

# Årsberättelse 2023



**Välkommen till AMF Fastigheter..... 3**

Om AMF Fastigheter ..... 4

Året i korthet ..... 6

Samtal med vd ..... 8

**AMF Fastigheter i siffror ..... 11**

Nytt partnerskap ..... 14

**Omvärld och marknad ..... 19**

Fastighetsmarknaden..... 20

Hyresmarknaden ..... 24

**Värdeskapande stadsutveckling .... 26**

Upplevelse ..... 27

Ledarskap ..... 36

Innovation ..... 42

**Hållbarhetsrapportering ..... 49**

Hållbarhetsagenda ..... 50

Miljöinformation..... 54

Social information ..... 59

Styrningsinformation ..... 61

## Årsberättelse 2023

AMF Fastigheters årsberättelse 2023 integrerar hållbarhets- och ekonomisk rapportering för att ge en övergripande bild av verksamheten. Hållbarhetsredovisningen omfattas av sidorna 49–63.

Årsberättelsen utgör inte AMF Fastigheters formella årsredovisning, utan är en sammanställning av AMF-koncernens förvaltade fastighetsbestånd. Fastighetsbeståndets resultat redovisas även som en del av moderbolaget AMFs årsredovisning.



## ■ Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Välkommen till AMF Fastigheter





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

Vi skapar  
platser där  
människor  
vill vara.

# Om AMF Fastigheter

AMF Fastigheter är ett helägt dotterbolag till tjänstepensionsbolaget AMF med uppdraget att utveckla och förvalta AMF-koncernens fastighetsbestånd. Sedan 2010 utvecklar och förvaltar AMF Fastigheter kontor, handelsplatser och stadsrum i Stockholm och Sundbyberg.

Fastigheterna utgör kärnan i vår verksamhet, men vi ser också till livet mellan husen. Genom att utveckla attraktiva stadsrum skapar vi platser där människor vill vara. Levande och inkluderande stadsmiljöer som främjar kultur, kreativitet, innovation och samverkan är en förutsättning inte bara för vår värdeutveckling och tillväxt, utan också stadens attraktivitet.

Vårt förvaltade fastighetsbestånd utgörs av 35 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area på 639 000 kvadratmeter, varav cirka 455 000 kvadratmeter kontor och 147 000 kvadratmeter handelsyta. Det omfattar bland annat kvarteren Urban Escape, Mood, Marievik och Stockholmsverken samt handelsplatserna Gallerian, Mood, Fältöversten, Ringen Centrum och Västermalmsgallerian. Den förvaltade fastighetsportföljens värde uppgår till 78,3 miljarder kronor.

AMF Fastigheter har en bred förankring i samhället. Våra ca 140 medarbetare arbetar tillsammans med staden, hyresgäster, samarbetspartners och branschkollegor för att driva omställningen mot en mer hållbar fastighetsbransch. Vår ambition är att klimat- och hållbarhetsfrågan ska gå som en grön tråd genom hela vår organisation och genomsyra hela verksamheten, från ledning till förvaltning.



## Välkommen till AMF Fastigheter

### ■ Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

### AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

### Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

### Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

### Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

## Vårt uppdrag

Som helägt dotterbolag till tjänstepensionsbolaget AMF är vårt övergripande uppdrag att bidra med en långsiktig och stabil avkastning. Uppdraget gentemot pensionsspararna förutsätter en långsiktig strategi. I det arbetet är även ett långsiktigt samhällsengagemang en viktig ledstjärna. Som förvaltare av ett pensionskapital har AMF Fastigheter ett dubbelt uppdrag. Vi bygger och förvaltar inte bara våra fastigheter, utan utvecklar även platser som både stärker vårt pensionskapital och bidrar till stadens attraktivitet. Lönsamhet och samhällsnytta är två sidor av samma mynt. Levande, trygga och inkluderande platser skapar en större efterfrågan på våra fastigheter, vilket i sin tur skapar förutsättningar för en stabil avkastning som kommer pensionsspararna till del.

Vi väljer att se till hela kvarter och stadsrum, snarare än till enskilda fastigheter. Att äga fastigheter i kluster ger oss möjlighet att ta ett större grepp om våra platser och bidra till livet som pågår mellan husen. I samverkan med Stockholms stad, hyresgäster, branschkollegor, samarbetspartners och andra intressenter har vi på så sätt kunnat

utveckla och förädla hela kvarter. Urban Escape, Mood och Stockholmsverken är några exempel. Utvecklingen av Marievik, intill Liljeholmskajen i södra Stockholm, är vårt nästa stora stadsutvecklingsprojekt.

Vårt uppdrag är att bidra med en långsiktig och stabil avkastning till Sveriges pensionssparare.





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

### ■ Året i korthet

Samtal med vd

### AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

### Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

### Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

### Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Viktiga händelser under året

# 3

projekt

Arbetet med att skapa levande och trygga platser fortgick under året. Vi driver ett flertal olika stads- och utvecklingsprojekt som befinner sig i olika stadier. De utgörs av bland andra:



## Marievik

Den 3 april 2023 vann detaljplanen för Marievik laga kraft och omvandlingen av ett av Stockholms mest spännande, nya områden kunde börja. AMF, som är majoritetsägare i Marievik, har höga ambitioner för området. Målet är att skapa en levande stadsdel som binds samman med innerstaden, med plats för kontor, rekreation och kultur. I Marievik ska välbefinnande och hållbarhet stå i fokus. Läs mer på sidorna 32–33.



Visionsbild: AMF Fastigheter

## Ringen Centrum

Under året har arbetet med att utveckla Ringen Centrum fortsatt. Ringen som länge varit Södermalmsbornas självklara mötes- och marknadsplats, omvandlas nu in- och utvändigt. Interiört ska Ringen rustas upp. Utvändigt får Ringen en ny fasad och en ny öppning mot Älvsborgsparken. Nya Ringen kommer att stå klar våren 2024. Läs mer på sidan 35.



## Jakobsbergsgatan 24

Under 2022 inleddes omvandlingen av Telegraphuset med omkringliggande byggnader i hjärtat av Moodkvarteret. Telegraphuset, som är en av citys mest kulturhistoriskt värdefulla byggnader, har varit i AMFs ägo sedan 2013. Omvandlingen görs med höga klimatambitioner och till stora delar banbrytande, innovativ teknik. Projektet slutförs våren 2024. Läs mer om arbetet med att utveckla fastigheten på sidan 45.

En av årets stora händelser var delförsäljningen av kvarteret Urban Escape till AP7. Läs mer på sidorna 14–18.

## Elements - här formar vi framtidens samhällsbyggande

I maj delade vi den glada nyheten att AMF Fastigheter och serie-entreprenörerna Ola Ahlvarsson och Patrick Mesterton ingår ett nytt partnerskap. På Jakobsbergsgatan 24 i hjärtat av Moodkvarteret, lanseras under våren 2024 en ny plats för företag och organisationer som vill forma framtidens samhällsbyggande. Platsen, som fått namnet Elements, ska bidra till att accelerera omställningen i frågor som hållbar utveckling och digitalisering. Elements slår upp dörrarna under våren 2024.



Från vänster: Patrick Mesterton, projektchef Tove Törneman, Ola Ahlvarsson samt marknadsområdeschef Jenny Sivervik.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

■ Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation



Foto: Karriärförretagen

På plats för att ta emot priset för Årets employer brandingföretag var Helena Molinero, HR-chef, Thomas Erséus, vd, och Jenny Törner, interninformationsansvarig.

## Gallerian och AMF Fastigheter prisas

AMF Fastigheter har under året vunnit tre prestigefulla priser. I oktober utsågs AMF Fastigheter till Årets employer brandingföretag bland samhällsvetare 2023. AMF Fastigheter har arbetat strategiskt med sitt arbetsgivarvarumärke under många år, ett arbete som blir allt viktigare när konkurrensen om de framtida medarbetarna hårdnar. På sidan 39 kan du läsa mer om det arbetet.

Under våren kammade handelsplatsen Gallerian hem två priser, först som Sveriges och sedan som Nordens mest spännande och framgångsrika kommersiella plats. Utmärkelserna delades ut under NCSC Awards av Nordic Commercial Spaces & Communities, som årligen utser retailbranschens mest framgångsrika, innovativa och kreativa insatser.

## Fältöversten fyllde 50 år

Den 30 september fyllde handelsplatsen Fältöversten på Östermalm i Stockholm 50 år. Den populära handelsplatsen utmärker sig ofta genom sina lojala kunder. Årets kundundersökning visade en kundnöjdhet på hela 88 procent, och många av besökarna uttrycker att de känner sig "som hemma" här. Läs mer om jubilarerna på sidan 35.



## AMF Fastigheters citykontor flyttar in i Mood

Under året har ett intensivt arbete med att färdigställa AMF Fastigheters nya kontor fortsatt. Våren 2024 flyttar cirka 140 medarbetare in i de nya lokalerna i Mood. Kontoret utformas för att främja kreativitet, kultur och samhörighet.

Foto: Merry Monday



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

### ■ Samtal med vd

#### AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

#### Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

#### Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

#### Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

AMF Fastigheters vd **Thomas Erséus** har ordet:

# "2023 var anpassningens år"

Året som gick var på många sätt utmanande – för fastighetsmarknaden, för det svenska samhället och för världen i stort. AMF Fastigheter fick, liksom många andra bolag, snabbt anpassa sig till en ny ekonomisk verklighet. Samtidigt fanns många ljuspunkter.

Thomas Erséus, vd på AMF Fastigheter inleder sin tillbakablick med att sammanfatta året som anpassningens år. Liksom många andra bolag har AMF Fastigheter snabbt fått ställa om till en ny världsbild, ett hårdare samhällsklimat, där i synnerhet krig och det dödliga gängvåldet har präglat medie- och samhällsdebatten, och en omvärld i obalans till en grad vi inte har upplevt på decennier.

– Jag sammanfattade 2022 som uppvaknandets år och i samma anda tror jag att 2023 skulle kunna sammanfattas som ett anpassningens år. Det är sannolikt det första av en rad år där vi som individer, verksamheter och samhälle kommer att behöva anpassa oss till en ny ekonomisk verklighet. De förutsättningar som har rått under de senaste tio åren gäller inte längre och kommer sannolikt inte tillbaka, i alla fall inte på länge, fortsätter Thomas.

Förutsättningarna i omvärlden har fått konjunkturen att vända. Styrräntan har närmast sig nivåer som i ett historiskt

perspektiv kan ses som mer normala, men med en hastighet vi inte tidigare har sett. En sådan utveckling påverkar inte minst fastighetsbranschen där avkastningskraven är starkt kopplade till räntenivån och även fastighetsvärdena. Det gäller likväl om fastigheterna är belånade eller inte, och oavsett läge.

– Även om vi själva inte arbetar med finansiell hävstång påverkas AMF Fastigheter givetvis av rådande marknadsläge. Marknaden har ännu inte fullt ut anpassat sig till de nya förutsättningarna och det är rimligt att anta att det kan ta ett par till tre år innan vi ser en expansiv fastighetsmarknad igen.

### Stora möjligheter i sämre tider

Det kommer emellertid att uppstå möjligheter för välskötta bolag och då befinner sig AMF Fastigheter med sin starka balansräkning i en styrkeposition.

– Än så länge befinner sig marknaden på ett sluttande plan och vi har ännu inte sett botten, men som historien

har visat finns det stora möjligheter att göra bra affärer även i sämre tider. Har man ett stadigt bygge står man mer motståndskraftig när marknaden skakar. Det menar jag att AMF Fastigheter har gjort under året. Vi har en stabil kapitalförsörjning, vi har fastigheter som är

bland de mest robusta på marknaden och vi har förstått att avkastning inte kan komma av sig självt utifrån låga räntor. Det sker genom god förvaltning och projektutveckling. Det räcker naturligtvis inte med en stark balansräkning.







## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

■ Samtal med vd

### AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

### Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

### Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

### Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

– Utan kompetenta och modiga medarbetare, som gemensamt skapar organisationens förmåga att förvalta och utveckla våra fastigheter på bästa sätt, hade vi inte nått det resultat vi gör. Jag känner stor stolthet över det arbete som har gjorts under året.

### Fortsatt robust hyresmarknad

Trots att de ekonomiska förutsättningarna har försämrats avsevärt och Sverige under hösten 2023 hamnade i recession har ekonomin hittills visat en överraskande motståndskraft. Detsamma gäller fastighetsmarknaden.

– Även om hyresnivåerna har planat ut något kan vi fortfarande teckna avtal på de höga nivåer som rådde innan Ryssland invaderade Ukraina och fastighetsoron tog fart. Vi ser också att det finns ett fortsatt stort intresse för våra lokaler, men kan likt många av våra branschkollegor uppleva att processerna nu är lite mer avvaktande från hyresgästernas sida.

Ett exempel på det stora intresse som finns i marknaden är när orosmolnen började hopa sig för den globala coworkingaktören WeWork på andra sidan Atlanten. Nyheten om att WeWork ansökt om konkurs i USA hann knappt komma ut i media förrän intressenter började höra av sig i syfte att sondera



**”Insikten om kontorets betydelse som mötesplats och kulturbärare samt hur det kan utformas för att stötta en verksamhet har vuxit på senare tid.”**

Thomas Erséus,  
vd, AMF Fastigheter

terrängen avseende en möjlig vakans i bästa cityläge, Urban Escape, där den svenska verksamheten har sitt kontor.

– Vid årets slut nådde vi en överenskommelse med WeWork som är gynnsam för båda parter och som bidrar till kvar-

terets fortsatta attraktivitet och utveckling, säger Thomas.

2023 års största fastighetsaffär i Norden var när AMF sålde en del i kvarteret Urban Escape till AP7, en affär som gav eko på marknaden och som Thomas Erséus beskriver som fantastisk.

– Här kunde vi påvisa vilken attraktiv tillgång Urban Escape är och att det alltjämt finns en efterfrågan av den digniteten. Det är också en indikation på att AMF Fastigheter kan tänka sig att göra fler affärer med liknande upplägg om alla förutsättningar är rätt. Lägg därtill att AMF frigjort kapital för nya affärer när tillfälle ges och förutsättningarna är rätt.

### En ny stadsdel redo att växa fram

En annan höjdpunkt under 2023 är att alla bitar nu finns på plats för AMF Fastigheters projekt i Marievik, där nio fastigheter ska få nytt liv.

– Det blir en stad i staden där vi bygger för att skapa ett attraktivt område. Det är extremt spännande; det är ett ypperligt sätt att skapa värde för AMFs pensionssparare och samtidigt bidra till den levande stad som Stockholm är. Marievik är på många sätt ett oskrivet blad, men vi ser fram emot att sätta området på kartan och få välkomna såväl nya som gamla besökare och hyresgäster hit.

Under våren 2023 presenterade AMF Fastigheter planerna för sitt nya huvudkontor, som ska bli en del av handels- och mötesplatsen Mood. Flyttlasset går under andra kvartalet 2024. Det är en medveten signal från AMF Fastigheters sida, då kontorsaffären utgör 71 procent av tillgångsmassan.

– Det är viktigt för oss att signalera attraktiviteten i vår produkt och visa både befintliga och framtida hyresgäster vilka möjligheter som finns för kontoret. Genom att öppna kontor i Mood flyttar vi närmare stadsrummet och närmare våra hyresgäster. Här vill vi testa oss fram kring hur vi skapar ett kontor som inte bara främjar vår egen och hyresgästens välmående. Vi ser mycket fram emot flytten, säger Thomas Erséus och fortsätter:

– I arbetet med kontorsflytten är hållbarhet och cirkularitet en viktig del, något som får en alltmer central del i alla våra utvecklingsprojekt.

– Vi brinner för Stockholms utveckling och som stadsutvecklare vill vi visa att det går att göra med en omtanke om klimat och miljö. Byggindustrin står för en stor andel av klimatutsläppen och vi är övertygade om att de företag som klarar klimatomställningen, kommer att vara de som överlever på sikt, avslutar Thomas.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

### ■ Samtal med vd

### AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

### Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

### Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

### Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Nya strategiska möjligheter

AMFs försäljning av en tredjedel av kvarteret Urban Escape till Sjunde AP-fonden blev årets största fastighetsaffär. Den rönt stort intresse i marknaden – delvis tack vare att AMF Fastigheter fortsätter att ansvara för förvaltningen av Urban Escape. Thomas Erséus, vd, och Marie Barkman, vice vd, berättar att förvaltningsuppdraget därmed ökar i strategisk vikt.

– Vi ser verkligen att det finns en potential i detta upplägg, då AMF Fastigheter har arbetat fram en förvaltningsmodell som vi kan tillämpa bredare. Vi har arbetat länge med fokus på platsen och stadens utveckling, utifrån den större visionen är Urban Escape ett typexempel på hur man kan omdefiniera en plats, säger Marie.

Enligt Thomas vill AMF Fastigheter gärna utveckla modellen vidare. Förvaltningsuppdraget är inget nytt för AMF Fastigheter. Det omfattar inte bara asset management, utan även drift och skötsel samt platsutveckling.

### Arbeta med utvecklingsprojekt

Affären med Sjunde AP-fonden aktualiserar inte enbart AMF Fastigheters förvaltningsmodell, utan skapar även nya strategiska möjligheter genom att frigöra kapital.

– En sådan här affär ger oss dels större möjligheter att stå på egna ben, dels goda förutsättningar att arbeta med framtida utvecklingsprojekt och investeringar, säger Thomas.

Ett exempel är det stora, pågående stadsutvecklingsprojektet i Marievik. AMF Fastigheter, liksom andra stora fastighetsbolag i centrala Stockholm, står givetvis inför flera utmaningar. En av dem är att hitta modeller för att vitalisera bottenvåningarna som kan bidra både till kvarterets och stadens fortsatta attraktionskraft.

– Liksom andra fastighetsbolag i centrala Stockholm har vi ett ansvar att bidra till en levande stad som skapar trygghet. I det arbetet har bottenvåningarnas betydelse bara ökat. Här finns behov av affärsmodeller som säkerställer att vi kan möta nya beteendemönster,



Foto: Jann Lipka

Marie Barkman, vice vd, och Thomas Erséus, vd för AMF Fastigheter.

både hos våra hyresgäster och människor som besöker platsen. Genom att göra bottenvåningarna mer attraktiva i fastig-

heterna vi äger gör vi hela området mer attraktivt, säger Thomas.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering


Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# AMF Fastigheter i siffror



## Våra förvaltningsuppdrag

Den 15 maj tecknades ett avtal mellan AMF och AP7 om en delförsäljning av citykvarteret Urban Escape, som ramas in av Hamngatan, Regeringsgatan, Jakobsgatan samt Brunkebergstorg i Stockholm och som även omfattar handelsplatsen Gallerian. Tillträdet ägde rum den 2 oktober 2023. I samband med avtalstecknandet bildades fastighetsbolaget Urban Escape KB, som förvärvade fastigheterna och tomträtterna i Urban Escape. AP7 äger 33 procent av Urban Escape KB, AMF kvarstår som majoritetsägare.

AMF Fastigheter fortsätter att ansvara för förvaltningen och utvecklingen av fastigheterna i Urban Escape. AMF Fastigheter har därmed två förvaltningsuppdrag, ett

gentemot moderbolaget AMF och ett gentemot det av AP7 och AMF samägda kommanditbolaget Urban Escape KB. Båda förvaltningsuppdragen syftar till att långsiktigt äga, effektivt förvalta och kontinuerligt utveckla fastigheterna för att därigenom skapa hög totalavkastning över tid.

Årsberättelsen för 2023 redogör för nyckeltal baserade på AMF Fastigheters hela förvaltningsuppdrag, både förvaltningsuppdraget som AMF Fastigheter har gentemot AMF-koncernens helägda fastigheter samt förvaltningsuppdraget som AMF Fastigheter har gentemot det samägda fastighetsbolaget Urban Escape KB.

## Våra uppdragsgivare

### AMF

Tjänstepensionsbolaget AMF erbjuder enkla och trygga pensionslösningar med hög avkastning till låg kostnad. LO och Svenskt Näringsliv äger till lika delar aktiebolaget AMF som drivs enligt ömsesidiga principer, där vinsten i sin helhet tillfaller spararna. Koncernen AMF förvaltar drygt 700 miljarder kronor i aktier, fastigheter, räntebärande papper och alternativa tillgångar åt runt 4 miljoner sparare.

### AP7

AP7 är en statlig myndighet som har i uppdrag att förvalta pensionsmedel inom det svenska premiepensionssystemet. AP7 är en universell och långsiktig ägare som förvaltar totalt över 1 100 miljarder kronor åt mer än 5 miljoner svenskar. AP7s förvaltning sker uteslutande i spararnas intresse, såväl dagens pensionärsers som morgondagens.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

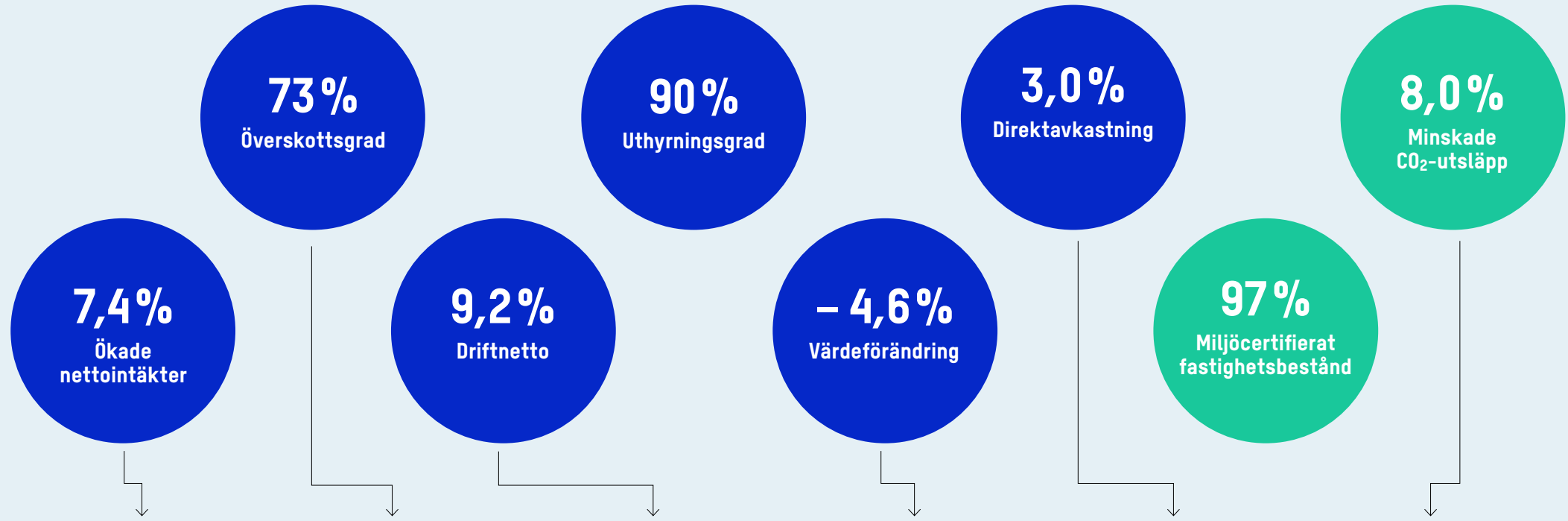
Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Våra nyckeltal



**Nettointäkterna** uppgick till 3 485 mkr (3 244), vilket är en ökning med 7,4 procent (10,3) jämfört med 2022. Ökningen förklaras av indexuppräkning av hyresavtal och stigande intäkter från nya och omförhandlade hyreskontrakt, men dämpades av högre vakanser och ökade hyresförluster.

**Överskottsgraden** uppgick till 73 procent (72), vilket var en ökning jämfört med 2022 till följd av ökade hyresintäkter.

**Driftnettot** uppgick till 2 419 mkr (2 215), vilket var en ökning med 9,2 procent (9,7). Driftnettots utveckling berodde på högre intäkter och ökade drift- och förvaltningskostnader samt ökade taxebundna kostnader. Under året förvärvades fastigheterna Marievik 27 och Marievik 30.

**Fastigheternas värdeförändring** uppgick till -3 721 mkr (1 509), motsvarande en värdeförändring om -4,6 procent (1,9). Värdeminskningen förklaras av stigande avkastningskrav till följd av högre marknadsräntor och en avaktande transaktionsmarknad där köpare och säljare hade svårt att mötas. Ett förbättrat driftnetto och att förväntade framtida hyresintäkter har stigit under året har begränsat värdenedgången.

**Direktavkastningen** uppgick till 3,0 procent (2,8), vilket var en ökning jämfört med 2022 till följd av ett förbättrat driftnetto.

**CO<sub>2</sub>-utsläppen** minskade med 8 procent, från 17,3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA-yta för 2022 till 16 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA-yta för 2023. Minskning beror på fortsatt utveckling av vårt arbetssätt kopplat framförallt till våra byggprojekt.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

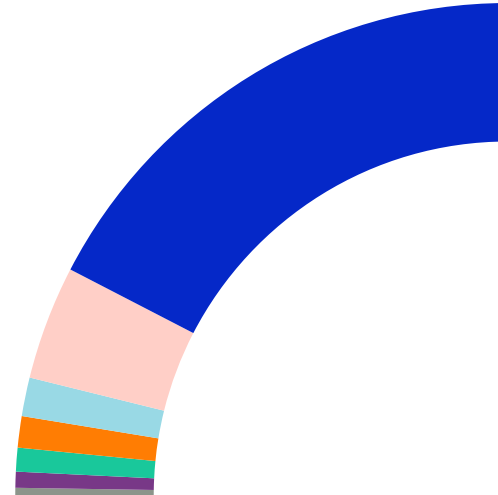
Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

## Objektstyper

● Kontor	71 %
● Butik	14 %
● Hotell	5 %
● Restaurang	3 %
● Lager	4 %
● Konferens, gym, m fl	2 %
● Bostad	1 %



Förändring fastighetsvärde (mkr)	2023	2022	2021
Ingående balans	80 168	78 701	73 241
Förvärv	899	1 630	143
Investering i befintliga fastigheter	914	509	584
Försäljningar	0	-2 180	-697
Realiserad och orealiserad värdeförändring	-3 721	1 509	5 430
<b>Utgående balans</b>	<b>78 260</b>	<b>80 168</b>	<b>78 701</b>

Nyckeltal	2023	2022	2021
Intäkter netto (mkr)	3 485	3 244	2 942
Driftnetto, (mkr)	2 419	2 215	2 019
Överskottsgrad* (%)	73	72	72
Uthyrningsgrad (%)	90	95	94
<b>Direktavkastning (%)</b>	<b>3,00</b>	<b>2,80</b>	<b>2,80</b>
<b>Totalavkastning (%)</b>	<b>-1,60</b>	<b>4,80</b>	<b>10,20</b>

\* Beräknas på driftnetto exklusive tomträtsavgälder

## Värdeskapande

AMF Fastigheters förvaltade fastighetsportfölj bestod 2023 av 35 kommersiella fastigheter i Stockholm och Sundbyberg. Vi arbetar för att skapa värde i portföljen på följande sätt:

### Genom förvärv och försäljning

Sedan AMF Fastigheter grundades 2010 har vi inom ramen för vår strategi förvärvat fastigheter för att uppnå en volym inom ett visst kvarter eller kluster – det ger större möjlighet att förändra upplevelsen av ett område och driva en långsiktigt hållbar utveckling. Förvärv av fastigheter sker om det finns goda förutsättningar att uppnå långsiktig värdetillväxt genom utveckling och förädling i nya eller befintliga områden. Fastigheter säljs i de fall då vi inte ser en möjlighet till långsiktig utveckling eller om fastigheten inte ingår i ett kluster.

### Genom förädling

Förädling innefattar till stor del om- och tillbyggnationer av fastigheter i AMFs befintliga bestånd i Stockholmsregionen inklusive Sundbyberg. Genom att skapa förutsättningar för ett än mer attraktivt erbjudande i våra fastigheter och stadsrum bidrar vi till att stärka platser och branscher som är viktiga för Stockholm, samtidigt som vi bidrar med inspiration och nya influenser för dem som arbetar i våra fastigheter och besöker våra platser.

### Genom förvaltning

AMF Fastigheters förvaltning sker genom en egen förvaltningsorganisation och i nära samverkan med våra hyresgäster och samarbetspartners. Vi kommer att ha ett utökat fokus på förvaltningsoptimering i vår portfölj framöver, bland annat genom tillämpning av ny, innovativ teknik.

**Sedan starten 2010 har AMF Fastigheter genererat 55 miljarder till pensionsspararna.**





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

■ Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Nytt partnerskap

Nyheten om pensionsfonden som förvärvade delar av kronjuvelen Urban Escape i centrala Stockholm fick stor uppmärksamhet när den offentliggjordes i maj 2023. Affären är unik på flera sätt, inte minst genom ett starkt partnerskap mellan tre aktörer som alla tjänar samma syfte: att bidra med långsiktig avkastning till Sveriges pensionssparare.





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

■ Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Urban Escape nådde en ny milstolpe 2023

Ett av de större stadsutvecklingsprojekten i centrala Stockholm på senare år är omdaning av Urban Escape – ett projekt som föranleddes av att Swedbank valde att säga upp sitt hyresavtal om 55 000 kvadratmeter. Kvarteret har sedan dess blivit en av kronjuvelerna i Stockholm citys affärs- och handelskvarter.

Marie Barkman, vice vd för AMF Fastigheter och sedan hösten 2023 även vd för det med AP7 samägda bolaget Urban Escape KB, berättar om omdaning under 2010-talet och Urban Escapes fortsatta utveckling.

– Brunkebergstorg och Malmskillnadsgatan var vid 2000-talets början kända som innerstadens kanske mest otrygga områden, och fastigheterna runtomkring hade som följd stora vakanser. När Swedbank valde att säga upp sitt avtal och lämna kvarteret fick vi möjlighet att ta ett helhetsgrepp om området, och vi valde att göra det fullt ut. Det har blivit väldigt bra, säger Marie.

## AMF Fastigheter fortsätter utveckla kvarteret

Marie betonar att utvecklingen av Urban Escape var ett omfattande och metodiskt arbete. Omdaning lyfte Urban Escape från mörka bakgator till att bli ett av Stockholms mest attraktiva affärs- och handelskvarter. Handels-

platsen Gallerian gjordes till ett pulserande nav för att skapa attraktionskraft för nya hyresgäster.

Sedan den 2 oktober har Urban Escape en ny delägare i AP7.

– Att den här produkten sålts till en part med samma långsiktiga tänkande och värderingar som vi på AMF Fastigheter känns verkligen positivt för alla parter. Det blir också spännande att tillsammans med AMF och AP7 kunna fortsätta utveckla kvarteret, säger Marie och fortsätter:

– Urban Escape har ett av Stockholms mest attraktiva och intressanta lägen, något som är viktigt för våra hyresgäster, nuvarande och kommande, för att kunna attrahera framtida talanger. Innerstaden har en stark dragningskraft med sitt utbud av hotell, arbetsplatser, handel, restauranger och kultur. Den bilden bekräftas av att banker, som tidigare valt att lämna innerstaden, etable-

rar hubbar här för att attrahera kompetenta medarbetare.

## Delad värdegrund

Genom affären med AP7 får AMF Fastigheter nu en unik möjlighet att fortsätta utvecklingen av Urban Escape, och den nya ägarstrukturen säkerställer platsens fortsatta attraktivitet och dynamik under en lång tid framöver.

– Jag kan inte tänka mig någon bättre att ingå partnerskap med än AP7. Jag ser fram emot att sitta i samma styrelserum som AP7 och AMF för att tillsammans driva vidare utvecklingen av Urban Escape, och framför allt att fortsätta skapa värde för både Stockholm och Sveriges pensionärer, säger Marie.



Foto: Jann Lipka

Marie Barkman.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

■ Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

Per Olofsson, AP7, om partnerskapet med AMF:

# “Tryggt att samarbeta med med en så erfaren partner”

**Per Olofsson, chef för alternativa investeringar på AP7, förklarar varför affären gjordes.**

– AP7 fick vid årsskiftet ett utökat mandat, vilket innebär en möjlighet att investera upp till 20 procent av vårt förvaltade kapital i onoterade tillgångar. Långsiktiga investeringar i fastigheter bedöms ge ett positivt bidrag till förvaltningen av premiepensionen för våra fem miljoner sparare. Efter att ha utvärderat ett antal olika affärsmöjligheter fördjupades diskussionerna med AMF Fastigheter och moderbolaget AMF.

**Vilka fördelar finns att samägga den här typen av tillgångar?**

– Det blev uppenbart redan tidigt i våra diskussioner hur lika AMF och AP7 tänker i olika frågor. Båda har ett långsiktigt perspektiv, samma typ av uppdrag och ansvarskännande för att förvalta stora delar av pensionsspararnas tillgångar på bästa sätt, säger Per och fortsätter:

**“Det känns mycket tryggt att ingå ett partnerskap med en så erfaren aktör som AMF, som delar våra värderingar.”**

Per Olofsson, chef för alternativa investeringar, AP7

– AMF Fastigheter har en professionell och erfaren organisation som framgångsrikt investerat i och utvecklat fastigheter under många år. Dessutom kände vi att AMF och AP7 har en samsyn kring frågor som rör hållbarhet och ägarstyrning. Det var några av de faktorer som ledde fram till ett samägande av några av Stockholms bästa fastigheter. Sett till att det här var vår första fastighetsinvestering i vårt utökade mandat var det extra viktigt att hitta en motpart att ingå ett långsiktigt partnerskap med.



Foto: Jann Lipka

**Hur ser ni på utvecklingen av Urban Escape framåt?**

– Vi ser fram emot att i det gemensamma styrelsearbetet ha ett långsiktigt perspektiv och jobba med hållbarhetsfrågor och fastighetsutveckling för att företagen, butikerna och hotellen med sammanlagt flera tusen anställda ska trivas.

– Tunnelbanelinjen som byggs till Nacka via Kungsträdgården och Gallerian kommer att förbättra kommunikationerna framöver, vilket blir en spännande utveckling. Visionen är fortsatt att vara en del av en modern stadsutveckling med en dynamisk mix av kontorsfastigheter, butiker, hotell och matdestinationer där människor möts.





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

■ Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

**Katarina Romberg, AMF**, om partnerskapet med AP7:

# ”Gemensam värdegrund och stor grad av samsyn”

**Katarina Romberg, ordförande i AMF Fastigheters styrelse och chef för alternativa investeringar på AMF, förklarar varför affären gjordes utifrån AMFs perspektiv.**

– När AP7 uttryckte intresse för att bli delägare i Urban Escape såg vi det som en möjlighet att fortsätta driva och utveckla kvarteret tillsammans med en likasinnad, engagerad svensk investerare.

## Vilka fördelar finns att samäga den här typen av tillgångar?

– Vi ser många fördelar med att investera och äga tillsammans med andra, om man gör det med rätt partner. Man utmanar varandra och utbyter erfarenheter och kompetenser. Idéer väcks kring hur bolaget ska utvecklas, och man får en bättre och bredare tillgång till expertis och spetskunskap, säger Katarina Romberg och fortsätter:

– AP7 är precis som AMF en aktör med ett brett och långsiktigt uppdrag att förvalta pensionssparandet åt miljoner svenskar. Det är en bra grund för att vi

**”Vi ser många fördelar med att investera och äga tillsammans med andra, om man gör det med rätt partner.”**

**Katarina Romberg, chef för alternativa investeringar, AMF**

ska förstå varandra och kunna komma överens om hur vi vill att Urban Escape ska utvecklas framåt.

## Hur påverkar affären AMFs samlade innehav?

– Ur ett portfölj- och allokeringsperspektiv gör affären det möjligt att bredda och utveckla AMFs fastighetsinnehav. Vi har målmedvetet ökat andelen fastigheter och alternativa tillgångar i vår livportfölj de senaste tio åren, och är nöjda med den totala andel vi har i dag. I det läget är den här typen av samriskbolag ett bra sätt att skapa allokeringsutrymme för nya intressanta satsningar.



Foto: Jann Lipka

## Hur har reaktionerna varit?

– Överlag mycket positiva, men vi mötte även en viss förvåning. Det senare mot bakgrund av att den ekonomiska samtiden är så pass kärv som den är, och att många drar sig för att göra mer offensiva satsningar just nu. I det ljuset stack det här framåtlutade samarbetet i viss mån ut.

## Vad säger det om satsningen på Urban Escape?

– För AMF Fastigheter blev affären även ett kvitto på hur framgångsrik vår stor-satsning faktiskt har varit – en sund investering för våra sparare och samtidigt ett stort lyft för Stockholm.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

■ Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## ■ Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# ■ Omvärld och marknad

2023 var ett omvälvande år. Likt många andra bolag har AMF Fastigheter påverkats i mötet med en ny ekonomisk verklighet och ett hårdare samhällsklimat. Vi har arbetat hårt för att ställa om verksamheten och anpassa vårt arbetssätt, men vi har också dragit många nyttiga lärdomar och tagit tillvara möjligheterna i en utmanande tid.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

■ Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Fem områden som påverkade fastighetsmarknaden 2023

Hållbarhet har länge varit ett av AMF Fastigheters främsta fokusområden, men under de senaste åren har pandemin och geopolitiska frågor lyft fram andra aspekter som påverkar vårt och branschens sätt att jobba – såväl i det stora som i det lilla. Här är fem områden som var särskilt viktiga för vår affär under året.

## 1. Hållbarhet

### Pågående utveckling

Det senaste året kunde vi bevittna hur klimatförändringarna påverkar stora delar av vår värld. Extremheta, höjda vattennivåer och skyfall är några av de faktorer som drabbade vår värld. I Sverige står bygg- och fastighetsbranschen för en betydande del av klimatavtrycket och näringslivet spelar en viktig roll i den omställning som är nödvändig kommande år. Ny teknik och nya material är på frammarsch samtidigt som nya EU-direktiv ställer allt högre krav på såväl rapportering som resultat. Ett annat område som blivit alltmer centralt är trygghet.



### AMF Fastigheters kommentar

Med uppdraget att skapa en stabil avkastning för våra pensionssparare, bidrar vi till samhället genom att utveckla attraktiva och trygga platser där människor vill vara. Vi arbetar innovativt med bland annat värdehöjande förädling, resurs- och energioptimering för att ta vårt ansvar. Våra klimatmål är i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål och vi arbetar fokuserat genom att välja byggprodukter med låga avtryck och att arbeta cirkulärt i så stor utsträckning som möjligt. Vi har som ambition att ligga i framkant i vårt hållbarhetsarbete och vill därigenom bidra till att driva branschen i rätt riktning.

## 2. Säkerhetsläget

### Pågående utveckling

I augusti höjde Säkerhetspolisen terrorhotnivån till en fyra på en femgradig skala. Under 2023 blev världen mer hotfull och oviss såväl utanför som innanför Sveriges gränser. Nya krig skakade världsordningen, desinformation som spreds via internet ledde till oro för vår säkerhet och i Sverige upplevde vi en ny verklighet där brutala gängkrig kostade många människoliv. När demokratiska processer misslyckas, totalitära ledare är på frammarsch och vi oroar oss för vår egen trygghet, kan samhällets grundläggande strukturer sättas på prov.

### AMF Fastigheters kommentar

Med en Sverigebild som ändrats snabbt och en instabil omvärldssituation behöver vi lyfta blicken och förstå hur dessa skeenden påverkar vår och våra kunders verksamhet, men även hur AMF Fastigheter kan bidra. Ingen enskild aktör kan lösa problemen på egen hand, men genom samverkan kan vi verka för en mer positiv utveckling. Varje år rör sig cirka 35 miljoner människor i våra handelsplatser, stadsrum och fastigheter. Detta ställer höga krav på AMF Fastigheters säkerhetsarbete. Läs mer om hur vi arbetar för att skapa trygga platser på sidan 27 och framåt.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

### ■ Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

## 3. En orolig fastighetsmarknad

### Pågående utveckling

De fundament som fastighetsaffären vilat på de senaste 10–15 åren har ändrats dramatiskt på senare tid. Snabbt stigande inflation och räntor har ruskat om fastighetsmarknaden och satt gamla sanningar på prov. Fallande fastighetsvärden, begränsade och dyrare finansiering, längre beslutsprocesser vid uthyrningar och en inbromsad transaktionsmarknad har bidragit till en ny verklighet för branschens alla aktörer. Det finns en risk att ekonomins återhämtningsprocess blir långsam, men samtidigt skapades nya möjligheter för stabila aktörer.

### AMF Fastigheters kommentar

I tider av oro är det viktigt att det finns säkra hamnar som upprätthåller stabilitet på marknaden. Med pensionskapital i ryggen ser vi det som en av våra huvuduppgifter att vara just en sådan trygg hamn när marknaden omkring oss svajar. Det är av största vikt för AMF Fastigheter att vi fortsatt kan bidra till att agera på en professionell och likvid marknad samt bibehålla kvaliteten i våra tillgångar över tid, såväl genom förvaltning som genom fortsatt utveckling av staden. Genom att skapa attraktiva stadsmiljöer bidrar vi till en levande stad för framtida tillväxt och långsiktig avkastning till pensionsspararna.

## 4. AI

### Pågående utveckling

De senaste åren har artificiell intelligens tagit en allt större plats i debatten och under 2023 blev AI-utvecklingen en av de mest diskuterade frågorna i det offentliga samtalet. Möjligheterna är stora och tillämpningsområdena många, även inom fastigheter. Samtidigt finns det en oro för den snabba utvecklingen.

### AMF Fastigheters kommentar

Småskalig och målmedveten tillämpning av artificiell intelligens i fastighetsförvaltning är av stort intresse för alla kostnads- och utvecklingsmedvetna fastighetsbolag. Möjligheterna är mycket stora och vi testar oss nu fram vad det gäller olika tekniska lösningar i våra fastigheter. Bland annat undersöker vi hur vi med hjälp av AI kan sänka en fastighets energianvändning. Läs mer om hur vi använder AI i våra fastigheter på sid 47.

## 5. Kontor för en ny tid

### Pågående utveckling

De senaste åren har kontorets vara eller icke vara, dess utformning och betydelse diskuterats flitigt. Globalt går åsikterna isär, men i Sverige råder det konsensus om att kontoret fortsatt har stor betydelse som kulturbärare. Dock är de flesta överens om att vi kommer att använda kontoret annorlunda framöver. Här tillbringar vi stor del av vår vardag och det är av största vikt att framtidens kontor inte endast skapar ekonomiska värden, utan också bidrar till människors fysiska och psykiska välmående. Kontoret har också en viktig funktion i den trygga och levande staden.

### AMF Fastigheters kommentar

Vår ambition är att ligga i framkant i frågan om kontorets utveckling. Ett exempel på det är AMF Fastigheters egen flytt in i mötes- och handelsplatsen Mood. Genom att öppna upp våra ytor mot handelsplatsen och staden skapar vi en mer tillgänglig arbetsplats för såväl våra medarbetare som för våra kunder. Vi har som ambition att vårt nya kontor, utöver att bli en plats där vi kan utforska arbetsplatsens olika beståndsdelar, ska bli Sveriges mest välkommande kontor. Vid utformningen har vi också undersökt hur vi genom design och inredning kan öka våra medarbetares välmående och därigenom kontorets attraktivitet. Vi vet att just välmående ligger högt på listan när vi frågar våra hyresgäster vad de önskar av kontoret. Att vi då har det som ledord för vårt kontor känns givet. Det nya kontoret är ett bra sätt för oss att fortsätta lära oss och förstå våra kunders önskemål och utmaningar.





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

■ Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation



**“Vi har försökt parera omvärldsfaktorerna genom kloka, medvetna och långsiktiga val.”**

Fredrik Ronvall, chef för fastighetsinvesteringar, AMF Fastigheter

Foto: Jann Ljåka

Fastighets- och transaktionsmarknaden 2023

# “Den höga inflationen påverkar oss alla”

2023 blev ett utmanade år för fastighetsbranschen. I en tid då stora delar av marknaden gick kräftgång har AMF Fastigheter arbetat vidare enligt sin långsiktiga strategi. Fredrik Ronvall, chef för fastighetsinvesteringar, kommenterar året och ger en utblick inför 2024.

Enligt Fredrik Ronvall har det varit ett utmanande år, på flera sätt.

– Omvärldsfaktorerna har varit svåra att påverka, men vi har försökt parera dem genom kloka, medvetna och långsiktiga val. I en mer komplex marknad har det också varit viktigt att ta tillvara de affärsmöjligheter som dykt upp – det gäller såväl våra transaktioner som våra projekt och förhyrningar, säger Fredrik.

Inflationstakten, som mot slutet av året mattats av, har legat på historiskt höga nivåer. Som följd har centralbanker världen över genomfört räntehöjningar och åtstramningar, vilket medfört att fastighetsmarknaden snabbt har behövt ställa om till en ny verklighet med högre marknadsräntor och dyrare finansiering. Det svaga konjunkturläget har tagit sig flera uttryck, bland annat genom en

påverkan på den sencykliska arbetsmarknaden. De tydligaste tecknen på en ekonomisk tillbakagång har dock främst synts inom den privata konsumtionen, som varit mer återhållsam.

– Den höga inflationen påverkar oss alla på olika sätt, både privatpersoner och företag. För oss har den inneburit kostnadsökningar för drift och underhåll, samtidigt som hyresintäkterna i ingångna avtal har indexerats upp med inflationen. Vår fastighetsportfölj har visat sig vara väl positionerad i det tuffare marknadsklimat som råder, mycket tack vare att vi har moderna fastigheter i geografiskt attraktiva lägen, fortsätter Fredrik.

## Nedåtgående trend

Transaktionsmarknaden för fastigheter som vid 2020-talets början låg på rekordnivåer vände till en nedåtgående



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

■ Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

trend i mitten av 2022. Omsättningen stannade tydligt upp till följd av de extremt snabba räntehöjningarna som skedde för att bromsa en skenande inflation. Transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden sjönk med 60 procent 2023 jämfört med föregående år.

– Många fastighetsaktörer har just nu fokus på att trygga sin långsiktiga finansiering. För oss som är obelånade och långsiktiga ser vi möjligheter i dagens marknad. Det finns i dag mycket nytt kapital som kan investeras på fastighetsmarknaden, men samtidigt har investerare och institutioner nu fler investeringsalternativ jämfört med perioden när räntorna var extremt låga och mycket kapital sökte sig till fastigheter.

### Långsiktigt partnerskap

Med dagens ränte- och inflationsnivåer är marknaden till stora delar avvakt-



tande. AMFs delförsäljning av Urban Escape till AP7 var det lysande undantaget. Affären var Nordens största fastighetstransaktion 2023.

– Internt benämndes affären länge projekt Victor, som påminner om engelskans Victory. Det är en affär som vi är oerhört stolta över. Bildandet av Urban Escape KB inleder ett långsiktigt partnerskap som gynnar alla tre parter, AMF, AMF Fastigheter och AP7, där vi alla har samma mål för ögonen: att skapa långsiktig avkastning för Sveriges pensionssparare, säger Fredrik.

Även andra transaktioner – försäljningar och förvärv – har utvärderats under året.

– Vårt uppdrag är att bidra med en stabil avkastning till pensionsspararna. Vi skapar det värdet genom att aktivt förvalta och utveckla vår fastighetsportfölj. Det är mot den bakgrunden vi kontinuerligt utvärderar möjliga förvärv och avyttringar. Givet den marknad som råder har vi mot slutet av året haft en mer avvaktande hållning.

– Jag tror att transaktionsmarknaden kommer i gång igen när ekonomin har stabiliserats och marknaden anpassat sig till de nya förutsättningarna, avslutar Fredrik.





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

## ■ Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

## Hyresmarknaden 2023

# Attraktiva lägen gynnar AMF Fastigheter

Hyresmarknaden för kommersiella fastigheter i centrala Stockholm har hittills visat sig vara motståndskraftig i en ekonomiskt orolig tid. Det konstaterar Nicole Rosvall, försäljningschef, och Magnus Behrenfeldt, stadsutvecklingschef på AMF Fastigheter, när de summerar fastighetsåret.

Magnus Behrenfeldt menar att AMF Fastigheter sannolikt gynnats av sina moderna fastigheter i attraktiva lägen i Stockholm.

– Hittills har vi inte upplevt något trendbrott vad det gäller kontors- eller handelslokaler. Hyresmarknaden har stått sig relativt stark och vid utgången av 2023 är läget fortfarande stabilt, säger Magnus.

I hybridarbetets tidevarv har arbetsgivarres vilja att erbjuda attraktiva kontorsmiljöer för att attrahera arbetskraft blivit en trend, *Flight to quality*, som har haft en positiv påverkan på kontorsmarknaden i centrala Stockholm. Samtidigt som vakanserna utanför centrala Stockholm gradvis har ökat, i synnerhet i Norrort, har kontorsfastigheter i de

bästa lägena i city (CBD) erfarit stigande hyresnivåer och låga vakanstal.

– De vakanser som uppkommit i AMF Fastigheters bestånd, främst till följd av anpassningar av kontors- och handelsytor, har hittills vägts upp av en fortsatt stark efterfrågan, fortsätter Magnus.

### Kontorets förnyade roll

Under 2023 fick både arbetsgivare och arbetstagare åter nya perspektiv på kontoret. Efter en blick i backspegeln kan man konstatera att narrativet om kontorets roll nästan gått varvet runt. Från att ha varit en självklarhet under pre-pandemin, till att ha blivit utmanat av coronarestriktioner med hemarbete som följd, för att sedan åter bli mer av en självklarhet i en nyetablerad hybridverklighet post-pandemin. Diskussionen

handlar mindre om huruvida kontoret är viktigt eller inte, desto mer om att hitta rätt lokal, i rätt sammanhang för det nya arbetslivet.

– Vi märker att våra kontorshyresgäster i dag är betydligt mer medvetna och arbetar mer strategiskt med frågan om vad kontoret faktiskt ska erbjuda. Det är tydligt att de mjuka värdena har blivit allt viktigare. Våra samtal med både befintliga och potentiella hyresgäster handlar

**“Vi märker att våra kontorshyresgäster i dag är betydligt mer medvetna om vad kontoret faktiskt ska erbjuda.”**

Nicole Rosvall, försäljningschef,  
AMF Fastigheter

mer om hur de kan nyttja kontorsytan på bästa sätt för att möta medarbetares olika behov, men också om platsen utanför kontoret. Fler ser i dag samspelet mellan staden och kontoret, säger Nicole Rosvall, försäljningschef.

– Överlag har vi tätare dialog med våra hyresgäster i dag än tidigare. Vi har blivit mer lyhörda för hur vi som fastighetsägare kan bidra till deras affär, bland annat gällande anpassningar av lokaler eller att disponera om ytor. Nu skördar vi frukten av de relationer som stärktes under pandemin, fortsätter Nicole.

### Handeln fortsätter att utvecklas

Den fysiska handeln har mött många utmaningar under året till följd av hushållens minskade köpkraft. Samtidigt är det ingen entydig bild som visas, då delar av detaljhandeln och restaurangbranschen fortsatt går bra. AMF Fastigheter förvaltar fem handelsplatser i Stockholm, varav två i city och tre i stadsdelarna Östermalm, Södermalm och Kungsholmen. Här har vi hittills inte upplevt något större trendbrott vare sig i besökstal eller i vakansgrad.

– Vi har få vakanser inom detaljhandelsegmentet och de vakanser vi har är främst av strategisk art, till exempel i Ringen Centrum som nu genomför ett ombyggnadsprojekt. Vi har som regel en hög efterfrågan på våra lokaler och fort-





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

## ■ Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

sätter därför lägga stor vikt vid att ha intressanta koncept som bidrar till platsen och förstärker helhetserbjudandet, säger Magnus.

– En fortsatt utveckling av affären är en förutsättning för att AMF Fastigheter ska kunna upprätthålla det höga intresset, menar Nicole.

– I en lågkonjunktur med snabbt skiftande marknadsförutsättningar väcks många nya idéer och tankar, inte minst för att bättre kunna möta hyresgästernas behov av ökad flexibilitet. Det är vår *Specialty Leasing*-strategi ett bra exempel på, säger hon.

– Genom *Specialty Leasing* kan vi kontinuerligt utveckla vår befintliga produkt genom att testa nya former av uthyrning. Det är viktigt för att kunna möta nya konsumtionsmönster och våra kunders skiftande behov – det är särskilt viktigt i utmanande tider. *Specialty Leasing* bidrar också till att skapa levande och dynamiska handelsmiljöer.

Magnus håller med och understryker att 2023 inte kan ses som ett förlorat år.

– Vi har dragit många lärdomar och fått många nya erfarenheter. Vi fortsätter att vara lyhörda inför utvecklingen, men vid utgången av året upplever jag att vi står väl rustade för att möta 2024, avslutar Magnus.

Foto: Jann Lipka



Nicole Rosvall och  
Magnus Behrenfeldt.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## ■ Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# ■ Värdeskapande för partners och platser

Upplevelser, ledarskap och innovation är viktiga för att skapa värde både i våra fastigheter och i kvarteren utanför.

## Upplevelse

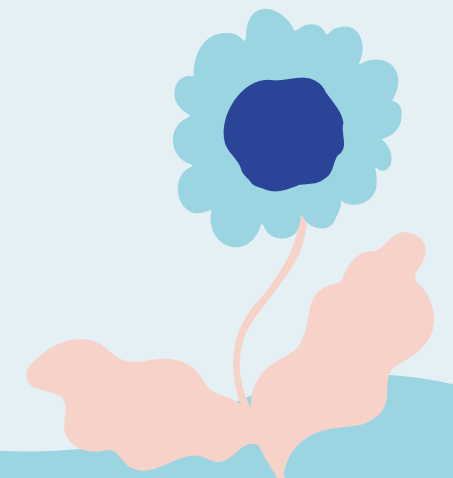
Samverkan och lyhördhet har från start varit en viktig del i AMF Fastigheters arbetssätt. De är verktyg i arbetet med att utveckla attraktiva, hållbara och trygga platser som bidrar till stadens attraktionskraft och människors välmående. Läs vidare på sidan 28.

## Ledarskap

AMF Fastigheter vill vara ett fastighetsbolag som utmanar. Ledarskapet spelar en helt avgörande roll för att skapa en modig, nyfiken och möjlighetsorienterad företagskultur, där vi vågar gå före och göra saker annorlunda. Läs vidare på sidan 36.

## Innovation

AMF Fastigheter utvecklar och testar nya, innovativa lösningar som gör våra platser mer attraktiva, bidrar till ytterligare värdeskapande för våra pensionssparare och möjliggör en mer hållbar fastighetsbransch. Vi har ambitiösa hållbarhetsmål och vill vara med och bidra till samhällets klimatomställning. Innovation är en nyckel för att nå dit. I detta avsnitt delar vi exempel på hur vi tar oss an utmaningen med hjälp av nytänkande arbetssätt, nya hållbara material och smarta lösningar inom energi och IT. Läs vidare på sidan 42.





## Välkommen till AMF Fastigheter

- Om AMF Fastigheter
- Året i korthet
- Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

- Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

- Fastighetsmarknaden
- Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

- Upplevelse
- Ledarskap
- Innovation

## Hållbarhetsrapportering

- Hållbarhetsagenda
- Miljöinformation
- Social information
- Styrningsinformation

”I Marievik vill vi skapa en plats där man inspireras av det hållbara livet för hälsa och miljö, en plats som präglas av gemenskap och där vi delar värderingen att världen blir bättre om vi hjälps åt med våra utmaningar.”

Per Helgesson, AMF Fastigheter

## ■ Upplevelse

Målet med AMF Fastigheters stadsutveckling är att skapa hållbara och trygga kvarter. Vi bygger eller förvaltar inte bara våra fastigheter, utan utvecklar platser som bidrar till att öka stadens attraktionskraft och människors välmående.

Per Helgesson  
och Johan Lindskog



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

■ Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

## Vad får oss att trivas i våra städer?

Vad får människor att trivas och må bra i våra städer? Frågan är ständigt närvarande inom AMF Fastigheter. En stad definieras inte av hus och gator, utan den prägel som människor ger staden. En välmående stad är en trygg stad – en dynamisk plats där vi känner oss välkomna, inkluderade och inspirerade.

Under 2023 har samhällsutmaningar som sviktande konjunkturläge, ökad gängkriminalitet och terrorhot gjort att vi måste arbeta ännu hårdare för vår ambition. Situationen är svår för många, men faktum är att vi ser ljuspunkter – med kris i världen söker vi gemenskap och tillfällen att känna glädje. Vi vill njuta av mat och kultur, vi vill unna oss när vi kan och vi vill mötas. När staden och dess invånare mår bra, mår våra kvarter bra. Det ger i sin tur en god avkastning till våra pensionssparare.



Foto: Jean-Baptiste Beranger

## Sergels torg – vägen till en trygg mötesplats



Förutom sitt säregna svartvita ruttmönster har Sergels torg länge varit förknippat med otrygghet och öppen droghandel. För fem år sedan bjöd Stockholms stad in AMF Fastigheter för att med gemensamma krafter vända utvecklingen. Nu har avtalet förlängts i ytterligare tre år.

Platssamverkan Sergels torg är en gemensam satsning mellan Stockholms stad, lokala fastighetsägare och representanter från civilsamhället och näringslivet. AMF Fastigheter har varit med sedan starten 2019 och det är ett självklart val enligt Jenny Sivervik, marknadsområdeschef på AMF Fastigheter och del i styrgruppen.

– Vi har hela tiden känt oss övertygade om att projektet skulle göra skillnad. Nyckeln är samverkan mellan staden, fastighetsägare, handeln, kulturen men också polisen och socialtjänst. Om vi ska vända utvecklingen måste vi arbeta tillsammans, säger Jenny och fortsätter:



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyrsmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

### ■ Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

– Vill vi ha en trygg stad som människor värnar om kan vi inte bara titta på gatorna utanför våra egna fastigheter. Dessutom bidrar en trygg och välmående stad till att göra våra kvarter mer attraktiva. Allt hänger ihop.

Maria Stigle är verksamhetsansvarig för Platssamverkan Sergels torg. Arbetet är en del av Vision Klara, ett uppdrag som kom ur stadsdelens utökade ansvar att arbeta brottsförebyggande. Klara-kvarterens utsatta område med brottsstatistik som sköt i höjden skulle prioriteras. Situationen krävde insatser på flera fronter: dels ett nära arbete med bland annat polis, socialtjänst och ungdomsjour för att hjälpa personer som befinner sig i en riskmiljö, dels en omvandling av själva platsen till ett ställe där man känner sig trygg, trivs och vill stanna upp.

– Det unika i det här arbetet är sammansättningen av olika aktörer som bidrar med olika perspektiv. Det finns en genuin kraft och glädje över att göra detta tillsammans och därigenom når vi också resultat, berättar Maria.

## Demokratins och kulturens torg

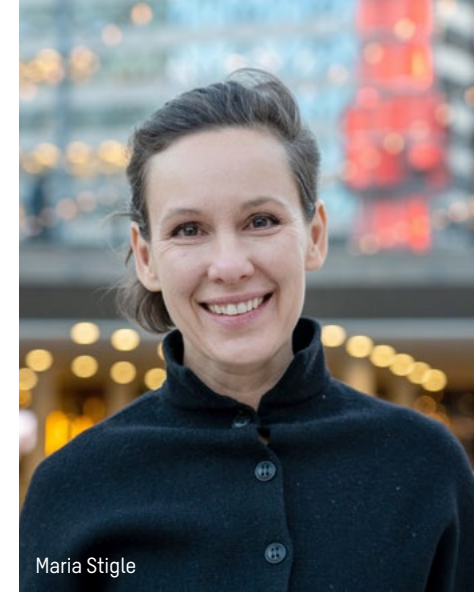
Arbetet med Sergels torg ska i alla delar genomsyras av social hållbarhet. Aktiviteterna ska reflektera hela samhället och erbjuda en bredd för alla åldrar och intressen.

**“Det unika i det här projektet är sammansättningen av olika aktörer som bidrar med olika perspektiv och hjälper varandra att nå ett gemensamt mål. Det finns en genuin kraft och glädje över att göra detta tillsammans.”**

Maria Stigle,  
verksamhetsansvarig,  
Platssamverkan Sergels torg

– Sergels torg är en unik plats med tydlig karaktär där det finns utrymme för alla människor. För att förändra Sergels torg ska vi förstärka platsens själ, dess unika förutsättningar och centrala punkt, säger Maria.

Jenny Silvervik



Maria Stigle

Foto: Maria Margarita Matiz Bergfeldt

Många associerar Sergels torg med demonstrationer och manifestationer. Här har man delat glädje och hyllat framgångar, liksom mött varandra i sorg och bestörtning. Förutsättningarna för medborgarna att utöva sina demokratiska rättigheter ska värnas.

På torget förstärks också utrymmet för konst och kultur – skapat av många och gratis för alla. Kulturen tillåts vara spetsig och smal, folklig och populär. Under året har besökarna kunnat titta på teater, delta i dans, lyssna till erkända musiker och hyllade köror. Konst har gett platsen karaktär och överdimensionerade sällskapsspel har fått människor att mötas, och det fina är att föremålen respekteras.

– Vi har inte sett något klotter eller sabotage och föremålen vi ställer ut får stå kvar. Kurerar man en plats med fin

konst och roliga aktiviteter tas det emot med glädje, inte förstörelse, säger Maria.

## Förändring som får ta tid

Arbetet utvärderas löpande genom bland annat trygghetsmätningar och attitydundersökningar. En förbättring av platsen går att skönja, och polisen uppger att de upplever den som mindre problematisk. Aktiveringen ger resultat. Jenny tror att visionen, ett levande Segels torg där människor trivs och vistas, är möjlig att nå.

– Absolut! Alla siffror pekar åt rätt håll och vi har redan sett en viss förflyttning. Det är klart att det tar tid, upplevelsen av platsen är så djupt rotad, men vill man skapa förändring krävs ett långsiktigt engagemang och vi ger inte upp.





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

### ■ Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

Sergels torg  
är en hel  
och ren plats

29%

21% ↑

Andelen som upplever att  
Sergels torg är en **hel och ren  
plats** har ökat från 21 % år 2020  
till 29 % år 2023.

Sergels torg  
är en  
trygg plats

48%

47% ↑

Andelen som upplever  
Sergels torg som en **trygg plats**  
har ökat från 47 % år 2020  
till 48 % år 2023.

Sergels torg  
är en  
välkomnande  
plats

20%

11% ↑

Andelen som upplever  
Sergels torg som **ett levande torg  
där människor trivs och vistas**  
har ökat från 11 % år 2020  
till 20 % år 2023.

Sergels torg  
är en  
konst- och  
kulturscen

42%

31% ↑

Andelen som upplever  
att **kulturutbudet och kultur-  
upplevelser** på torget är bra  
har ökat från 31 % år 2020  
till 42 % år 2023.

26%

44% ↓

Andelen som anser att det  
**i stor utsträckning finns problem med  
narkotikamisbrukare som stör ordningen**  
på Sergels torg har minskat från  
44 % år 2020 till 26 % år 2023.

15%

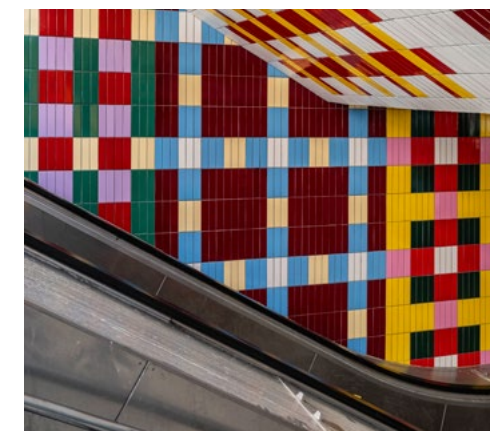
11% ↑

Andelen som upplever  
Sergels torg som **tryggt på kvällen**  
har ökat från 11 % år 2020  
till 15 % år 2023.

Foto: Jean-Baptiste Beranger



Foto: Jean-Baptiste Beranger





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

■ Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation



En ny stadsdel växer fram.  
Marievik vid Liljeholmskajen  
i Stockholm.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

■ Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Framtidens Marievik tar form

I Marievik vid Liljeholmskajen tornar kontorshus med rötter i 1980- och 1990-talet upp sig mot Årstaviken. Men i området, som ofta blivit utskällt för sin råa arkitektur, är något på väg att hända. I april, efter mer än tio års arbete, antogs en ny detaljplan för Marievik och AMF Fastigheter står nu inför sitt största stadsutvecklingsprojekt någonsin.

Planen ger AMF, JM och Klövermöjlighet att utveckla sina fastigheter och tillsammans med Stockholms stad rusta upp gator, park och kajområde.

– Det har varit enormt mycket arbete att ena alla fastighetsägare och staden i ett så omfattande planarbete. Det innehåller många frågor och med det kommer många synpunkter, både gillande och kritiska, säger Per Helgesson, fastighetsutvecklingschef på AMF Fastigheter.

– Planen prövades i alla instanser och till slut fastställdes den i Mark- och miljööverdomstolen. Det var en otrolig lättnad och glädje när vi fick beskedet. Under de tio åren som gått justerades planen i alla delar, men resultatet blev också mycket bättre.

## Välbefinnande och hållbarhet

Med ett bestånd på nio fastigheter om totalt 133 000 kvadratmeter, motsvarande nio Hötorgsskrapor i storlek, finns en unik möjlighet att tänka helhet i stadsutvecklingen, och ambitionen är stor.



Per Helgesson



Johan Lindskog



Foto: Fredrik Sweger

– Här skapas en levande och unik stadsdel som binds samman med innerstaden. Nya parkområden och platser för rekreation utvecklas, kajen renoveras och i vattnet anläggs ett kajbad. Biltrafiken begränsas och bottenvåningar öppnas upp och skapar plats för kultur, butiker och restauranger, berättar Johan Lindskog, projektutvecklingschef och ansvarig för projektet sedan augusti.

Marievik blir också en samlingspunkt för människor som vill göra skillnad – för sig själva och andra.

– Vi vill skapa en plats där man inspireras av det hållbara livet för hälsa och miljö, en plats som präglas av gemenskap och där vi delar värderingen att världen blir bättre om vi hjälps åt med våra utmaningar, säger Per.





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

■ Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

## Utmanande arkitektur

I nästa steg är samverkan A och O. Förutom trend- och omvärldsutblickar, dialog med befintliga hyresgäster och boende utvecklas en koncept- och arkitekturmanual som ska vara vägvisande för vidareutvecklingen – en slags "kokbok" för stadsliv, arkitektur, innehåll och upplevelse. I detta arbete samverkar AMF Fastigheter med staden, koncept- och arkitektteam och stadsutvecklare.

– Ett tätt samarbete med staden är ovärderligt för att nå samsyn och förståelse för hur vi skulle kunna utveckla Marievik tillsammans och därigenom bidra till hela Stockholms attraktionskraft, säger Johan.

– Att arbeta tillsammans blir både roligare och mer värdefullt. Vi har vänt oss till flera koncept- och arkitekturteam för att undersöka hur vi kan gestalta det nya Marievik. Det har varit ett bra sätt att få in fler perspektiv, fördjupa oss i platsen, vända på stenar och utmana förutfattade meningar, säger Per.

## Arkitektur med unika kvaliteter

Få vet att byggnaderna i Marievik är en unik samling postmodern arkitektur. Arkitekturen har snarare förknippats med stängda bottenvåningar och bilen i centrum. Nu är intresset för epoken på starkt uppåtgående, något som inte minst ses i interiöra sammanhang och inom kreativa näringar. Kvarteren har byggnader med många unika kvaliteter och en möjlighet i att vidareutveckla dessa. Den som kikar närmare på de postmoderna dragen ser en tydlig lek med material och färg. Detta virrvarr är unikt



för byggnadsstilen, och visar på stilens humoristiska drag.

– I stället för att riva och sudda ut kan vi förstärka och bygga vidare på en historia. Dessutom är hållbarhet grundläggande i vårt arbete. En del av det innebär att bevara befintlig arkitektur, men varsamt föra in den i framtiden, säger Johan.

## Första hyresgästen klar

I september stod det klart att Alstom Sverige blir första hyresgästen i det nya Marievik. Transporttillverkaren sitter redan i området och väljer att flytta till lokaler i fastigheten Urverket. Innan dess ska Urverket rustas upp och blir den första byggnad att byta skepnad.

– Att Alstom valde att stanna i området är ett kvitto på att platsen och vår framtidsambition håller, att det är en resa man vill vara en del av, säger Per.



... till Stockholms stadsarkitekt **Torleif Falk** som sitter i bedömningsgruppen för utvecklingen av ett koncept och arkitekturprogram för Marievik.

## Hur samverkar staden och AMF Fastigheter i utvecklingen av Marievik?

– Vi samverkar i hög grad utifrån stadens olika kompetensområden. Ibland har vi olika målbild och rådighet över frågorna, men vi strävar hela tiden efter samverkan.

## Vad kan Marievik bidra med för Stockholm?

– Marievik kan verkligen bli en central hubb för Liljeholmen Hägersten, en lokal mötespunkt för många som bor och jobbar i området. Det kan bli en viktig dragare för Stockholm även i ett större perspektiv. Nya stadsdelar bidrar med något nytt till Stockholm som helhet.

## Vad blir viktigare och mer centralt i stadsutvecklingsprojektet?

– Utvecklingen av det offentliga rummet blir allt viktigare ur flera perspektiv. Hit har alla tillgång oavsett om du bor i närheten eller bara besöker platsen tillfälligt. Det offentliga rummet tar också hand om många frågor som rör miljö, som exempelvis dagvatten och artspridning.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

### ■ Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

AMF Fastigheter har några av Stockholms mest populära handelsplatser i sin ägo. Med starka koncept, matupplevelser, handel och pop up-butiker skapas levande kvarter.

Under 2023 fortsatte besöksflödet på merparten av våra handelsplatser att öka. AMF Fastigheter är fortsatt ödmjuka inför utvecklingen, men trots säkerhetsläget och fallande konjunkturläget har staden och mötesplatserna lockat.

Under året har utvecklingen av handelsplatserna fortsatt. Det handlar om att fånga upp kundens förändrade behov och beteenden, men också addera omvärldstrender och samhällsutveckling. Handelsplatserna utgör en viktig infrastruktur där stockholmarna shoppar, handlar mat, umgås och äter något gott. Dessutom vill vi på AMF Fastigheter gärna överraska, få folk att upptäcka nytt och utforska nya vägar.

På de kommande sidorna gör vi några nedslag från året och den utveckling som skett på ett par av våra handelsplatser.



# Gallerian – bäst i Norden

I maj prisades handelsplatsen Gallerian som årets mest spännande och framgångsrika kommersiella plats vid NCSC Nordic Awards och fick ta emot både den svenska och nordiska utmärkelsen. *”Som en fågel Fenix har denna handelsplats stigit från en genomsnittlig till en inspirerande och innovativ plats för shopping, restauranger, arbete, möten och stadsliv”,* löd motiveringen.

Gallerian är en populär destination för shopping, som årligen lockar miljontals besökare. Med sin placering i hjärtat av Stockholm city har det varit en självklar mötesplats för människor i alla åldrar och bakgrunder sedan portarna slogs upp 1976. Knappt fyra decennier senare renoverades Gallerian i samband med att det omgivande kvarteret Urban Escape utvecklades med nya kontor, hotell och takbarer.

Trots den senaste tidens sviktande konjunktur har besökssiffrorna ökat sedan 2022. Det finns flera anledningar: ”IKEA-effekten” håller i sig, fortsatt utveckling av platsen lockar och satsningar på ett nytt kommunikativt koncept och varumärkeskampanj har ökat Gallerians synlighet i såväl utomhusmedia i Stockholms innerstad som annonsering i sociala medier.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

### ■ Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

## Fältöversten firar 50 år

Under hösten firades en känd 50-åring. I ett halvt sekel har Fältöversten varit en knutpunkt för Östermalmsborna. Födelsedagen firades i dagarna tre. Det bjöds på musik, ostrom, ostprovning samt jubileumsbakverk och de minsta bjöds på barnkalas. Ett jubileumsmagasin och en utställning över Fältöverstens historia med bilder från åren som gått lyfte jubileet.

När Fältöversten slog upp sina dörrar för första gången den 30 september 1973 var det en del av en nytänkande bostadspolitik där staden ville skapa en modern kvartersbyggnad som rymde bostäder, butiker och service. En gemensam reception hjälpte de nyinflyttade familjerna med allt från städning och blomvattnig till barnpassning och hantverksjobb. Det var

en stor förändring från kåkstaden som stod där innan, full av plåtskjul, skrot och bilverkstäder som gick under smeknamnet "gropen".

I dag är platsen "Fältan" med hela stadsdelen och en uppskattad del av vardagen för många som bor, arbetar och rör sig runt Karlaplan. I undersökningar utmärker sig Fältöversten genom sina nöjda och lojala kunder. Tidigare i år mättes kundnöjdheten till hela 88 procent. 86 procent av besökarna känner sig "som hemma" här och gör i snitt tre besök per vecka.



Foto: AMF Arkiv

## Ringen utvecklas

Under året har utvecklingen av Ringen Centrum fortsatt för att skapa en öppnare, ljusare och mer inkluderande handelsplats. Tidigare slitna plåtfasader mot Ringvägen och Götgatan ersätts med hållbara materialval i trä och tegel, med fokus på ett lågt klimatavtryck. Dessutom öppnas en helt ny entré mot Älvsborgsparken.

Satsningarna på handelsplatsen och det intelligande området är en del av visionen att göra Ringen till det lokala och kommersiella navet på Södermalm. År 2015 genomgick Ringen en första förvandling och matkonceptet Teatern etablerades. Det är en plats som kommit att bli mycket omtyckt av Södermalmsborna.

## "Once you pop up – you can't stop"

Efterfrågan på mer flexibla hyreslösningar inom handeln, så kallade *Specialty Leasing*, fortsätter växa. AMF Fastigheter har under de senaste tre åren utvecklat sin affär och 2023 var inget undantag.

Allt fler nya kreativa näringar, ofta inom e-handeln, vill möta sina kunder fysiskt. Med flexibel uthyrning kan AMF Fastigheter skapa nya relationer och lyfta aktörer med spännande affärsmodeller.

Tillfälliga retailupplevelser möjliggör också en ökad variation, något våra besökare uppskattar. I en undersökning från i våras svarade drygt 60 procent av Gallerians kunder att tillfälliga butiker gör det mer intressant eller roligare att besöka handelsplatsen.



Foto: David Mikic, Tillsammans.

I Mood och Gallerian testas ofta nya pop up-butiker; några av koncepten har handlat om återbruk. Under hösten öppnade Ninas Nuggets i Mood: modejournalisten Nina Campioni som står bakom butiken erbjuder premium second hand, liveshopping och samtal. I Gallerian satsade möbeluthyraren Beleco på ett pop up-showroom tillsammans med sina partners Swedese och ArtAround för att inspirera till en cirkulär möbelindustri.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

## ■ Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

“För att kunna visa vägen behöver alla vi som arbetar på AMF Fastigheter må bra och våga utmana.”

Helena Molinero,  
HR-chef, AMF Fastigheter

Foto: Jann Lipka

## ■ Ledarskap

AMF Fastigheter är ett fastighetsbolag som vill utmana. Vårt sätt att se på ledarskap spelar en avgörande roll för att bana väg för en nyfiken och möjlighetsorienterad företagskultur. Vi vill att våra medarbetare ska känna sig trygga att fatta beslut och våga utmana både sig själva och den bransch vi verkar i.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

## ■ Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Ändrat fokus för att hitta ny kompetens

För att AMF Fastigheter även i framtiden ska ha den bästa kompetensen har man under året tänkt om och tänkt nytt. Helena Molinero, HR-chef AMF Fastigheter, berättar om initiativet att fokusera mer på människan och dess förmågor framför utbildning och cv.

Med en minskad arbetsför befolkning har AMF Fastigheter under året tänkt om i frågor som rör kompetensförsörjning. Vi vill vara en vägvisare vad gäller ett hållbart arbetsliv, detta för att kunna attrahera nya kollegor och behålla dem som redan jobbar hos oss.

Som arbetsgivare behöver AMF Fastigheter ha tydliga och synliga utvecklingsvägar internt, och samtidigt vara mer snabbfotad i att hitta nya förmågor eller externa samarbeten.

– Jag tror att en framgångsfaktor kommer att vara kartläggningen av det interna behovet, samtidigt som vi behöver lyssna på dem som ännu inte kommit in på arbetsmarknaden. I arbetet med att bli mer effektiva i våra rekryteringsprocesser har vi testat oss fram och tagit en del modiga beslut under året, säger Helena Molinero.

Bland annat har man valt att fokusera mer på människan och dess förmågor framför utbildning och cv.

– Det har onekligen varit lite läskigt och vi märker att alla ännu inte riktigt är redo, men jag tror ändå att det är rätt väg att gå då den emotionella intelligen- sen blir allt viktigare på framtidens arbetsmarknad. Under 2024 kommer vi att göra fler försök, säger Helena.

## Lärande företagskultur

Vi vill också ligga i framkant i utvecklingen av våra stadsrum och kluster. Ett viktigt steg för att nå dit är att ha en nyfiken och lärande företagskultur, där alla som arbetar på AMF Fastigheter känner sig trygga i sina roller och med sina kollegor för att kunna växa och våga tillsammans.

– För att kunna visa vägen behöver alla vi som arbetar på AMF Fastigheter må

bra och våga utmana, men vi behöver även tro på, och arbeta utifrån, vår vision. Därför arbetar vi med att inspirera och stärka alla som arbetar hos oss, både vad gäller kunskap och självkänsla, säger Helena.

Förutsättningen för att ett medvetet självledarskap ska fungera är närvarande ledare, en gemensam riktning och tydliga mål. Under 2023 tog vi därför ytterligare steg i vårt målarbete.

– Vi har involverat fler i arbetet med vår affärsplan för att skapa en gemensam syn kring vart vi är på väg som företag. Vi har utbildat oss i hur vi sätter mål, hittat sätt att visualisera dem samtidigt som vi fokuserat på den viktiga uppföljningen. Under 2024 arbetar vi vidare då vi ser att det fortsatt finns mycket kvar att göra. Frågan är om vi någonsin kommer att bli klara – det är det som är tju-ningen med det hela, säger Helena.



## Vårt sätt att se på självledarskap

På AMF Fastigheter uppmuntrar vi till självledarskap. För oss innebär det att var och en tar ett ägarskap över sig själv, driver och känner stolthet över sina ansvarsområden. Det uppnår vi genom tydliga och utmanande mål, realistiska förväntningar och en ömsesidig tillit mellan ledare och kollegor. Under året har vi genomfört utbildningar för hela företaget med fokus på mål, verktyg för att kunna ge och ta feedback, samt arbeta med sitt eget tankesätt och sin personliga effektivitet.

## Hurra!

I oktober 2023 fick AMF Fastigheter pris för arbetet med Employer branding för att vi lyckats "skapa en arbetsmiljö och företagskultur som engagerar".

*Årets Employer branding företag samhällsvetare, Karriärföretagen 2023*



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

## ■ Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

Foto: Marie-Therese Karlberg



Tre snabba till **Nicole Rosvall**, ny försäljningschef

# “Världen förändras snabbare än någonsin”

Under 2023 testade AMF Fastigheter att rekrytera med fokus på individens förmågor medan cv:t lades på hyllan. Vi utmanade tidigare processer och har under året lyckats hitta flera stjärnor på nya sätt, däribland Nicole Rosvall, försäljningschef sedan oktober 2023.

Det spås bli allt tuffare för arbetsgivare att hitta rätt kompetens. Samtidigt står vi inför en framtid där många av de yrken som kommer att finnas om fem år inte ens existerar i dag. AMF Fastigheter har under året omfamnat utvecklingen och sökt nya vägar för att bli snabbare och mer precisa i vår rekrytering. På så sätt hittade vi Nicole Rosvall.

## Hur var ditt första möte med AMF Fastigheter?

–Vår dialog inleddes i samband med att de sökte för en roll som fastighetschef. Jag kände redan inför första mötet att det var en roll som inte riktigt passade min profil, vilket jag var tydlig med. Både jag och AMF Fastigheter valde ändå att prata vidare då det var tydligt att bolaget inte sätter gränser eller placerar förmågor i ett fack.

## Hur upplevde du rekryteringsprocessen?

– De valde att nyfiket lyssna på mig, se till min erfarenhet och vad jag skulle kunna bidra med till helheten. Det blev början på ett antal samtal som sedan ledde till att jag blev erbjuden rollen som försäljningschef, något som kändes rätt i magen även hos mig.

## Vad tror du är viktigt för att attrahera talanger i framtiden?

– Världen förändras snabbare än någonsin och det påverkar i allra högsta grad hur vi växer organiskt. Vi kommer inte alltid att veta vad vi behöver för kompetens i morgon. Då känns det extra viktigt att våga tänka nytt, lyssna in och se bortom normer för hur en viss roll bör till sättas. Jag tror att vi kommer att se korsbefruktning mellan branscher, kompetenser och kulturer när det kommer till kompetensförsörjning i framtiden och här tror jag att AMF Fastigheter kan vara en vägvisare.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

## ■ Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Framtidens kollegor

För att förstå och vara en relevant arbetsgivare framåt har AMF Fastigheter besökt framtidens kollegor. Under året har vi lagt extra fokus på att lyssna till studenter och deras tankar om vad de tycker är viktigt på en framtida arbetsplats.

En framgångsfaktor för AMF Fastigheter genom åren har varit att lyssna till dem som lever, bor och arbetar i staden. I alla våra stadsutvecklingsprojekt har det varit en viktig del i förstudien för att säkerställa att vi förstår och gör rätt saker. När vi ville ta reda på vad framtidens arbetskraft efterfrågar valde vi att lyssna på studenter för att förstå vad de tycker är viktigt hos en framtida arbetsgivare.

Under våra besök har vi tillsammans med studenterna bland annat utforskat framtidens kontor och även pratat om

vad som blir viktigt för dem när de välger sig ut i arbetslivet.

– Det har varit många givande samtal. I flera fall har de bekräftat att vi är på rätt väg, men det har även gett oss insikt kring vikten av utvecklingsmöjligheter, balans i livet och kontoret som mötesplats, säger Helena Molinero, HR-chef AMF Fastigheter.

Vi fortsätter våra samtal med studenter för att ta vidare insiktsarbetet även 2024.



Foto: Privat

**“Trygghet är något som efterfrågas hos framtida arbetsgivare! De studenter jag träffar vill inte behöva oroa sig över hur nästa kvartalsrapport påverkar deras anställning eller förmåner och möjligheten att ha en hälsosam relation mellan arbete och fritid.”**

*Alex Littorin, vice-ordförande för Näringslivssektionen inom studentkåren Disk, vid Stockholm universitet.*

**“För mig är det viktigt att en framtida arbetsgivare ger goda möjligheter att utvecklas på arbetsplatsen.”**

*Michaela Flovén, Lantmäteriprogrammet, juridisk inrättning, vid Uppsala universitet.*



Foto: Privat



# Fler kvinnliga fastighetstekniker

På AMF Fastigheter arbetar vi aktivt för att ha en övergripande balans mellan kvinnor och män och vi är stolta över att vi har en jämställd organisation på totalen. Några områden har dock större utmaningar än andra, där ibland teknik, där vi ser en överrepresentation av män. De senaste åren har vi glädjande nog fått in fler kvinnor på området.

## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

## ■ Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation



Foto: Magnus Glans





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

## ■ Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

Endast sex procent av alla fastighetstekniker i Sverige är kvinnor\*. Med det underlaget blir arbetet med jämställda arbetsgrupper väldigt utmanande.

AMF Fastigheter har under flera år arbetat för att få fler kvinnor att söka sig till yrket, och har under de senaste åren rekryterat bland andra Charlotte Lidgren, Elin Sawinski och Maria Novara. De två sistnämnde valde att omskola sig till fastighetstekniker i samband med pandemin och kom då i kontakt med AMF Fastigheters traineeprogram. Charlotte däremot hamnade i fastighetsbranschen av en slump.

– Jag är självlärd och har verkligen praktiserat "learning by doing". Jag har alltid gillat att meka och jobba med händerna. Det har jag gjort i mitt arbete som trädgårdsanläggare och som servicetekniker av kaffemaskiner. Genom nyfikenhet och eget driv fick jag sedan, via slumpen, möjlighet att testa mina vingar som fastighetstekniker på Klöver 2007, säger Charlotte.

### Ett serviceyrke

Fastighetstekniker är ett jobb med goda framtidsutsikter.

– Det är ett roligt och omväxlande jobb där du träffar många olika människor och får arbeta med problemlösning varje dag. Det är ett fysiskt jobb där du inte sitter

**"Det är ett roligt och omväxlande jobb där du träffar många olika människor och får arbeta med problemlösning varje dag."**

Elin Sawinski, fastighetstekniker, AMF Fastigheter

bakom ett skrivbord, däremot långt ifrån så tungt som att arbeta inom till exempel bygg. På toppen av allt lär du dig verkligen något nytt varje dag, säger Elin.

Maria menar att rollen som fastighetstekniker i mångt och mycket faktiskt är ett serviceyrke.

– Jag använder min bakgrund och mina kunskapar från hotellbranschen varje dag. Som fastighetstekniker är jag spindeln i nätet, där jag ska kombinera många olika roller för att få allt att fungera. Jag kanske inte kan lösa allt själv, men jag ser till att det blir löst på rätt sätt. Att göra en hyresgäst nöjd är min största kick, säger Maria.

Att vara kvinna i ett mansdominerat yrke kan även innebära en del utmaningar. Alla tre vittnar om att de ibland upplever att de behöver överbevisa sin kunskap.



Foto: Magnus Glans

Elin Sawinski, Maria Novara och Charlotte Lidgren jobbar alla tre som fastighetstekniker – ett jobb med goda framtidsutsikter.

– Jag har aldrig känt mig särbehandlad för att jag är kvinna; på AMF Fastigheter är jag en i gänget. Bland de entreprenörer jag jobbar mycket med har jag inte heller upplevt mindre respekt på grund av mitt kön. Däremot kan jag i möten med nya entreprenörer ibland märka att det lever kvar vissa fördomar, säger Maria.

### Samhället förändras

Något håller dock på att förändras. Alla tre kvinnorna vittnar att det har blivit bättre de senaste åren.

– När jag var yngre kunde jag hamna i situationer där min kompetens ifrågasattes. Det har jag dock inte upplevt under min tid som fastighetstekniker. Det har hänt mycket i samhället beträffande att vi alla faktiskt är människor som ska göra ett jobb och att det inte är så stort skillnad på kvinnor och män, säger Elin.

Alla tre trivs med jobbet som fastighetstekniker och önskar att fler kvinnor får upp ögonen för yrket. De är överens om att branschen kan göra mer för att marknadsföra sig som helhet och rollen som fastighetstekniker i synnerhet.

– Du kan arbeta med så otroligt mycket på ett fastighetsbolag. Jag tror att vi behöver bli bättre på att lyfta alla fördelarna med att arbeta inom fastighetsbranschen, oavsett vilken roll du har. Jag upplever att branschen generellt är bra på att jobba med frågor som arbetsmiljö, klimat och jämställdhet, säger Charlotte.

För att locka fler kvinnor till yrket behövs en större synlighet i allt från annonser, till att delta på yrkesmässor och göra platsbesök. Alla är överens om att ju fler kvinnliga tekniker som syns, desto större är chansen att fler kommer söka sig till branschen.

– Ju fler tjejer som kommer in i byggbranschen, snickeribranschen eller andra mansdominerade yrken, desto mer kommer det att spilla över på fastighetsteknik. Jag tänker dock att det inte skadar att vi gör vad vi kan för att hjälpa utvecklingen på vägen, säger Elin.

\* Källa: Fastighetsbranschens utbildningsnämnds rapport Kompetensbehov 2023–2028



## Välkommen till AMF Fastigheter

- Om AMF Fastigheter
- Året i korthet
- Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

- Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

- Fastighetsmarknaden
- Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

- Upplevelse
- Ledarskap

## ■ Innovation

## Hållbarhetsrapportering

- Hållbarhetsagenda
- Miljöinformation
- Social information
- Styrningsinformation

Foto: Magnus Glans

# ■ Innovation

Som långsiktigt fastighetsbolag ligger det i AMF Fastigheters DNA att vilja utveckla staden på ett hållbart sätt. Vi har högt ställda mål inom klimat och miljö och för att nå dem behöver vi utmana och tänka nytt. Tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners vill vi vara med och driva branschen i rätt riktning.

”Innovation kan se ut på många olika sätt, men det är ofta nya lösningar som utmanar normen och det etablerade sättet att arbeta”.

Michael Eskils, hållbarhetschef på väg in i rollen som klimatstrateg, AMF Fastigheter



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

## ■ Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

**Michael Eskils**, hållbarhetschef och blivande klimatstrateg, AMF Fastigheter:

# ”Människan är uppfinningsrik”

Michael Eskils har varit hållbarhetschef på AMF Fastigheter sedan bolaget grundades år 2010. Nu kliver han in i en ny roll som klimatstrateg med ett tydligt fokus – att AMF Fastigheter ska klara sina högt ställda klimatmål enligt Science Based Targets initiative (SBTi).

– Klimatet är den fråga jag brinner för allra mest och jag ser fram emot att kunna jobba ännu mer fokuserat, bland annat genom att fortsätta utveckla vårt klimatarbete kopplat till vår färdplan för SBTi; En färdplan som pekar ut riktningen och definierar de aktiviteter som ska bidra till att vi klarar att nå klimatmålen. Den sociala hållbarheten är också otroligt viktig och vi vill skapa välkomnande, levande stadsrum som bidrar till tryggheten i staden. Genom att bredda och stärka hållbarhetsarbetet på olika kompetensområden och i flera delar av verksamheten kan vi växla upp arbetet ännu mer, säger Michael Eskils.

## Fokus på cirkulärt byggande

Bygg- och fastighetssektorn har länge stått för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser, och en stor utmaning ligger i att minska de utsläpp som byggprojekt och lokalanpassningar står för. Enligt Michael behöver branschen sluta använda så mycket nytt material och ställa om från en linjär till en cirkulär process.



Foto: Paulina Westerlind

– Cirkularitet är jätteviktigt och innebär att vi måste använda det material vi redan har i stället för att plocka in nytt. En stor utmaning kopplat till detta är logistiken, hur materialet kan lagras och hur vi kan samarbeta för att skala upp återbruket. Tillsammans med andra aktörer i branschen tittar vi nu på en lösning för detta.

## Innovation är nyckeln

Samverkan pekas ofta ut som en nyckel för att klara klimatmålet. Enligt Michael är det avgörande eftersom vi behöver få till ett systemskifte – ändra etablerade arbetssätt och metoder på en mer övergripande nivå i samhället. En annan nyckel är innovation.

– Innovation kan se ut på många olika sätt, men det är ofta nya lösningar som utmanar normen och det etablerade sättet att arbeta. Det kan handla om nya klimatsmarta material, en ny metodik som främjar en mer cirkulär process i ett byggprojekt eller ett nytt samarbetsforum som knyter ihop olika aktörer. Innovation kan också handla om ny smart teknik inom exempelvis energiområdet.

Som enskilt företag har man möjlighet att påverka och driva på utvecklingen,

## Våra mål enligt SBTi

AMF Fastigheter har förbundit sig att minska sina absoluta utsläpp av växthusgaser med 100 procent i scope 1 och 2 och 67 procent i scope 3 till och med 2030.

Till **scope 1** räknas direkta utsläpp som den egna verksamheten genererar, till **scope 2** räknas indirekta utsläpp som till exempel produktion av köpt el.

Till **scope 3** räknas indirekta utsläpp som sker i företagets värdekedja men som företaget inte själv äger eller kontrollerar.

enligt Michael. Genom att ställa rätt krav och visa på behovet av nya produkter och lösningar skapas incitament i branschen för utveckling och innovation.

– Människan är uppfinningsrik och har en förmåga att hitta lösningar på problem. Genom att fokusera på det som är möjligt och på det som är hoppfullt får man mer kraft att agera, säger Michael.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

## Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# I pilotfastigheten testas nya klimatsmarta lösningar

Fatburen på Södermalm var från början en gammal korvfabrik. I dag är fastigheten utvald som pilot för att testa nya hållbara arbetssätt i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål.

Fatburen ligger bredvid Medborgarplatsen på Södermalm och huserar på sina omkring 46 000 kvadratmeter ett trettio-tal hyresgäster. När fastigheten köptes av AMF 2016 kom den med en rik historia – i huset fanns från början en korvfabrik som stod på en uttorkad sjö. I dag är Fatburen en toppmodern fastighet som bland annat samlar spelutvecklare, arkitekter och restauranger.

År 2022 valdes Fatburen ut av AMF Fastigheter som en av två pilotfastigheter där den senaste metodiken och tekniken inom hållbarhet ska testas och utvärderas. Arbetssätten ska gå i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala temperaturökningen till 1,5 grader. Anne-Lill Lindholm är chef för projektledning inom bygg på AMF Fastigheter och arbetar bland annat med att utveckla metodik och arbetssätt för ett lägre klimatavtryck i projekten.

Foto: Marie-Therese Karlberg

– Vi arbetar aktivt med klimat- och hållbarhetsfrågan i alla våra

fastigheter, men genom att välja ut pilotfastigheter kan vi arbeta ännu mer strukturerat med att testa nya lösningar och samtidigt mäta resultatet för att hela tiden lära oss. I Fatburen testas lösningar som sedan utvärderas för att se om de lämpar sig för att införa i större skala i resten av fastighetsbeståndet, säger Anne-Lill.

## Varför är Fatburen en bra pilot-fastighet?

– Fatburen är en stor fastighet där det i princip alltid pågår en lokalanpassning. Detta medför att vi kan lagerhålla byggmaterial i huset som sedan snabbt kan komma till användning i senare projekt.

För att minska klimatavtrycket i projekten behöver man enligt Anne-Lill se till helheten, men också detaljerna, ner på byggnadsnivå. Vilket klimatavtryck har en matta? Hur mycket påverkar det slutresultatet om man målar om köket i stället för att sätta in ett nytt?



Anne-Lill Lindholm.



Foto: Mats Aasman

– Det är häftigt att vi kan återbruka så brett, allt från elkablar till köksstommar och glaspartier. Vi testar också nya material med lägre klimatpåverkan, som regler i papp eller belysningsarmaturer i trä. Vi är också noga med att inte riva väggar i onödan, utan behåller rumbildningen så långt det går, säger Anne-Lill.

## Långsiktiga samarbeten gynnsamt

Genom att redan tidigt i projekten göra en klimatkalkyl kan man löpande se hur olika val påverkar det totala avtrycket. Med den informationen blir det lättare att föra en dialog med hyresgästen och hjälpa dem att fatta mer hållbara beslut.

Ett bra samarbete med hyresgäster och andra samarbetspartners som konsulter, entreprenörer och leverantörer är en förutsättning för att lyckas, enligt Anne-Lill. Det är också en stor fördel att jobba med långsiktiga samarbeten där man gemensamt har lärt sig vad som historiskt funkat, och vad som behöver utvecklas och bli bättre.

– Vi jobbar dagligen med att skapa goda förutsättningar och bygga teamet kring våra lokalanpassningar och teknikprojekt. Engagemang är otroligt viktigt, liksom att sätta en arbetsgrupp där viljan finns hos varje individ att våga testa nytt och utmana, säger Anne-Lill.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyrsmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

## ■ Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Jakobsbergsgatan 24 bygger för framtiden

I Moodkvarteret i centrala Stockholm ligger Jakobsbergsgatan 24 – en fastighet med anor från sekelskiftet som just nu byggs om och utvecklas till en modern, hållbar och flexibel kontorsfastighet anpassad för att möta vår tids behov. Här ligger fokus på att bygga för framtiden, snarare än att riva ner historien.

Att bygga om en fastighet är belastande för klimatet och för att undvika onödiga ombyggnationer i framtiden bygger man in maximal flexibilitet i huset. Alla golv, tak, installationer och nödvändiga funktioner ska fungera för alla möjliga planlösningar i minst 30 år framåt. Våren 2024 välkomnas de första hyresgästerna till Jakobsbergsgatan 24.

– Behoven förändras och under kommande decennier kommer trenderna att avlösa varandra. Långsiktigheten har varit otroligt viktig, liksom att bygga för många tänkbara scenarier. Till exempel är våningsplanen anpassade för att enkelt kunna förändra utrymmet från en till fyra lokaler, och tekniken utformad så att man kan ställa om från öppna planlösningar till arbetsrum och mötesrum utan att röra installationer och tak, säger Tove Törneman, projektchef på AMF Fastigheter.



Tove Törneman.

För att sänka klimatavtrycket i ombyggnationen har återbruk varit en röd tråd. Inte sällan hittar man nya användningsområden för material. Exempelvis har isolering, som fungerat som ljudisolering i undertak, återanvänts i mellanväggar och på andra platser där det behövs, gips och kylrör har skurits ner och flyttats på och sprinklers har fått behålla sin huvudmatning så långt det varit möjligt. Något som var extra utmanande att återbruka var glaspartierna.

## Som i ett plockepinn

– Det är svårt att återbruka glaspartier i sin helhet eftersom det innebär att allt i den nya placeringen måste vara mer eller mindre identiskt med den tidigare, men vi har tillsammans med rätt partner hittat en ny lösning där vi kan använda glaset oavsett storlek och tjocklek. Som i ett plockepinn pusslar vi ihop dem med en ny MDF-profil.



Foto: Pixprovidet

I de fall återbruk inte varit möjligt har materialet handplockats för att ha ett så lågt klimatavtryck som möjligt. Till exempel används ventilationskanaler tillverkade av återvunnet stål, en helt ny produkt på marknaden, och regler av papp på alla platser där ljudkraven tillåter.

– Vi jobbar hårt för att minska vårt klimatavtryck och för att visa vägen för den omställningen som måste ske inom bygg- och fastighetsbranschen. I det här projektet har vi envist pushat lösningarna framåt, säger Tove.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

## Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

## Nya material

### Biobaserade innerväggar sänker klimatavtrycket

Under året har AMF Fastigheter kroat arm med tre greentechbolag för att gemensamt ta ett kliv mot mer klimatsmart byggande. Vi har tillsammans med Ekolution, Wood Tube och Recoma utvecklat hållbara, biobaserade innerväggar gjorda av hampafiberisolering, pappreglar och återvunna mjölk-kartonger.

Att använda hampa som isolering i stället för glas- och mineralull, som är det konventionella materialet, har många fördelar. Hampa fungerar både som ljud- och värmeisolering och är dessutom både förnybar och möjlig att återvinna. Eftersom materialet binder upp och lagrar koldioxid är produkten, så länge den är i omlopp som isole-

ringsmaterial, helt klimatneutral. Hampaisoleringen tas fram av Ekolution som odlar hampan på tio olika platser i Skåne.

Tillsammans med Wood Tubes pappreglar och byggskivor från Recoma får man en innervägg som sparar upp till 76 procent i utsläpp jämfört med konventionellt byggda väggar.

Användandet av de klimatsmarta innerväggarna innebär att AMF Fastigheter kan dra ner på den klimatpåverkan som byggprojekt i våra fastigheter har. Det långsiktiga målet är att väggarna ska användas genomgående i AMF Fastigheters framtida byggprojekt.

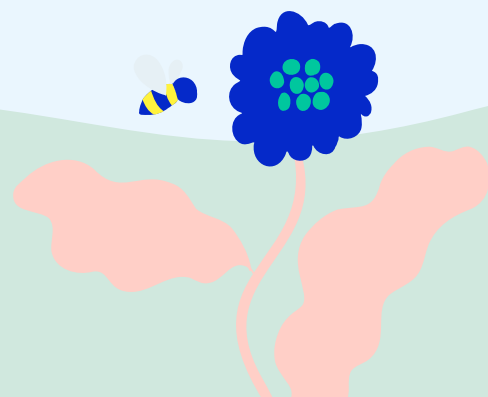
### Ventilationskanaler av återvunnet stål

På Jakobsbergsgatan 24 byggs det för framtiden. I ombyggnationen har man så långt som möjligt använt sig av återbrukat material, men i de fall det inte varit möjligt har man använt material med så lågt klimatavtryck som möjligt. Ett exempel på det är ventilationskanaler av återvunnet stål som Lindab, en leverantör av ventilationslösningar, utvecklat. Projektet på Jakobsbergsgatan 24 är det första som använder den nya produkten.

Stålet i ventilationskanalerna innehåller 75 procent återvunnet material och minskar klimatpåver-

kan med hela 62 procent. Den totala minskningen av CO<sub>2</sub>-utsläpp för ventilationskanalerna i fastigheten Jakobsbergsgatan 24 uppgår till 30 036 kg CO<sub>2</sub>e.

Återvunnet stål och fossilfritt stål är de två material Lindab valt att arbeta med för att minska både sina egna och kundernas CO<sub>2</sub>-utsläpp. Fossilfritt stål finns inte i storskalig produktion i dag – tidigast 2026 beräknas leveranserna starta. Återvunnet stål är därmed ett sätt att redan nu erbjuda produkter med lägre klimatpåverkan.





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

## Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

## Energi

### Gemensam energicentral i Marievik

Stadsdelen Marievik vid Liljeholmskajen utvecklas med stort fokus på hållbarhet. Här utreds möjligheten till en gemensam energicentral som ska försörja samtliga nio fastigheter i området med kyla och värme, med målet att bli självförsörjande.

Foto: Marie-Therese Karlberg

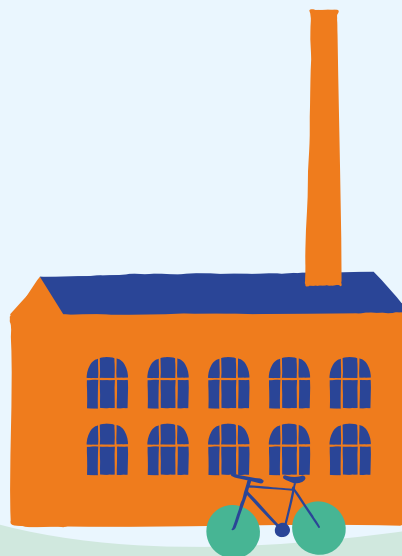
Värmen tas från två eller tre geoenergianläggningar och kylan från det närliggande vattnet. Som komplement används även solceller. Genom att koppla samman fastigheterna blir systemet mer motstånds-

kraftigt och anpassningsbart. Till exempel kommer man att kunna flytta värme och kyla mellan fastigheterna om det finns ett överskott i en och ett underskott i en annan.



Christer Forsblad.

– Det finns redan i dag en infrastruktur på plats i Marievik som vi kan bygga vidare på och koppla samman. Just nu genomförs en förstudie och förhoppningen är att kunna påbörja arbetet under nästa år, säger Christer Forsblad, energisamordnare på AMF Fastigheter.



### Fjärrvärme med nollutsläpp – så funkar det

För att bidra till branschens klimatomställning krävs samverkan och innovativa lösningar. Under året har AMF Fastigheter signerat en intentionsförklaring med Stockholm Exergi, där man genom ett samarbetsprojekt är med och finansierar en framtida bio-CCS-anläggning som ska producera fjärrvärme med noll- eller minusutsläpp.

Bio-CCS, Bio-Energy with Carbon Capture and Storage, innebär att koldioxid från

förbränning av biobränsle för värme- och elproduktion separeras från rökgaserna för att sedan lagras permanent i berggrunden under havsbotten. Eftersom den koldioxid som fångas in och lagras tidigare har bundits av skogen genom fotosyntesen minskas koncentrationen av koldioxid i atmosfären när ny skog växer. Sammantaget innebär tekniken att det skapas permanenta negativa emissioner, så kallade minusutsläpp.

### Satsning på solceller

För att möjliggöra lokal, förnybar el i våra fastigheter har AMF Fastigheter gjort satsningar för att installera solceller på taken. I dag har vi totalt 5 000 kvadratmeter solceller, vilket motsvarar en elproduktion om 880 megawattimmar, eller årsförbrukningen av hushållsel för 44 villor.

### AI ger en smartare energianvändning

Under 2022 valdes fastigheten Trollhättan 32 i citykvarteret Urban Escape ut som pilotfastighet för att undersöka hur man kan styra inomhusklimatet med hjälp av artificiell intelligens (AI). Genom att styra och använda energin på ett smartare sätt kan man minska energianvändningen. Under 2023 har projektet fortgått.

– Ingen ökning av felanmälningarna kopplad till inomhusklimatet har skett när luftflöden och tryck har dragits ner. Man har sparat kyla, el och värme. Nästa steg är att ytterligare öka kunskapen om tekniken för att kunna hantera den på rätt sätt, säger Christer Forsblad, energisamordnare på AMF Fastigheter.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

## ■ Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

## Digitala verktyg och IT-system

### Klimatportalen kan driva hållbara beteenden

Med AMF Fastigheters Klimatportal kan vi driva hållbara beteenden och stötta våra hyresgäster i deras hållbarhetsarbete. Med det digitala verktyget kan våra hyresgäster analysera och följa upp sin energianvändning och miljöpåverkan, ta del av miljöcertifiering och energideklarationer med mera. Utvecklingen av Klimatportalen har skett i samarbete

med hyresgästerna för att på bästa sätt fånga upp deras behov. Under året har vi sett en ökad efterfrågan av verktyget hos våra hyresgäster och antalet användare ökar stadigt. Vid slutet av 2023 var 124 hyresgäster aktiva användare av tjänsten. Under nästa år planeras en utveckling av Klimatportalen för att även få in avfallsstatistik.

### Ny strategi för åtkomst till våra fastigheter

Under året har AMF Fastigheter skapat en gemensam inloggningsväg för åtkomst till styrsystemen i samtliga fastigheter i beståndet. Genom att samordna alla fastigheter på detta sätt kan vi genom en säker inloggning enkelt

komma åt och styra värme, kyla och ventilation var än vi befinner oss. På så vis underlättar vi åtkomsten till våra styrsystem och får en enklare övervakning och åtkomst till våra fastigheter.

### Ny plattform för enklare återbruk

Klimatpåverkan från byggprojekt står för drygt 63 procent av AMF Fastigheters totala utsläpp. För att minska våra klimatutsläpp och bidra till ett mer hållbart samhälle är ett av våra fokusområden klimatsmarta material och cirkulärt byggande, såsom återbruk. Vi har under året beslutat oss för verktyget *Palats* – en digital plattform för inventering och dokumentation av produkter som finns tillgängliga för återbruk i fastigheterna. Genom Palats underlättar vi framtida återbruk genom att på ett enkelt sätt få en digital översikt av befintligt material, kunna använda och delge information till pågående och potentiella byggprojekt i beståndet.

### Våra nätverk

För att klara klimatutmaningen behöver bygg- och fastighetsbranschen samarbeta. AMF Fastigheter är med i följande branschnätverk.

- Belok
- Fastighetsbranschens initiativ för Hållbara Leverantörsled (FIHL)
- Fastighetsägarnas hållbarhetsråd
- Sweden Green Building Council
- Byggvarubedömningen
- Klimatarenan
- Klimatpakten
- Stockholm Exergi
- Norrenergi
- CC Build





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## ■ Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# ■ Hållbarhetsrapportering 2023





# AMF Fastigheters hållbarhetsagenda

Hållbarhet är en integrerad del av AMF Fastigheters verksamhet och ingår i den övergripande strategiska planen.

## Väsentlighetsanalys

I syfte att identifiera AMF Fastigheters mest väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv genomförde vi en väsentlighetsanalys 2016. Analysen har därefter kontinuerligt uppdaterats för att vara fortsatt relevant. Väsentlighetsanalysen baseras på externa ramverk, såsom FN:s Global Compact, Agenda 2030 och Global Reporting Initiative (GRI) samt våra intressentdialoger. Att föra dialog med våra intressenter och vara lyhörd för omvärldens förväntningar på oss är en viktig del i att utveckla en hållbar verksamhet som skapar värde.

Under 2023 påbörjade moderbolaget AMF en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med kommande lagstiftning och rapporteringskrav. Väsentlighetsanalysen är mer omfattande än tidigare och även AMFs positiva, negativa och finansiella påverkan längs värdekedjan bedöms. Med utgångspunkt i moderbolaget AMFs dubbla väsentlighetsanalys kommer AMF Fastigheter att anpassa och uppdatera sin väsentlighetsanalys under 2024.

## Strategiskt hållbarhetsarbete

Väsentlighetsanalysen visar att energi-användning och klimatpåverkan är viktiga frågor som måste prioriteras. Andra prioriterade frågor är kretslopp, miljöcertifierade fastigheter samt att attrahera och behålla medarbetare. Även arbetet med stadsutveckling och jämställdhet är viktigt. En förutsättning för en sund verksamhet är också arbetet med hållbara leverantörer och affäretik. Resultatet av väsentlighetsanalysen ligger till grund för AMF Fastigheters strategiska hållbarhetsarbete.

## AMF Fastigheters viktigaste intressenter

De intressenter som anses ha störst påverkan på, eller som påverkas mest av, AMF Fastigheters verksamhet är:

- Ägare
- Hyresgäster
- Leverantörer
- Branschorganisationer
- Medarbetare

### Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

### AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

### Omvärd och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

### Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

### Hållbarhetsrapportering

■ Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

### ■ Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Externa initiativ

En snabb samhällsutveckling med fortsatt urbanisering i kombination med hållbarhetsutmaningar förändrar förutsättningarna och ställer nya krav på AMF Fastigheter som fastighetsbolag. Vi arbetar för kontinuerlig förbättring och vårt arbete med hållbar verksamhetsutveckling behöver ligga i linje med den utveckling och de förändringar som sker i omvärlden. Genom externa initiativ kan vi vara med och bidra till en hållbar samhällsomvandling.

## Agenda

Agenda 2030 är den globala agendan för hållbar utveckling och består av 17 mål som antagits av världens länder. AMF Fastigheter använder Agenda 2030 som sin övergripande plattform för hållbarhetsarbetet. Som ett led i att utveckla väsentlighetsanalysen har vi utvärderat våra hållbarhetsaspekter utifrån de 17 globala målen och delmålen. Vi fann att vår möjlighet att bidra till en hållbar framtid är starkast kopplad till mål 11 (Hållbara städer och samhällen), mål 12 (Hållbar konsumtion och produktion), mål 13 (Bekämpa klimatförändringarna) samt mål 3 (God hälsa och välbefinnande, som vi under året identifierade som ytterligare ett mål med relevans för oss.). Vi arbetar även med mål 5 (Jämställdhet) och mål 8 (Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt), som är koncernövergripande mål.

## Global Compact

AMF-koncernen är sedan 2013 ansluten till FN:s Global Compact. Det innebär att vi tillhör ett globalt nätverk med flera tusen företag som förbundet sig att följa FN:s tio principer för ansvarsfullt företagande, inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö samt bekämpning av korruption. De tio principerna är grunden i AMF Fastigheters uppförandekod, vilken utgår från moderbolaget AMFs grundläggande värderingar samt våra egna önskade beteenden. I tillägg har vi också en uppförandekod för leverantörer som ställer motsvarande krav på dem. Koden är en grundläggande del i våra upphandlingsunderlag och ingår som en del i nya avtal, liksom vid omförhandling av befintliga avtal.

## Science Based Targets initiative

Under 2019 anslöt sig AMF Fastigheter till Science Based Targets initiative (SBTi) och förband sig därmed att sätta mål i linje med Parisavtalet. Det innebär att de mål AMF Fastigheter arbetar mot ska överensstämma med vad vetenskapen kräver för att den globala uppvärmningen ska hålla sig under 2 grader och helst inte gå över 1,5 grader.

År 2021 godkändes AMF Fastigheters klimatmål kopplade till 1,5-gradersmålet av SBTi; reduktionen av utsläpp ska ske till och med 2030, med 2020 som basår. Enligt målen ska vi minska våra absoluta utsläpp av växthusgaser med 100 procent i Scope 1 och 2 till 2030.

Vi åtar oss även att minska utsläppen av växthusgaser med 67 procent per kvadratmeter i Scope 3 inom samma tidsperiod. Dessa mål kommer att vara vägledande för vårt arbete framåt.

De klimatpåverkande utsläppen delas enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) – som är den vedertagna standarden för redovisning av växthusgasutsläpp – in i tre dimensioner (scope):

**Scope 1** – omfattar utsläpp som sker direkt i den egna verksamheten, till exempel från produktion i egna fabriker.

**Scope 2** – omfattar indirekta utsläpp från produktion av köpt el, ånga, värme och kyla som förbrukas av det rapporterade företaget.

**Scope 3** – omfattar övriga indirekta utsläpp som sker i ett företags värdekedja, men som företaget inte äger eller kontrollerar. Det kan till exempel vara medarbetarnas tjänsteresor, inköp av varor och tjänster eller investeringar.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

■ Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation



## Hållbarhetsmål

Baserat på väsentlighetsanalysen och AMF Fastigheters väsentliga hållbarhetsfrågor har vi tagit fram hållbarhetsmål som följs upp varje kvartal. Målen knyter an till de globala hållbarhetsmål som är relevanta för vår verksamhet. 2023 vidareutvecklade vi våra mål och arbetade fram handlingsplaner för respektive fokusområde. Ett fokusområde vi vill lyfta är avfall, där vi nu satt ett nytt mål för att mäta våra hyresgästers avfall och med hjälp av Klimatportalen kunna visualisera datan för hyresgästerna. Hälsa, välbefinnande och psykosocial hälsa är viktiga områden för oss som vi vill arbeta och bidra med i vår verksamhet. Vi identifierade därför ytterligare ett av FN:s hållbarhetsmål med relevans för oss, hållbarhetsmål 3 (God hälsa och välbefinnande).



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

■ Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

Agenda 2030	Aspekt	AMF Fastigheters mål	Mål 2024	Mål 2023	Utfall 2023	Kommentar
	Medarbetare	Nyttjande av friskvårdsbidrag > 90 %	90 %	-	-	Nytt mål 2024
		eNPS > 50	50	-	-	Nytt mål 2024
		Personalomsättning < 10 %	10 %	-	-	Nytt mål 2024
	Mångfald	Vid alla rekryteringar har en mångfaldsanalys gjorts enligt framtagen kravprofil *	100 %	100 %	100 %	
	Jämställdhet	AMF Fastigheters bolagsledning ska vara jämställd senast 2027 *  1/3 av slutkandidater vid rekrytering till ej jämställda avdelningar ska vara av det underrepresenterade könet*	100 %  -	-  100 %	-  90 %	Nytt koncernmål 2024  Borttaget mål 2024
	Affärsetik	Alla enheter har minst vartannat år haft genomgång av förväntningar på affärsetik*	100 %	100 %	100 %	
		Affärsetik ingår i varje introduktionsutbildning till nyanställda *	100 %	100 %	100 %	
	Vatten	Reducera vattenanvändningen exklusive restauranger med 2 % jämfört med 2023	2 %	-	-	Nytt mål 2024
	Certifiering	Aktuellt fastighetsbestånd ska alltid vara 100 % certifierat**	100 %	100 %	97 %	
	Socialt	Utföra en separat väsentlighetsanalys samt ta fram strategi och mål kopplad till de sociala hållbarhetsfrågorna	100 %	-	-	Nytt mål 2024
	Transporter	Fossilfria transporter gällande externa servicetjänster inom EL & VVS för fastighetsbeståndet inom CBD	100 %	-	-	Nytt mål 2024
	Biologisk mångfald och översvämning	Genomförande av handlingsplanen från utförd klimatriskanalys avseende fastighetsbeståndet	100 %	-	-	Nytt mål 2024
	Leverantörsuppföljning	Hållbarhetsuppföljning av de tio största leverantörerna *	100 %	100 %	100 %	
		Alla leverantörer har skrivit under AMFs uppförandekod *	100 %	100 %	100 %	Avser leverantörer med ett kontraktsvärde över 100 000 kronor
	Avfall	Minst 30 % av kontorshyresgästerna ska ha tillgång till sin avfallsstatistik i verktyget Klimatportalen	30 %	-	-	Nytt mål 2024
	EU-taxonomin	2024 ska 71 % av fastighetsbeståndet vara hållbart enligt EU-taxonomin	71 %	67 %	69 %	Målet fastställt utifrån fastighetsägarnas gränsvärde 2022
	Energianvändning	Reducera energianvändningen 2023-2025 med 14 % mätt som energiintensitet (kWh/m² Atemp År)	73	77	75	För perioden 2023-2025 har ett nytt energimål beslutats vilket innebär att energianvändningen ska minska med ytterligare 14 % från 80 kWh/m² 2022, till 69 kWh/m² 2025.
	Klimatpåverkan	Minskat CO <sub>2</sub> -avtryck per kvadratmeter (CO <sub>2</sub> e/m² BTA-yta) med 15 % till 2024, från 2023  Minst 98 % av uthyrningsbar yta i fastigheterna har grön el	15 %  98 %	15 %  96 %	8 %  92 %	Nyckeltalet för 2023 blev 16 kg CO <sub>2</sub> e/m² BTA-yta att jämföras med 17,3 kg CO <sub>2</sub> e/m² BTA-yta för 2022.  * Koncernmål



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

## Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Miljöinformation

## Energiuppföljning

Energianvändningen bedöms vara en av fastighetsbranschens största hållbarhetsutmaningar. För oss som utvecklar och förvaltar kontor och handelsplatser står energianvändningen i våra fastigheter för en stor del av vårt klimatavtryck. Ända sedan AMF Fastigheter grundades har enbart el märkt med Bra miljöval köpts in.

AMF Fastigheter har arbetat systematiskt med att effektivisera energianvändningen sedan företaget bildades 2010. Sedan basåret 2009 har vi reducerat energianvändningen med 57 procent. Målet 2023 var att nå en energiprestanda på 77 kWh/m<sup>2</sup>, vilket vi överträffade: utfallet för 2023 blev 75 kWh/m<sup>2</sup>.

Vi har under året haft fortsatt fokus på driftoptimering av de tekniska systemen i fastigheterna, vilket har resulterat i att 68 procent av fastigheterna i beståndet har reducerat sin energianvändning.

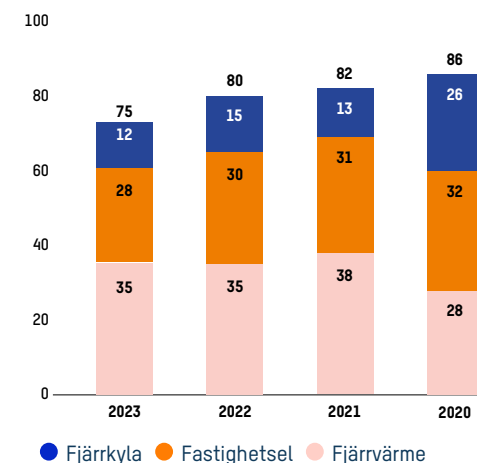
Vi har även haft stort fokus på att få ännu bättre kontroll på den energi som används i fastigheterna genom att installera fler mätare på våra verksamhetsförbrukare, som till exempel processkyla. Detta har bidragit till årets fantastiska resultat.

Vårt långsiktiga energimål för perioden 2023–2025 är att energianvändningen ska minska med 14 procent från 80 kWh/m<sup>2</sup> 2022, till 69 kWh/m<sup>2</sup> 2025. Målet för 2024 är att minska energianvändningen till 73 kWh/m<sup>2</sup>.

## Energianvändning AMF Fastigheters fastighetsbestånd

Total energianvändning (MWh)	2023	2022	2021	2020
Fossila bränslen	547	733	571	148
Återvunnen energi	53 465	3 548	15 361	46 856
Förnyelsebar	6 735	57 852	48 467	14 991
<b>Total</b>	<b>60 747</b>	<b>62 133</b>	<b>64 399</b>	<b>61 995</b>

## Energiintensitet kWh/m<sup>2</sup> Atemp År.



## Grön el

Hyresgästernas verksamhetsel är en del av vårt klimatområde, vilket innebär att hyresgästernas val av den el de köper är en viktig del i vårt klimatarbete. För 2023 var målet att minst 96 procent av den uthyrningsbara ytan i fastigheterna ska använda grön el. Utfallet blev 92 procent och arbetet fortsätter under 2024 med att öka andelen.

En del av utmaningen för oss har varit att få in all data över vilka energikällor våra hyresgäster använder. En prioriterad åtgärd för 2024 kommer vara att samla in mer data.

Målet för 2024 är att öka andelen grön el till 98 procent i den uthyrningsbara ytan i fastigheterna.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

## Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

# Klimatbokslut

AMF Fastigheter tar årligen fram ett klimatbokslut för att få en bättre bild över hur utsläppen ser ut i hela vår värdekedja. Utsläpp av växthusgaser för 2023 redovisas enligt GHG-protokollet. I klimatbokslutet ingår våra direkta utsläpp i Scope 1 samt våra indirekta utsläpp i Scope 2 och 3. Våra byggprojekt står för 63 procent av utsläppen. Den näst största källan är hyresgästernas aktiviteter som står för 17 procent av utsläppen. Den tredje största utgörs av förvaltning som står för 12 procent av utsläppen.

Under 2023 genomförde vi utbildningar i klimatsmarta projekt och vi utvecklade metodiken i vår klimatkalkyl med klimatmål inom fastighetssektorn. Vi utvecklade även AMF Fastigheters uppföljning av vårt hållbarhetsarbete i klimatkalkyler och klimatdeklarationer i alla våra projekt.



Utsläppsfördelning per scope (ton CO <sub>2</sub> e)	Utveckling i % 2022- 2023	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Scope 1</b>						
Köldmedieläckage	-12	92	105	73	0	405
Tjänsteresor (företagsbilar)	-70	0	1	3	1	2
<b>Totalt utsläpp scope 1</b>	<b>-13</b>	<b>92</b>	<b>106</b>	<b>75</b>	<b>1</b>	<b>407</b>
<b>Scope 2</b>						
Uppvärmning	-7	1 202	1 289	1 100	1 129	2 183
Fjärrkyla		0	0	0	4	0
<b>Totalt utsläpp scope 2</b>	<b>-7</b>	<b>1 202</b>	<b>1 289</b>	<b>1 100</b>	<b>1 132</b>	<b>2 183</b>
<b>Scope 3</b>						
Inköpta varor och tjänster	-1	2 734	2 754	3 757	2 885	2 452
Kapitalvaror	-14	8 034	9 360	9 755	5 101	36 208
Energi- och bränslerelaterade utsläpp	8	439	406	471	493	401
Avfall	-33	204	304	49	400	649
Tjänsteresor	232	58	17	3	21	32
Pendling	28	4	3	4	4	8
Uthyrda tillgångar	19	2 707	2 278	3 674	5 635	5 096
<b>Totalt utsläpp scope 3</b>	<b>-6</b>	<b>14 181</b>	<b>15 123</b>	<b>17 713</b>	<b>14 539</b>	<b>44 855</b>
<b>Totalt utsläpp scope 1,2 och 3</b>	<b>-6</b>	<b>15 475</b>	<b>16 518</b>	<b>18 888</b>	<b>15 673</b>	<b>47 445</b>
Klimatkompensation genomförd av leverantörer	-5	-1 327	-1 394	-1 542	-1 218	-2 330
Klimatkompensation genomförd av AMF Fastigheter	23	-150	-122	-78	-22	-436
<b>Totalt efter klimatkompensation</b>	<b>-7</b>	<b>13 997</b>	<b>15 002</b>	<b>17 267</b>	<b>14 433</b>	<b>44 680</b>
Utsläpp scope 1 och 2 per kvm (kg CO <sub>2</sub> e/BTA)	-11	1,3	1,5	1,2	1,2	-
Utsläpp scope 3 per kvm (kg CO <sub>2</sub> e/BTA)	-8	14,6	15,9	18,2	14,9	-
<b>Totalt utsläpp per kvm (BTA)</b>	<b>-8</b>	<b>16,0</b>	<b>17,3</b>	<b>19,4</b>	<b>16,1</b>	<b>44 680</b>



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

### ■ Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation

## Klimatkompensation

AMF Fastigheter kompenserar för de utsläpp av växthusgaser i Scope 1 och 2 som vi inte kan eliminera helt. De utgörs av utsläpp från egna fordon och kylanläggningar (Scope 1) samt inköpt energi (Scope 2). Vi har även valt att klimatkompensera för några Scope 3-utsläpp, de utgörs i första hand av tjänste- och pendlingsresor.

Vi har klimatkompenserat genom att köpa andelar i utsläppsminskande projekt enligt CDM Gold Standard. CDM står för Clean Development Mechanism, som är en del av Kyotoprotokollet. Detta protokoll är framtaget för utveckling av klimatkompensationsprojekt som leder till hållbar utveckling i utvecklingsländer. Protokoll administreras och granskas av FN:s klimatorgan UNFCCC.

Gold Standard-certifiering är en certifiering för klimatprojekt som stöds av ett sextiotal miljöorganisationer, där ibland WWF International och Fairtrade International. Certifieringen innebär strikta förhållningsregler med hårda krav på socialt ansvarstagande och hållbar utveckling. Gold Standard godkänner endast projekt inom förnybar energi och energieffektiviseringar.



## Klimatrisker

Under 2021 genomförde AMF Fastigheter klimatriskanalyser på hela fastighetsbeståndet. Analysen baserades på FN:s klimatpanels (IPCC) utvecklingsscenarioer och utvärderade risk för översvämning från skyfall, vattendrag, sjöar och hav samt bristande markstabilitet. I tillägg är ökade temperaturer en generell risk för fastighetsbeståndet.

Analysresultaten visade att framför allt skyfall är en risk för våra fastigheter. Ungefär en tredjedel av beståndet pekades ut som utsatta för möjliga framtida risk för ras eller skred orsakade av skyfall på grund av bristande markstabilitet och behöver utredas vidare. Totalt identifierades 27 fastigheter som mer eller mindre utsatta.

I syfte att ytterligare säkra fastigheter, verksamheter och hyresgäster i det befintliga fastighetsbeståndet mot de konsekvenser som ett förändrat klimat kan innebära tar vi även fram specifika åtgärdsförslag för de identifierade riskerna. Det finns övergripande handlingsplaner för respektive fastighet och under året har AMF Fastigheter arbetat med handlingsplaner och åtgärdsförslag. Vi har även satt nya mål kopplade till klimatriskerna.



## Vatten

AMF Fastigheter mäter vattenförbrukningen i samtliga fastigheter. Vattenförbrukningen under året uppgick till 316 000 kubikmeter, vilket är en minskning med 7 procent sedan 2022. Minskningen beror bland annat på att Marievik 14 och Jericho 34 idag är projektfastigheter, samt pågående ombyggnationer i handelsplatsen Ringen Centrum och fastigheten Oxen.

Vi genomför kontinuerliga åtgärder för att reducera vattenförbrukningen och under året installerade AMF Fastigheter exempelvis snålspolande munstycken i samtliga fastigheter. För 2024 har vi satt ett nytt mål att reducera vår vattenanvändning med ytterligare 2 procent med undantag för restaurangverksamhet.





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

## ■ Miljöinformation

Social information

Styrningsinformation



## Avfall

I verksamheten uppstår avfall främst vid byggprojekt och vid förvaltning av fastigheterna. I byggprojekt ställer AMF Fastigheter krav på att bygg- och rivningsavfall ska sorteras och hanteras enligt en godkänd avfallshanteringsplan och att avfallsmängderna ska redovisas. Sortering och hantering av bygg- och rivningsavfall ska ske enligt riktlinjer från Byggföretagen.

Totalt uppgick avfallet från avslutade byggprojekt under året till 653 (2 709) ton. Den markanta minskningen beror främst på att 2022 var ett ovanligt år och att två stora projekt slutfördes då. Årets resultat kan i stället jämföras med år 2021 som redovisade avfall på 430 ton. Den stora mängden återbruk under 2023 var även ett viktigt inslag i våra projekt. Farligt avfall har minskat och blir lägre för varje år. För 2023 uppgick det till endast 4 ton, jämfört med 37 ton 2022 och 18 ton 2021.

Den delen av avfallet som uppstår i driften av fastigheterna samt i hyresgästernas verksamhet minskade under året till 5 628 (6 916) ton. Den stora minskningen med drygt 1 000 ton avfall beror till stor del på vårt arbete med att effektivisera vårt system för hantering av hushållsavfall. 99 (96) procent av det totala hushållsavfallet återanvänds eller återvinns i någon form, till exempel som energi eller biogas, enligt leverantörernas statistik.



## Matavfall

AMF Fastigheter har installerat matavfallstankar på handelsplatser och i kontorsfastigheter för att kunna återvinna matavfall. Utvärdering av fler matavfallstankar pågår kontinuerligt beroende på vilken typ av verksamhet som finns i respektive fastighet.



## Transporter

Att sänka klimatavtrycket från våra transporter är ett sätt för oss att nå vårt klimatmål. Under 2022 och 2023 har vi bytt våra servicebilar till elbilar, och vår bilflotta är nu fossilfri. På våra lokalkontor finns även cyklar för att underlätta persontransporter mellan fastigheterna.

För 2024 har vi satt ett nytt hållbarhetsmål kopplat till transporter. Målet är att även externa servicebilar inom el och VVS för fastighetsbeståndet inom CBD (Central Business District) ska vara fossilfria.



## Välkommen till AMF Fastigheter

- Om AMF Fastigheter
- Året i korthet
- Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

- Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

- Fastighetsmarknaden
- Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

- Upplevelse
- Ledarskap
- Innovation

## Hållbarhetsrapportering

- Hållbarhetsagenda
- Miljöinformation
- Social information
- Styrningsinformation

## Miljöcertifiering av fastigheter

Miljöklassificering och certifiering av våra fastigheter är ett bidrag till en mer hållbar stad. Miljöcertifiering är ett kvitto på att byggnaden uppfyller de miljökrav som den planeras och byggs efter. Det är ett viktigt verktyg i vår projektstyrning och för en hållbar förvaltning av fastigheter. En hållbar byggnad är inte bara bra för klimatet och miljön, utan även för människorna som vistas i den.

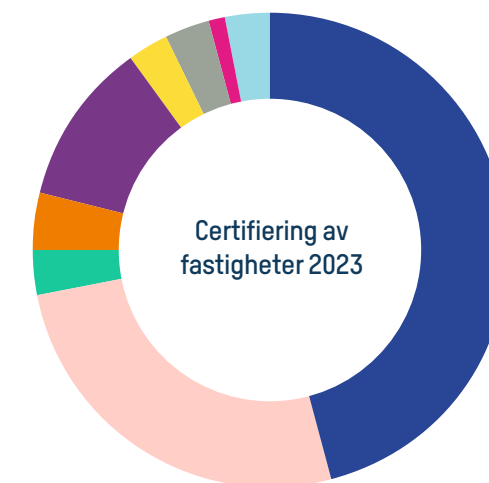
Genom att miljöcertifiera våra fastigheter blir det enklare att kontrollera i vilken utsträckning de är hållbara. Det underlättar också för våra hyresgäster i deras val av lokal. En certifiering fungerar dessutom som ett styrmedel när man bygger eller renoverar, och bidrar till att hållbarhet prioriteras genom hela processen.

AMF Fastigheter har som mål att miljöcertifiera alla förvaltade fastigheter. Vid utgången av 2023 var 97 procent av fastighetsarean certifierad antingen enligt något av de internationella miljöklassningssystemen LEED (Leadership in Energy and Environment Design), eller BREEAM (The Building Research Establishment Environmental Assessment Method), eller det svenska systemen Miljöbyggnad eller Miljöbyggnad iDrift. Av resterande 3 procent pågår en certifiering kopplad till projektet och fastigheten Jericho 34.

## EU:s taxonomiförordning

Taxonomiförordningen utgör ett EU-gemensamt ramverk för att avgöra vilka ekonomiska verksamheter som ska anses vara miljömässigt hållbara. Syftet med detta är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem. EU:s taxonomiregelverk slår fast att endast byggnader som tillhör de 15 procent bästa ur ett energiprestandaperspektiv ska klassas som hållbara investeringar. Fastighetsägarna har tillsammans med företrädare för fastighetsbranschen utifrån tillgänglig statistik för energideklarationer tagit fram ett gränsvärde. Gränsvärdet omfattar byggnader uppförda före 31 december 2020 och uttrycks som primärenergital enligt Boverkets byggregler.

AMF Fastigheter har under året analyserat sin verksamhet kopplad till taxonomin utifrån fastighetsägarnas framtagna gränsvärde. Målet för 2023 var att uppnå 67 procent hållbara fastigheter. Detta överträffades och utfallet blev 69 procent. En anledning till det goda resultatet är att vårt energimål överträffades under året, vilket är starkt kopplat till taxonomin. Målet för 2024 är att 71 procent av fastighetsbeståndet ska vara hållbart enligt EU-taxonomin.



Miljöbyggnad iDrift silver	46 %
Miljöbyggnad silver	26 %
Miljöbyggnad brons	3 %
LEED platinum	4 %
LEED gold	11 %
BREEAM in use Excellent	3 %
BREEAM in use Very good	3 %
BREEAM in use Good	1 %
Pågående certifiering (i projektet Jericho 34)	3 %





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

## ■ Social information

Styrningsinformation

# Social information

## Mångfald

AMF Fastigheter är och ska vara en inkluderande arbetsplats. Vi är övertygade om att olikheter berikar vår verksamhet, skapar bättre förståelse för våra kunder och gör oss till en bättre arbetsgivare. Vi har nolltolerans mot oönskat beteende och arbetar mot all form av diskriminering, trakasserier, våld eller annan negativ särbehandling på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. Vi är noga med individens integritet och värdighet och vi agerar hellre snabbt och för ofta än för sällan. Vid all rekrytering görs en mångfaldsanalys enligt framtagna kravprofil.

## Jämställdhet

Det är en självklarhet för AMF Fastigheter att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö med bra anställningsvillkor. Vi är stolta över att vi har en övergripande bra balans mellan kvinnor och män, även i chefsledet och styrelsen. Vi arbetar aktivt med att behålla balansen på totalen när vi rekryterar och vid olika utbildningsinsatser. Vi kan dock se att vi har större utmaningar att uppnå balans inom områden som teknik, ekonomi och marknad. Genom AMF Fastigheters traineeprogram för fastighetstekniker har vi kunnat se ett ökat intresse för fastighetsteknik bland kvinnor.

Under året tog AMF-koncernen fram ett nytt jämställdhetsmål om att bolagsledningen ska vara jämställd senast 2027. Övriga jämställdhetsmål uttrycker att minst en av de tre slutkandidaterna ska vara av det underrepresenterade könet vid extern rekrytering, vilket vi uppnådde till 90 procent under 2023. Den team- och mångfaldsanalys vi gör vid varje rekrytering har varit ett bra verktyg för oss i arbetet.

Den årliga lönekartläggningen för att förebygga eventuella löneskillnader mellan kvinnor och män är också en viktig komponent i vårt jämställdhetsarbete. AMF Fastigheter följer upp utfallet av den årliga lönekartläggningen löpande och om avvikelser identifieras vidtas åtgärder omgående. Ersättning till våra medarbetare är konkurrenskraftig och marknadsmässig.

Under året genomfördes workshops och rundabordsamtal inom hela företaget på temat kränkande särbehandling och arbetsrelaterad stress.

## Kompetensutveckling

Genom att vara en aktiv aktör och arbeta med branschgemensamma frågeställningar i olika utbildningsaktiviteter driver vi branschens framtida positionering. Vårt eget interna utbildningsprogram, som erbjuds alla som arbetar på företaget, lyfter viktiga hörnstenar i vår verksamhet, såsom vår affär, ekonomi, affärsetik och hållbarhet. Vi har också kontinuerliga utbildningar för att öka kompetensnivån inom specifika delar av verksamheten, till exempel inom energiarbete, teknik, hyresjuridik och miljöarbete i projekt.

Så långt det är möjligt använder vi oss av intern kompetens vid våra utbildningstillfällen i stället för att ta hjälp av extern expertis. Vi tror på att alla ska kunna växa med företaget och utvecklas i samklang med verksamheten. Vi erbjuder våra medarbetare ett årligt bidrag för att kunna vidareutveckla sin kompetens.





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyrsmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

## ■ Social information

Styrningsinformation

## Medarbetarundersökningar och dialogsamtal

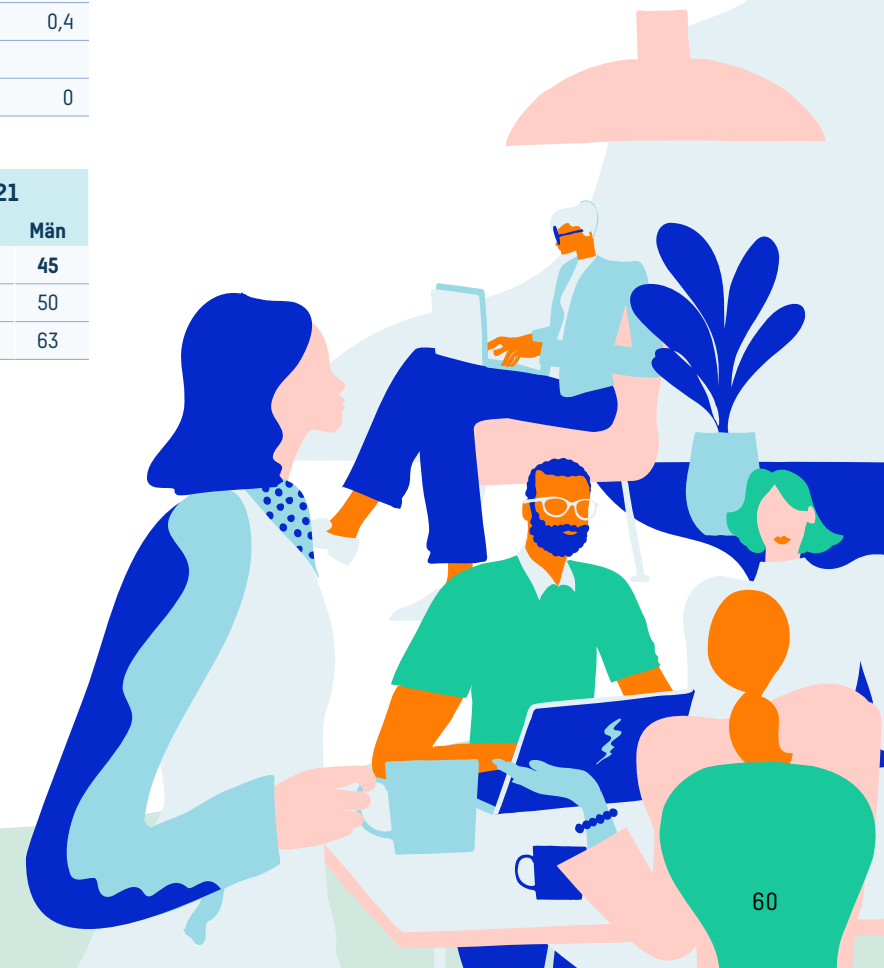
Vi vill att alla som arbetar på AMF Fastigheter ska må bra, känna sig trygga och ha rätt förutsättningar för sitt uppdrag. Vi erbjuder våra medarbetare friskvårdsbidrag och genomför årligen dialog-samtal för att sätta och utvärdera mål samt följa upp kompetensutveckling och trivsel.

AMF Fastigheter genomför årligen en medarbetarundersökning, Vår röst, som bland mycket annat kartlägger hur villiga våra medarbetare är att rekommendera AMF Fastigheter som arbetsplats till andra genom att mäta Employee Net Promoter Score (eNPS). Under 2023 bytte vi leverantör och därmed uteblev denna undersökning. Under 2024 kommer AMF Fastigheter att genomföra och redovisa utfallet av medarbetarundersökningen Vår röst med den nya leverantören.

## Medarbetardata

Medarbetare	2023	2022	2021
<b>Totalt</b>			
Anställda (antal)	136	136	132
Nyrekryteringar/nyanställda (antal)	10	20	10
Personalomsättning (%)	4,4	11,5	8,4
<b>Sjukfrånvaro (%)</b>			
Korttid	1,6	1,1	1,1
Långtid	0,4	0,7	0,4
<b>Arbetsrelaterade olycksfall antal</b>			
Korttid	3	1	0

Könsfördelning (%)	2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
<b>Totalt</b>	<b>57</b>	<b>43</b>	<b>56</b>	<b>44</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
Ledare	56	44	44	56	50	50
Styrelse och ledningsgrupp	54	46	44	56	38	63





## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

## ■ Styrningsinformation

# Styrningsinformation

## Ansvarsfördelning

Hållbarhetsansvaret är tydligt fördelat inom organisationen. Styrelsen är ansvarig för AMF Fastigheters hållbarhetsarbete och godkänner den formella årsredovisningen. Styrelsen tillsammans med företagsledningen antar och följer upp hållbarhetsarbetet och när väsentlighetsanalysen uppdateras omfattas även den. Företagsledningen godkänner AMF Fastigheters Årsberättelse 2023 och fastställer årligen övergripande hållbarhetsmål och handlingsplaner för att leva upp till hållbarhetspolicyn. De olika affärsenheterna säkerställer att miljö- och hållbarhetsstrategierna följs och tillämpas. Affärsenheterna får stöd och utbildning från den

centrala hållbarhetsfunktionen. Utbildning för styrelsen kopplad till hållbarhet genomfördes under året och vi utvecklade även nya verktyg och styrmedel gällande våra projekt, interna utbildningar och för vår projektstyrning.

För att skapa delaktighet och få input från verksamheten har vi på AMF Fastigheter ett hållbarhetsforum som träffas varje kvartal för att utbyta erfarenheter mellan olika kompetensområden. Utveckling och implementering av processer och rutiner är ett löpande arbete. AMF Fastigheter är med i moderbolagets hållbarhetsråd.

## Policies och andra styrdokument

AMF Fastigheter har ett stort ansvar att utveckla och förvalta fastigheter på ett resurseffektivt sätt med hänsyn till både människor och miljö. Genom att ständigt utveckla och förvalta våra fastigheter på ett ansvarsfullt sätt och samtidigt bidra till utvecklingen av Stockholm främjar vi ett hållbart samhälle. Vi följer givetvis gällande lagstiftning och branschstandarder.

Vår hållbarhetspolicy fungerar som ett ramverk och grundsten för verksamheten.

## Hållbarhetspolicy

### AMF Fastigheter arbetar för en långsiktigt hållbar utveckling genom att:

- förvalta och utveckla fastigheter med stor hänsyn till miljön utifrån cirkularitet och ett livscykelperspektiv
- beakta hållbarhetsaspekter vid alla investeringsbeslut och leverantörsväl
- ta aktiv del i stadsutvecklingen och skapa platser där människor vill vara
- vara en medskapande affärspartner till kunder och intressenter samt agera ärligt i alla relationer
- ta tillvara alla medarbetares kompetens, erbjuda dem utvecklingsmöjligheter i en trivsamt arbetsmiljö med lika rättigheter
- vi strävar efter att kunder, samarbetspartners och medarbetare har kunskap om vårt hållbarhetsarbete samt agerar och förhåller sig till detta
- samarbeta med våra kunder, leverantörer och samarbetspartners för att minska verksamhetens utsläpp i linje med vårt klimatmål



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hysesmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

## ■ Styrningsinformation

# Styrdokument för hållbarhetsarbetet

## Externa lagar och riktlinjer

- CSRD
- EU:s taxonomiförordning
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- Övriga tillämpliga lagar och regler

## Externa initiativ

- FN:s globala hållbarhetsmål (Agenda 2030)
- AMF Tjänstepension har signerat FN:s Global Compact och som dotterbolag följer vi de givna principerna
- Parisavtalet
- Science Based Targets initiative (SBTi)
- Fastighetsägarnas hållbarhetsråd
- Klimatarenan
- Klimatpakten
- Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)
- Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled (FIHL)
- GRI Standards 2021

## Viktiga interna regelverk

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Hållbarhetsplattform

## Hållbarhetsplattformen – vårt ledningssystem

Grunden för AMF Fastigheters systematiska hållbarhetsarbete är hållbarhetsplattformen, ett ledningssystem som beskriver hållbarhetspolicy, beslutsprocesser, roller och ansvar, mål och rutiner. Hållbarhetsplattformen vägleder och stödjer vårt hållbarhetsarbete i förvaltning, projekt och inkluderar även ett energiledningssystem.

Vi strävar efter att hållbarhetsperspektivet ska vara en konstant och självklar del i vår dagliga verksamhet. Samtliga av AMF Fastigheters medarbetare genomgår en obligatorisk utbildning inom hållbarhet, mångfald och vår uppförandekod, vilken också är en del i introduktionen för nya medarbetare.



## Uppförandekod

AMF Fastigheters uppförandekod gäller alla som arbetar inom koncernen och utgår från AMFs grundläggande värderingar och våra egna önskade beteenden. De baseras på grundläggande värden som ärlighet, ansvar, likabehandling av och respekt för alla människor samt omtanke om samhälle och miljö. Uppförandekoden baseras även på de tio principerna i FN:s Global Compact samt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Vi arbetar medvetet och målinriktat för att alla ska ha schyssta arbetsvillkor, lika rättigheter och utvecklingsmöjligheter och vi har nolltolerans mot all form av diskriminering och mobbning. I alla våra affärsrelationer ska vi följa god affärs sed grundad på ärlighet, saklighet och öppenhet. Vår ambition är att våra fast-

igheter ska bidra till att staden kan växa på ett sätt som inte belastar klimatet. Vi följer gällande lagstiftning och branschstandarder.

Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras till närmaste ledare och om det inte går, till HR, chefsjurist eller vd. Om avvikelser inträffar rapporteras dessa även till företagsledning och styrelse. Vi har regelbundna utbildningar för alla som arbetar hos oss i frågor som etik, mutor och korruption, samt hur riktlinjerna ska tillämpas. Vi för också löpande dialog med alla medarbetare för att säkerställa att vi lever som vi lär och alla nyanställda genomgår en introduktionsutbildning där affärsetik är en viktig del.



## Välkommen till AMF Fastigheter

Om AMF Fastigheter

Året i korthet

Samtal med vd

## AMF Fastigheter i siffror

Nytt partnerskap

## Omvärld och marknad

Fastighetsmarknaden

Hyresmarknaden

## Värdeskapande stadsutveckling

Upplevelse

Ledarskap

Innovation

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsagenda

Miljöinformation

Social information

## ■ Styrningsinformation

## Leverantörer

I alla våra affärsrelationer ska AMF Fastigheter följa god affärssed grundad på ärlighet, saklighet och öppenhet och vi förväntar oss motsvarande av alla vi gör affärer med.

Vi har en uppförandekod för leverantörer som innebär att leverantören måste acceptera och agera enligt grundprinciperna i FN:s Global Compact. Koden bifogas alltid vid avtalsskrivning med leverantörer som har ett årligt kontraktsvärde på mer än 100 000 kronor. På så sätt säkerställer vi att affärskontakter i sina handlingar inte avviker från väsentliga delar av våra värderingar.

Chefer i verksamheten är ansvariga för att upphandlingsföreskrifter efterlevs. Vi är medvetna om de bransch- och kategorirelaterade risker som finns och arbetar systematiskt för att minimera

dessa. Hit hör bland annat arbetsmiljörisker på byggarbetsplatser och risker för brister i arbetsvillkor hos underentreprenörer. För att säkerställa ansvar i leverantörskedjan väljer vi samarbetspartners med omsorg och ställer tydliga krav. En löpande kreditprövning görs av samtliga leverantörer.

Att säkerställa ansvar och efterlevnad av uppförandekodens krav i alla delar av leverantörskedjan är komplext och utmanande. Vi har ett återstående arbete med att utveckla bättre rutiner för att riskbedöma och följa upp våra leverantörer mot ställda krav. Tillsammans med Position Green började vi från och med 2022 att succesivt implementera ett nytt verktyg för leverantörsuppföljning, framtaget av oss och aktörer inom fastighetsbranschen.

## Visselblåsartjänst

AMF Fastigheter strävar efter en kultur som präglas av öppenhet, ärlighet och ansvar, vilket i sin tur ger engagemang, trivsel och trygghet. Därför är det angeläget för AMF Fastigheter att alla medarbetare, konsulter och externa intressenter ska känna sig trygga att rapportera eventuella missförhållanden. Detta kan göras antingen till HR-chef, vd, chefsjurist, sin närmsta chef eller genom vår anonyma visselblåsartjänst. Vi har under 2023 implementerat ett nytt system för anonyma anmälningar, där det nu finns en utsedd extern part som tar emot och hanterar visselblåsningar. Systemet möjliggör även anonym dialog med anmälaren. Under 2023 rapporterades inga incidenter.



AMF Fastigheter  
113 88 Stockholm

Besök oss på  
[amffastigheter.se](http://amffastigheter.se)  
eller Regeringsgatan 59

Produktion: AMF Fastigheter  
i samarbete med OTW Communication  
och Hallvarsson & Halvarsson

Foto: Johan Strindberg (om inte annat namn anges)  
Illustrationer: Erica Jacobson

AMF Fastigheter 