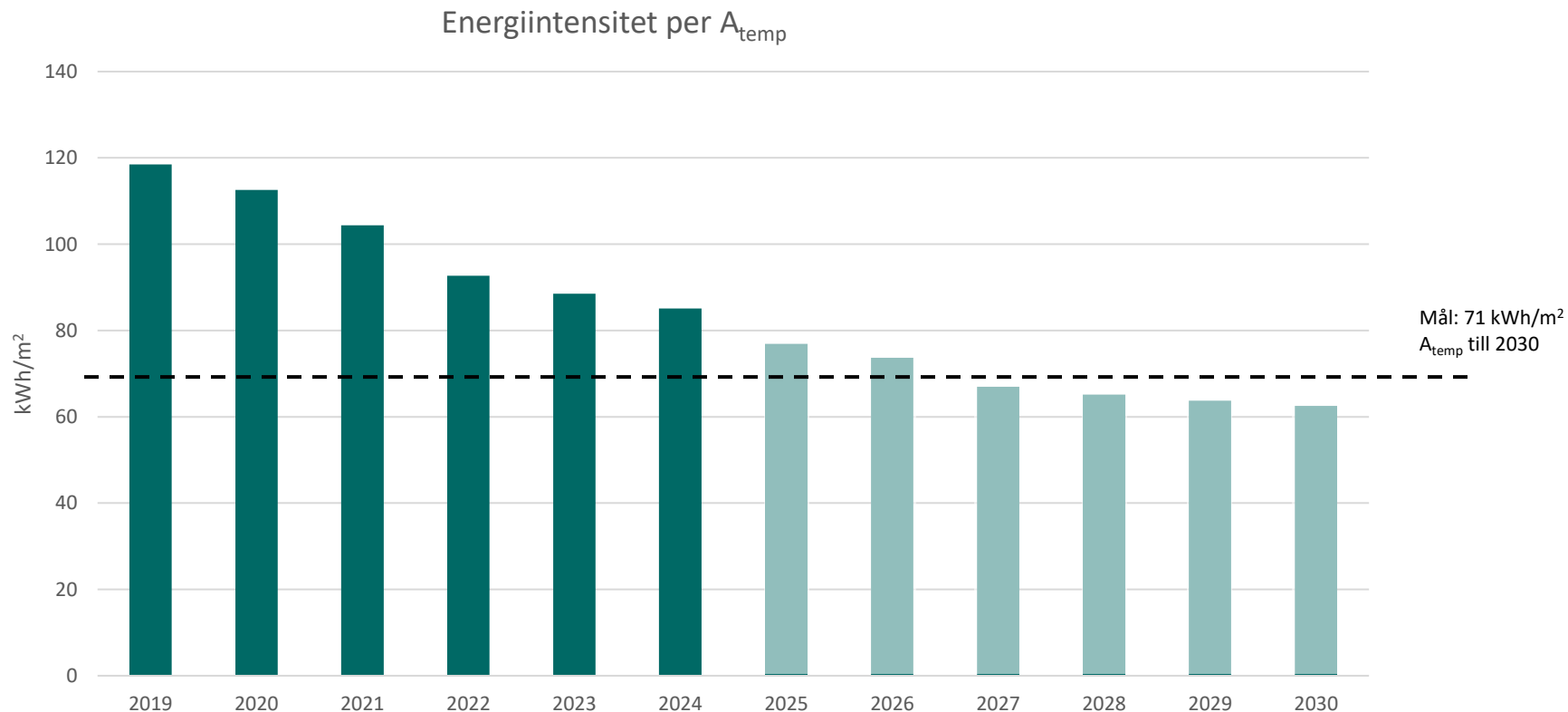
6.2 ENERGI – PLAN FÖR ENERGIINTENSITET I BESTÅNDET

PLAN FÖR ENERGIINTENSITET I BESTÅNDET

Till höger ses de uppskattade effekterna av både åtgärder som behövs för att nå energimålen och åtgärder som behövs för att nå klimatmålen.

Sammanfattningsvis så ställer klimatmålen ett högt krav på energieffektivisering och är en anledning till att fortsätta att hålla den höga energieffektiviseringstakten Vacse har idag. Det nuvarande målet om en minskning på 40% jämfört med 2019 är i linje med satta klimatmål.

Förflyttningen i beståndet består både av att effektiv nyproduktion adderas och arbete med det befintliga beståndet.

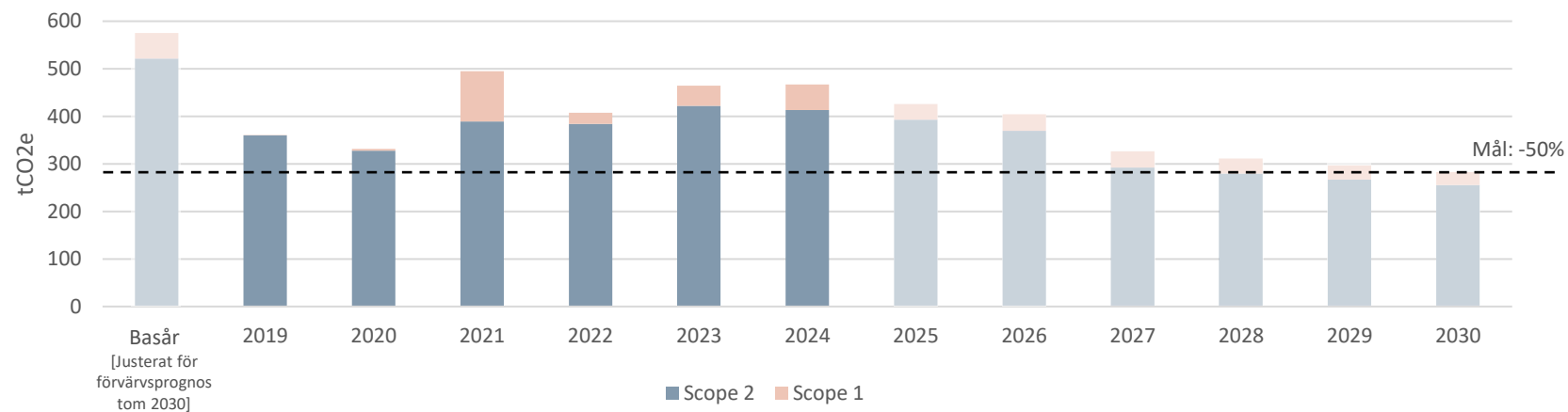


6. Resultat och tidslinje

6.3 SCOPE 1+2 – PLAN FÖR FÖRSTA HALVERING AV UTSLÄPP I EGEN VERKSAMHET

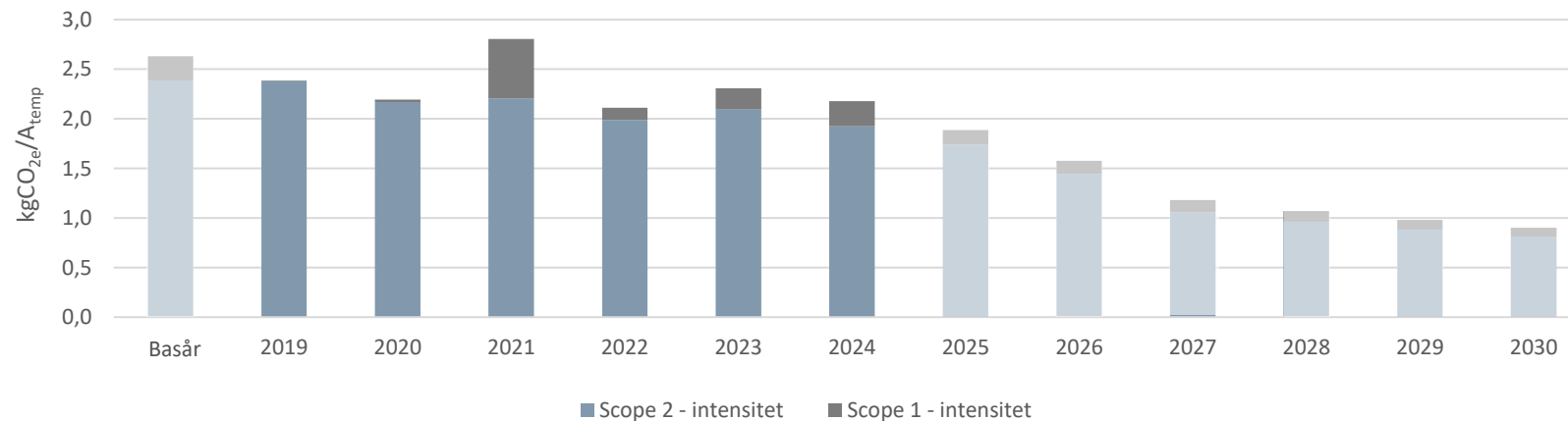
UTFALL MOT MÅL

Till höger ses tidplanen för Vacses utsläppsminskning, som bygger på ackumulerade planer för respektive fastighet, och uppskattningar kring förvärv och nyproduktion. Basårsjustering utförs här löpande när en förvärvad befintlig fastighet varit i Vacses ägo ett fullt kalenderår.



UTSLÄPP PER AREAENHET

Till höger ses den uppskattade effekten av klimatutsläpp per areaenhet. För att uppnå en första halvering av utsläppen för bolaget som helhet samtidigt som nyproduktion görs krävs att utsläppen per kvadratmeter uppvärmd yta i beståndet sänks till ca en tredjedel.





VACSE



Bilaga – ordlista och definitioner

Atemp: Ett mått på kvadratmeter inomhusyta, där all yta som är uppvärmd till över 10 grader inräknas. Definieras av SVEBY och används som areamått kring energifrågor i Boverkets byggregler.

Bio-CCS (Bio Carbon Capture and storage): Teknik för att fånga in och avskilja koldioxid från rökgaser och förvara koldioxiden långsiktigt i berggrund eller havsbotten. När koldioxiden som fångats in från biobränsle fås ett negativt utsläpp.

Cirkularitet: ett arbetssätt där material kan återanvändas utan att degraderas.

CO2e: Koldioxidekvivalenter, ett sätt att mäta olika gasers växthuseffekt i motsvarande mängd koldioxid.

EU-taxonomin: EU:s klassificeringssystem för hållbara ekonomiska aktiviteter. Syftet är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra hållbara investeringar.

Fastighetsenergi: Energi som behöver köpas in utifrån för att driva och klimatisera en fastighet. Exempelvis ingår köpt energi till uppvärmning och ventilation, men inte el till hyresgästernas verksamhet. Definieras av SVEBY och används som avgränsning i Boverkets byggregler.

GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol): Global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp. Beskriver utsläppen i en verksamhets värdekedja indelat i olika scope.

GWP (Global warming potential): Mått på förmågan hos en växthusgas att bidra till växthuseffekten och den globala uppvärmningen. Mäts i CO2e.

HGA: Förkortning för hyresgäst Anpassning.

Klimatdeklaration: Deklaration av en byggnads klimatpåverkan under uppförandefasen, lagkrav för nya byggnader sedan 1a jan 2022.

Köldmedie: Gas som trycksätts och används exempelvis i kylmaskiner. Har ofta höga GWP-tal.

LCA (Life-Cycle Assessment): En metod för att beräkna total miljö- eller klimatpåverkan för en produkt under hela livscykeln.

Nedströms utsläpp: Utsläpp som är ett resultat av den egna verksamheten, men inträffar efteråt eller som ett resultat. Exempelvis användningsfasen av en byggnad som uppförs.

Paris-avtalet: Mellanstatligt globalt klimatavtal som undertecknades 2015 i Paris och som trädde i kraft 2016. Målet är att hålla den globala uppvärmningen långt under två grader och sträva efter att begränsa den till en och en halv grader.

Primärenergital: Mått på en byggnads energieffektivitet, som tar hänsyn till vilken energikälla som används och var byggnaden ligger.

ROT: Förkortning för Renoverings- och Tilläggsarbeten

Science Based Targets Initiative: Organisation som validerar klimatmål, där huvudfokuset är att klimatmålen ska vara i linje med den minskning som krävs för att den globala uppvärmningen ska hållas under 1,5 grader.

Scope 1: De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer direkt i den egna verksamheten, exempelvis utsläpp från en organisations egna bilar.

Scope 2: De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer direkt av en organisations inköp av energi (värme, kyla, elektricitet mm)

Scope 3: De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer indirekt av en organisations aktivitet, uppströms och nedströms.

Uppströms utsläpp: Utsläpp som är kopplade till den egna verksamheten, men inträffar innan den egna verksamheten kan utföras. Exempelvis utsläpp från materialframställning när en byggnad ska uppföras.