



ÅRSBERÄTTELSE

20  
25

AMF Fastigheter





→ **AMF FASTIGHETER**

Med plats för mer  
Det här är AMF Fastigheter  
Samtal med vd  
Året i korthet

**01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT**

**02. STADSLIV**

**03. HÅLLBARHETSRAPPORT**

**APPENDIX**

# INNEHÅLL

Med plats för mer .....	3	<b>02. Stadsliv .....</b>	<b>23</b>
Det här är AMF Fastigheter .....	4	Stadslivsfilosofin.....	24
Samtal med vd .....	5	Princip 1: Case Södermalm.....	26
Året i korthet.....	6	Princip 2: Case Marievik.....	28
<b>01. Värdeskapande och resultat .....</b>	<b>9</b>	Princip 3: Case Urban Escape .....	30
Uppdrag och strategi .....	10	Princip 4: Case Mood .....	32
Vår affär och hur vi skapar värde.....	12	<b>03. Hållbarhetsrapport .....</b>	<b>34</b>
Året i siffror .....	13	Strategiskt ramverk.....	35
Finansiellt resultat.....	15	Miljöinformation.....	44
Omvärld och marknad.....	16	Social information .....	57
Strategiskt risklandskap.....	17	Bolagsstyrning .....	67
Förvaltning och stadsutveckling .....	18	<b>Appendix .....</b>	<b>69</b>
Våra platser .....	19	Risker och riskhantering .....	70
Vår portföljstrategi.....	21	Vår bolagsledning och styrelse.....	72
Levande bottenvåningar höjer värdet...22			

## Årsberättelse 2025

AMF Fastigheters årsberättelse summerar verksamhetsåret 2025 och inkluderar vår hållbarhetsrapport. Årsberättelsen är inte en formell årsredovisning utan en samlad beskrivning av verksamhetsåret. Den omfattar hela det fastighetsbestånd som AMF Fastigheter förvaltar för moderbolaget AMF Tjänstepension AB samt för Urban Escape KB, ägt av AP7 och AMF. De finansiella resultaten från det bestånd som förvaltas på uppdrag av AMF Tjänstepension redovisas även i moderbolaget AMFs årsredovisning. AMF Fastigheters årsberättelse och hållbarhetsrapport för 2025 har godkänts av styrelsen.



## AMF FASTIGHETER

- Med plats för mer  
Det här är AMF Fastigheter  
Samtal med vd  
Året i korthet

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# MED PLATS FÖR MER

**STÄDER FORMAS AV MÄNNISKOR.** De som fyller gator, torg och arbetsplatser med liv. De som väljer att stanna till, återvända eller till och med göra en plats till sin. På AMF Fastigheter ser vi varje plats som mer än bara kvadratmeter. Vi strävar efter att skapa sammanhang där människor vill vara – inte av vana, utan av lust.

Våra kontor är inte bara arbetsplatser, de är också kreativa miljöer där idéer föds och relationer stärks. Våra handelsplatser handlar inte bara om det som säljs, utan om känslan av att uppleva, och att upptäcka något nytt. Våra stadsrum är mer än våra fastigheter. De är mötespunkter, där livet pågår.

Hos oss får du mer än bara en plats att vara på – du får en stad med plats för mer.





## AMF FASTIGHETER

- Med plats för mer
- Det här är AMF Fastigheter
- Samtal med vd
- Året i korthet

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

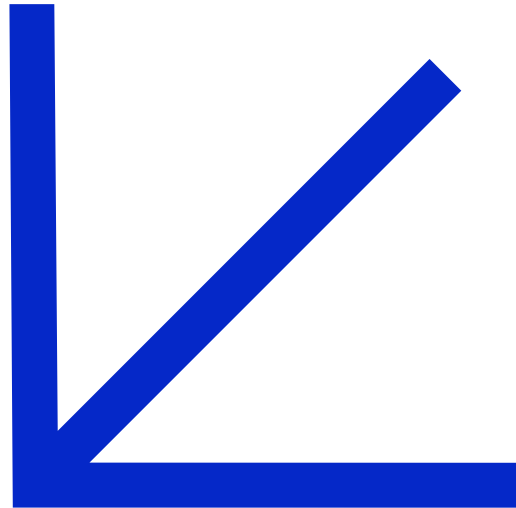
# DET HÄR ÄR AMF FASTIGHETER

AMF FASTIGHETER ÄR ETT av Sveriges största fastighetsbolag. Vi har uppdraget att skapa långsiktigt hållbar och stabil avkastning till drygt 10 miljoner pensionssparare.

Vår vision är att utveckla platser där människor vill vara – i dag och i framtiden.

Genom att bidra till ett levande stadsrum skapar vi trygga, välkomnande och attraktiva miljöer som stärker platsernas och fastigheters långsiktiga värde. Samtidigt förädlar och utvecklar vi fastigheterna i vår portfölj med fokus på kvalitet, flexibilitet och resurseffektivitet, för att möta hyresgästernas behov.

Tillsammans skapar vi långsiktigt värde för staden, människorna, företagen och pensionärerna.



# 34

kommersiella fastigheter i Stockholm och Sundbyberg.

# 637 000

kvadratmeter uthyrbar area, varav 467 000 kvadratmeter kontor och 133 000 kvadratmeter handelsyta.

# 77

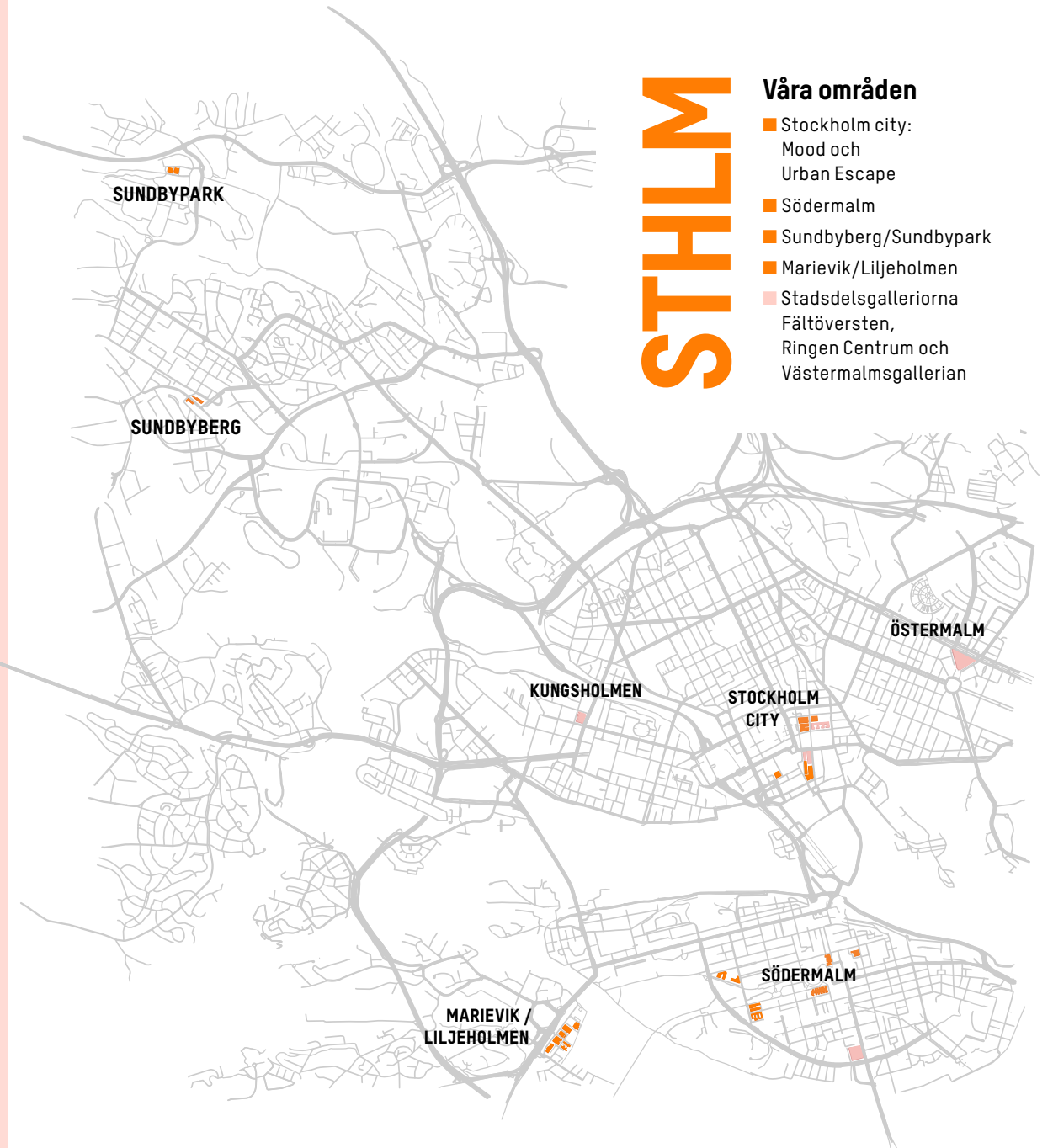
miljarder kronor uppgick den förvaltade fastighetsportföljens värde till 2025.

# 154

medarbetare.

# 35

miljoner människor besöker våra platser varje år.



## AMF FASTIGHETER

Med plats för mer  
Det här är AMF Fastigheter  
→ Samtal med vd  
Året i korthet

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

Thomas Erséus, vd på AMF Fastigheter:

# ”Levande stadsmiljöer skapar långsiktigt värde”

**ÅRET 2025/** Fastighetsmarknaden visar tydliga tecken på återhämtning, samtidigt som utsikterna för kontorsmarknaden ser betydligt ljusare ut än på flera år.

– **Våra satsningar på levande stadsmiljöer är en strategi som håller över tid, säger Thomas Erséus, vd på AMF Fastigheter.**

**Thomas Erséus, hur skulle du sammanfatta året som har gått?**

– Vi är nog många som förväntat oss att konjunkturen skulle vända något snabbare. Vi såg liknande signaler för ett år sedan, men 2025 känns ändå som ett relativt stabilt år. De två senaste åren har jag pratat om uppvaknandets år (2023) och återhämtningens år (2024). 2025 kanske vi ska benämna som stabilitetens år – en stabilitet som i sin tur har skapat tid för att positionera sig på marknaden och då många fastighetsbolag har kunnat städa i sina balansräkningar och jobba med sina bestånd.

**Hur ser du på aktiviteten på transaktionsmarknaden?**

– Den har ökat, framför allt i de bästa lägena och för de bästa produkterna. När 2025 summeras är det inte helt osannolikt att de totala transaktionsvolymerna på den svenska marknaden börjar närma sig de nivåer som rådde innan coronapandemin slog till. Jag kan med glädje konstatera att AMF Fastigheter under året både har tillträtt fastigheterna Göta Ark och Tobaksfabriken på Södermalm som vi förvärvade mot slutet av 2024, och frånträtt det 5:e Hötorgshuset.

**Vad betyder dessa transaktioner för AMF Fastigheter?**

– De är viktiga steg i att ytterligare stärka vårt bestånd så att vi kan fortsätta leverera i enlighet med vår lagda strategi och vår Stadslivsfilosofi. Båda bygger i grund och botten på att vi har rådighet över såväl kvarter som kluster och att vi i samarbete med staden kan bidra till att skapa ett levande stadsrum.

**Varför är det viktigt med levande stadsrum?**

– Att skapa attraktiva platser är något vi ägnar mycket kraft åt. Det har visat sig att levande bottenvåningar och ett högt serviceutbud i form av exempelvis restauranger och kulturella inslag inte bara bidrar till att skapa platser där människor vill vara utan även till en ökad upplevd trygghet – och i slutändan även till en bättre avkastning till pensionärerna.

– På längre sikt är jag övertygad om att trygga och levande städer gynnar samhällets utveckling framåt och kan vara en del i lösningen till många av de utmaningar vi ser i horisonten.



**Våra satsningar på levande stadsmiljöer är en strategi som håller över tid.**

Thomas Erséus, vd på AMF Fastigheter

**Kontoret som företeelse har varit ifrågasatt av vissa de senaste åren. Har ni märkt att diskussionen om kontoret har balanserats under året?**

– Jag tycker mig skönja att efterfrågan på kontorsytor återigen har börjat öka, men även att konturerna av framtidens kontorsmarknad börjar bli tydligare. Vi har en bit kvar på vägen. Framåt kommer vi att behöva testa vilka idéer och modeller som skapar värde för både hyresvärd och hyresgäst.

**Vad har varit mest givande i rollen som vd under året?**

– Att få utveckla platser som så många människor har en relation till känns både häftigt och väldigt meningsfullt, i synnerhet när det skapar reell avkastning för våra ägare. Jag tycker att jag har det roligaste jobbet som finns.

Thomas tre höjdpunkter från 2025

1

Vår strategiska plattform känns framtidssäkrad under över-skådlig tid. Läs mer på sidan 11.

2

Vi har gjort transaktioner som speglar vår strategi väl, och förflyttat portföljen i rätt riktning.

3

Vi har kommit i mål med flera stora uthyrningar i Urban Escape, som har lagt grunden för kvarterets nästa utvecklingsprång.



”Vi behöver skapa plats för mer”, säger Thomas Erséus, vd för AMF Fastigheter.



## AMF FASTIGHETER

Med plats för mer  
Det här är AMF Fastigheter  
Samtal med vd  
→ Året i korthet

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# ÅRET I KORTHET

Här är några av årets viktigaste händelser som på olika sätt bidragit till vårt långsiktiga värdeskapande.

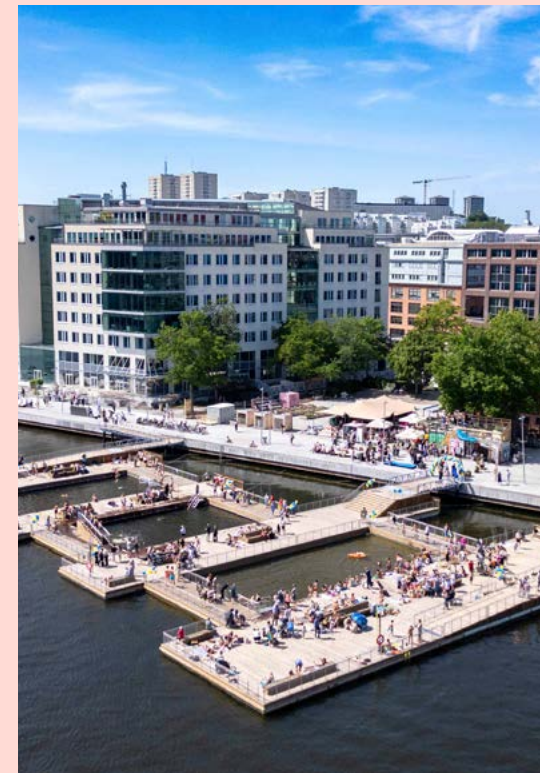


## TILLTRÄDDE TVÅ NYA FASTIGHETER PÅ SÖDERMALM

■ I januari och februari fick vi tillträde till två fastigheter som förvärvades under 2024 – Göta Ark och Tobaksfabriken. Båda fastigheterna ligger på Södermalm och utgör viktiga pusselbitar i vårt arbete med att utveckla och stärka platsernas identitet. Som den största kommersiella fastighetsägaren i stadsdelen ser vi fram emot att fortsätta vara med och skapa levande platser där människor trivs. Läs mer om hur vi är med och utvecklar Södermalm på sidan 26.

## KLIMATVISAREN LANSERADES

■ Under våren lanserades Klimatvisaren – ett nytt, visuellt verktyg som gör klimatpåverkan vid lokalanpassningar enkel att förstå. Verktöget ska användas i dialog med hyresgäster inför ombyggnationer och baseras på gedigna klimatberäkningar från tidigare projekt. I stället för siffror så visar Klimatvisaren genom en tydlig och lekfull visualisering hur olika beslut och materialval påverkar utsläppen. Målet är att öka kunskapen och minska klimatavtrycket i byggprojekt.



## KAJBADET I MARIEVIK INVIGDES

■ En solig dag i juni invigdes Marieviksbadet – Stockholms första stora kajbad. Under dagen fylldes kajen av badsugna stockholmare som ville uppleva det nya badet. Här finns nu fyra flytande pontoner som rymmer tre bassänger: en för motions-sim, en lekbassäng med hopptorn samt en grund bassäng för de yngre badgästerna. Bassängerna omges av generösa bryggor med plats för både solhäng och avkoppling. Bakom kajbadet står Stockholms stad tillsammans med AMF Fastigheter, JM och Klöver. Här kan stad, vatten, hälsa och gemenskap mötas och vi hoppas att Marieviksbadet ska bli en samlingsplats för hela stadsdelen.

På sidan 28 kan du läsa mer om Marievik och hur vi arbetar med hållbarhet i vårt största stadsutvecklingsprojekt hittills.



## SPJUTSPETSPROJEKT FÄRDIGT

■ Under året blev ombyggnationen av fastigheten Jakobsbergsgatan 24 i Moodkvarteret färdig. I den anrika fastigheten hittar vi nu moderna och resurseffektiva kontorslokaler, byggda på ett flexibelt sätt för att undvika fler ombyggnationer kommande decennier. Projektet har präglats av höga ambitioner för ett minskat klimatavtryck där flera nya arbets-sätt och material har provats, bland annat återvunnet stål. Resultatet blev ett klimatavtryck som var 5 procent lägre än det målsatta.

– Jakobsbergsgatan 24 är på många sätt ett spjutspetsprojekt för AMF Fastigheter när det kommer till ett mer resurseffektivt byggande. Många av de lärdomar vi fått, både kring byggprocessen och återbrukade material, kan vi implementera i framtida projekt, säger Tove Törneman, projektchef AMF Fastigheter.



**Vi är oerhört stolta över projektet, som fortsätter väcka nyfikenhet och intresse bland värderingsstyrda bolag.**

Tove Törneman, projektchef AMF Fastigheter.

## AMF FASTIGHETER

Med plats för mer  
Det här är AMF Fastigheter  
Samtal med vd  
→ Året i korthet

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

## MOOD BLIR PLATS FÖR VÄLMÅENDE OCH HÄLSA

■ Moodkvarteret har under de senaste 13 åren gått från en sluten och stängd kontorsmiljö till ett levande citykvarter med restauranger, caféer, shopping, träning och upplevelser. Under 2025 fick kvarteret tillskott av fler koncept inom välmående och hälsa – och ännu fler nyheter är att vänta under 2026.

## NYTT KONTOR MED 150 EVENT OCH TUSENTALS BESÖKARE

■ Sedan 2024 hittar man AMF Fastigheters kontor mitt i Moodgallerian i centrala Stockholm. I det nya kontoret finns en öppen yta, Moodlabbet, dit vi bjuder in till olika aktiviteter och på så sätt öppnar oss mot staden och de som verkar i den. Under 2025 anordnades omkring 150 olika evenemang med totalt cirka 4 000 deltagare – allt från nätverksträffar och konstutställningar till mingel och träningspass. Här kan du också slå dig ner och arbeta en stund, även om du inte jobbar på AMF Fastigheter. Från april till november hade Moodlabbet över 3 200 externa besökare som satt i lokalen och jobbade.



# 100%

Alla våra fastigheter har en miljöcertifiering, med undantag för pågående projektfastigheter. Certifieringen är ett kvitto på fastighetens miljöprestanda och en hälsosam inomhusmiljö. Läs mer om vårt arbete på sidan 42.

Skulpturen  
Stora Trötta  
av Siri Carlén.



## MER KONST I MOODKVARTERET

■ Utvecklingen av Moodkvarteret har konst varit en viktig del. Sedan 2012 har 16 olika konstverk kommit på plats som inte bara förskönar utan också väcker eftertanke. Under året har sju nya verk från olika konstnärer tillkommit – bland dem Siri Carléns spektakulära skulpturer "Stora Trötta" som tog plats på Jakobsbergsgatan i december. De två skulpturerna sluter an till "Mamma Barn" och med det är familjen komplett.



## PRISREGN PÅ STORA KARRIÄRDAGEN

■ I oktober utsågs AMF Fastigheter till en av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare – för tredje året i rad. Dessutom blev vår vd Thomas Erséus utsedd till Årets vd, och vår HR-chef Helena Molinero Årets employer branding-person. Priserna delades ut på Stora Karriärdagen, ett av landets största HR-event där företag och nyckelpersoner inom HR, ledarskap och employer branding uppmärksammas för sina insatser under året som gått.

## AMF FASTIGHETER

Med plats för mer  
Det här är AMF Fastigheter  
Samtal med vd  
→ Året i korthet

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX



## HÖGA AMBITIONER FÖR SIGNALHUSET

■ Nu tar den postmoderna ikonen Signalhuset i Marievik ett kliv in i framtiden. Med omsorg om husets unika karaktär har vi valt att bevara och utveckla – med höga klimatambitioner. Fastigheten kommer att få energiklass A och certifieras med Miljöbyggnad Guld. Fastigheten ska dessutom bli först i Sverige att certifieras med NollCO2 2.0 för ombyggnad. Ombyggnationen, som görs i samarbete med Skanska, blir ett bevis på att hållbarhet och modernitet kan gå hand i hand.

– Tillsammans med Skanska vill vi visa att det går att renovera hållbart och samtidigt skapa en modern kontorsprodukt som efterfrågas på dagens marknad, säger Kenneth Öberg, projektchef.



## IKONISKT BAD FÅR ETT NYTT KAPITEL

■ I nästan ett sekel har det ikoniska flytande Liljeholmsbadet vid Hornstull varit en plats för rekreation och gemenskap, men sedan 2016 har det varit stängt och börjat förfalla. Under 2025 köpte AMF Fastigheter badet av Stockholms stad. Tillsammans med Andreas Martin-Löf Arkitekter är planen

att bevara så mycket som möjligt och sedan åter skapa byggnadens ursprungliga 20-talsversion men i modern tappning. Därefter ska badet flyttas till Marievik och där påbörja ett nytt kapitel på en plats där människor kan mötas, koppla av och njuta av vår vattennära stad.



## URBAN ESCAPE ÖPPNAR UPP

■ I slutet av året inleddes en ny utvecklingsfas i Urban Escape och Gallerian. Gallerians övre våningsplan får nytt innehåll och nya kontaktytor – såväl utåt mot staden som inåt mot handelsplatsen. Vi vidareutvecklar därmed Urban Escape, och påbörjar en resa där kvarterets hyresgäster kommer att bidra på olika sätt.



## HIPP HURRA FÖR TEATERN

■ Teatern i Ringen Centrum vid Skanstull firade under året ett decennium som en av Sveriges mest innovativa matscener. Sedan öppningen 2015 har Teatern samlat några av landets mest välkända kockar och matprofiler, med målet att göra riktigt bra mat tillgänglig för alla. I dag rymmer Teatern nio restaurätter och en konditor och har blivit en plats där både etablerade matkreatörer och spännande nykomlingar möter en ny publik.

– Teatern bygger på ett fantastiskt samarbete med eldsjälur inom restaurangvärlden samt de kockar och matprofiler som tagit plats här på scen under de senaste tio åren. Som fastighetsägare har vi också utmanat oss genom att ta på oss en roll vi inte tidigare haft, nämligen att också sköta driften av restaurangkonceptet som helhet, säger Lena Rune, Ringens centrumchef.

● ●  
**Vi är väldigt glada och stolta över den plats Teatern tagit i Stockholms gastronomiska värld och ser fram emot kommande år.**

Lena Rune, Ringens centrumchef



## AMF FASTIGHETER

### → 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

- Uppdrag och strategi
- Vår affär och hur vi skapar värde
- Året i siffror
- Finansiellt resultat
- Omvärld och marknad
- Strategiskt risklandskap
- Förvaltning och stadsutveckling
- Våra platser
- Vår portföljstrategi
- Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# 01

## VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

I **DETTA KAPITEL** visar vi, med utgångspunkt i vårt uppdrag, vår strategi och affärsmodell, hur vi skapar långsiktigt värde och uppnår resultat ur ett helhetsperspektiv – finansiellt samt inom miljö och sociala värden.

Vi belyser den omvärld och marknad vi verkar i, vårt strategiska risklandskap samt hur vi operativt arbetar med förvaltning och stadsutveckling. Vidare beskrivs vad som karakteriserar våra platser och deras utveckling. Kapitlet avslutas med att visa hur portföljstrategin för vårt fastighetsbestånd och satsningen på levande bottenvåningar bidrar till långsiktig värdeutveckling.





## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

- Uppdrag och strategi
- Vår affär och hur vi skapar värde
- Året i siffror
- Finansiellt resultat
- Omvärld och marknad
- Strategiskt risklandskap
- Förvaltning och stadsutveckling
- Våra platser
- Vår portföljstrategi
- Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX



# Uppdrag och strategi

**AMF Fastigheters strategi tar sin utgångspunkt i ett långsiktigt ägarperspektiv. Våra strategiska vägval ger oss förutsättningar att utveckla attraktiva och trygga stadsrum samt bidrar till ett hållbart arbetsliv, vilket stärker affären och skapar värde över tid.**

## Vårt uppdrag

AMF Fastigheter är ett långsiktigt fastighetsbolag. Sedan 2010 utvecklar och förvaltar vi kontor, handelsplatser och stadsrum i Stockholm och Sundbyberg. Vårt övergripande uppdrag är att bidra till en långsiktig och stabil avkastning till pensionsspararna.

## Två förvaltningsuppdrag

AMF Fastigheter har två förvaltningsuppdrag: ett för moderbolaget AMF och ett för kommanditbolaget Urban Escape KB som bildades 2023 och som ägs gemensamt av AP7 och AMF.

Målsättningen för båda uppdragen är att långsiktigt äga, effektivt förvalta och kontinuerligt utveckla fastigheterna för att skapa hög totalavkastning över tid. AP7 innehar från och med januari 2025 49,9 procent av Urban Escape KB, AMF är fortsatt majoritetsägare.

## Affärs-, miljö- och socialt ansvar

I vårt uppdrag ingår ett långsiktigt samhällsengagemang. Med hållbarhet integrerat i hela värdekedjan utvecklar och förvaltar vi våra fastigheter ansvarsfullt och resurseffektivt, på människans och planetens villkor, i dag och för framtida generationer.

Vi har klimatmål till 2030 som är validerade av SBTi (Science Based Targets initiative). Klimatfärdplanen är ett centralt verktyg för att omsätta målen i praktiken, med årliga åtgärder inom både förvaltning och byggprojekt. Genom nära samarbete med leverantörer, hyresgäster och partners driver vi arbetet framåt.

Högt ställda ägardirektiv från AMF säkerställer transparens, ansvarsfullt företagande och god affärsetik.

Läs mer om vårt arbete i hållbarhetskapitlet, sidan 34–68.

## Vår vision visar vägen

Vår vision är drivkraften i hur vi utvecklar hållbara och dynamiska platser som möter människors behov i dag och i framtiden. Genom att stärka kvarterens attraktivitet skapar vi trygga och levande stadsrum och därigenom långsiktig värdeutveckling.

**Vision:** Vi skapar stadsrum där människor vill vara.

Genom utvecklingen av kvarteren Mood, Urban Escape samt stadsutvecklingsprojektet Marievik har vi omsatt visionen i praktiken och tillfört staden unika värden. Denna utveckling har stärkt vår position och lagt grunden för att ta en vägvisande roll med expertis inom stadsliv och arbetsliv i ständig förändring.

### AMF

AMF-koncernen består av AMF Tjänstepension samt dotterbolagen AMF Fonder och AMF Fastigheter. AMF erbjuder enkla och trygga pensionslösningar med hög avkastning till en låg kostnad, och sätter stor vikt vid att investera kundernas pengar på ett ansvarsfullt sätt samt utifrån verksamheten bidra till omställningen till ett hållbart samhälle. AMF ägs

gemensamt av Svenskt Näringsliv och LO och arbetar utifrån ömsesidiga principer, vilket innebär att vinsten i sin helhet tillfaller spararna. Koncernen förvaltar drygt 872 miljarder kronor i aktier, räntebärande tillgångar, fastigheter samt alternativa tillgångar åt runt 4,5 miljoner kunder, vilket gör AMF till en av de största aktiva ägarna på Stockholmsbörsen.

### AP7

AP7 är en statlig myndighet som förvaltar pensionsmedel inom det svenska premiepensionssystemet. Med en långsiktig och universell ägarstrategi förvaltar AP7 över 1 500 miljarder kronor åt mer än 6 miljoner sparare. Målet är att skapa en trygg och god avkastning, vilket gynnar både nuvarande pensionärer och framtida generationer.

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

- Uppdrag och strategi
- Vår affär och hur vi skapar värde
- Året i siffror
- Finansiellt resultat
- Omvärld och marknad
- Strategiskt risklandskap
- Förvaltning och stadsutveckling
- Våra platser
- Vår portföljstrategi
- Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

## Vår strategiska plattform

För oss är lönsamhet och samhällsnytta två sidor av samma mynt. Vår affärsstrategi bygger på två sammanlänkade områden – stadsliv och arbetsliv – som tillsammans skapar god värdeutveckling och ekonomisk motståndskraft.

Genom att utveckla levande stadsrum och attraktiva fastigheter stärker vi platser som är viktiga för Stockholm och dess invånare, samtidigt som vi skapar förutsättningar för ett hållbart och attraktivt arbetsliv.

## Strategiska vägval

Våra strategiska vägval konkretiserar den strategiska plattformen och vägleder hur vi prioriterar i utveckling, förvaltning och investeringar.

# 1

### Bidra till stadens utveckling av blandade och levande stadsdelar

Genom att ta en aktiv roll i stadens utveckling och i samverkan med andra aktörer bidra till att forma blandade stadsdelar som rymmer bostäder, kontor, hotell, handel och service. Det stärker vår legitimitet och våra möjligheter till långsiktig påverkan.

Genom att skapa levande, trygga och gröna stadsrum stärker vi områdets dragningskraft, vilket driver långsiktig värdeutveckling i hela portföljen. Levande stadsdelar stärker både sociala värden i staden och den lokala ekonomin, vilket i sin tur ökar områdets attraktivitet och fastigheternas långsiktiga konkurrenskraft.

# 2

### Fastighetskluster för arbetsliv med hög tillgänglighet

Genom att koncentrera vårt fastighetsinnehav till utvalda kluster, i lägen nära spårbunden kollektivtrafik och där fler funktioner än kontor samverkar, skapar vi skalfördelar i förvaltningen, djupare lokal marknadskännedom och bättre möjligheter att identifiera och realisera värdeskapande investeringar.

När hyresutveckling realiseras över större sammanhängande kontorsvolymer stärks både kassaflöde och underliggande fastighetsvärden. Trygga, levande och tillgängliga platser ökar efterfrågan på lokaler och skapar förutsättningar för hög uthyrningsgrad och stabila kassaflöden över tid.

# 3

### Attraktiva kontor med levande bottenvåningar

Vi erbjuder kontor med hög kvalitet, flexibilitet och hållbara material, kombinerat med en stark platsupplevelse samt bottenvåningar med restauranger, handel och service.

Genom levande bottenvåningar bidrar vi till ett attraktivt arbetsliv och starka urbana miljöer, vilket stärker kontorens och stadens långsiktiga konkurrenskraft. En attraktiv kontorsprodukt är central för att möta hyresgästernas krav i ett föränderligt arbetsliv samt för att stärka deras möjligheter att attrahera och behålla kompetens.

Marie Barkman, vice vd och CFO:

# “Vi bygger värde som står sig över tid”



Marie Barkman, vice vd och CFO.



**Rätt produkt, i rätt läge och med rätt upplevelse, är avgörande för långsiktigt värdeskapande.**

Marie Barkman, vice vd och CFO,  
AMF Fastigheter

### Värdeskapande och resultat 2025

– I en marknad präglad av ökad osäkerhet och stigande vakanser har AMF Fastigheter fortsatt att leverera på vår långsiktiga strategi för värdeskapande. Under året har vi framgångsrikt omförhandlat flera av våra största hyresavtal om totalt drygt 70 000 kvm, motsvarande 11 procent av vår uthyrningsbara yta, vilket har stärkt både kundrelationer och kassaflöden. Det visar att vårt fokus på attraktiva och levande stadsrum är robust även i mer utmanande tider och skapar en stabil grund för fortsatt utveckling.

### Strategiska vägval och utveckling av affärsmodellen

– Våra strategiska vägval har fått tydligt genomslag under 2025. Kontor med hög kvalitet i rätt lägen har fortsatt att stå sig starka trots förändrade arbetssätt och en mer avvaktande marknad. Genom att konsekvent investera i moderna, flexibla och platsstarka kontorsmiljöer har vi uppnått stabil efterfrågan, lägre vakansrisk och högre betalningsvilja. Det bekräftar att rätt produkt, i rätt läge och med rätt upplevelse, är avgörande för uthålligt värdeskapande.

### Lärdomar och förstärkningar i styrning och kapitalallokering

– Som CFO har mitt fokus varit att säkerställa finansiell stabilitet och skapa handlingsutrymme. Genom tydlig styrning, förbättrade kassaflöden och selektiva avyttringar av tillgångar som inte ingår i vår långsiktiga inriktning har vi frigjort kapital, minskat risk och stärkt vår motståndskraft. Det har gjort det möjligt att prioritera investeringar där vi ser störst och mest långsiktigt värde, samtidigt som vår riskprofil har förbättrats.



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

- Uppdrag och strategi
- Vår affär och hur vi skapar värde
- Året i siffror
- Finansiellt resultat
- Omvärld och marknad
- Strategiskt risklandskap
- Förvaltning och stadsutveckling
- Våra platser
- Vår portföljstrategi
- Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# Vår affär och hur vi skapar värde

Med vår vision som ledstjärna visar vi hur vår affär är uppbyggd och hur vi skapar värde genom långsiktigt ägande, ansvarsfull stadsutveckling och en stark företagskultur – för pensionspararna, staden och samhället över tid.

## De resurser vi är beroende av:

### Fastigheter

34 fastigheter i strategiska lägen – kontor, handelsplatser och stadsrum – om totalt 637 000 kvm uthyrbar yta.

### Kapital

Fastighetsportföljens värde uppgår till 77 miljarder kronor.

### Insikter och samverkan

Omvärlds- och kundinsikter samt nära samarbeten stärker vår legitimitet och möjlighet till långsiktig påverkan.

### Medarbetare

Tillsammans bidrar 154 medarbetare med kompetens och engagemang som driver innovation och värdeskapande.

### Tjänster, material och naturresurser

Vi säkerställer ansvarsfulla inköp genom stabila leverantörsrelationer och tydliga hållbarhetskrav.

### Energi och transporter

Förvaltning, byggnation och hyresgästernas verksamhet står för 89 % av klimatutsläppen i värdekedjan.



## Det värde vi skapar:

### Pensionskapital

Långsiktigt hållbar och stabil avkastning till pensionspararna. Sedan 2010 har vi genererat 61 miljarder kronor.

### Stadsliv

Vi utvecklar levande, inkluderande och trygga platser som lyfter stadens attraktivitet och skapar värde över tid.

### Arbetsliv

Attraktiva och hållbara arbetsplatser i ett sammanhang som bidrar till hyresgästernas framgång.

### Klimat- och samhällsnytta

Med ambition att vara ledande inom ansvarsfull stadsutveckling på människans och planetens villkor, med klimatmål enligt SBTi.

MILJÖANSVAR

SOCIALT ANSVAR

AFFÄRSANSVAR



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

- Uppdrag och strategi
- Vår affär och hur vi skapar värde
- Året i siffror
- Finansiellt resultat
- Omvärld och marknad
- Strategiskt risklandskap
- Förvaltning och stadsutveckling
- Våra platser
- Vår portföljstrategi
- Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

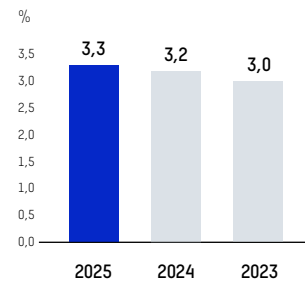
### APPENDIX

# Året i siffror

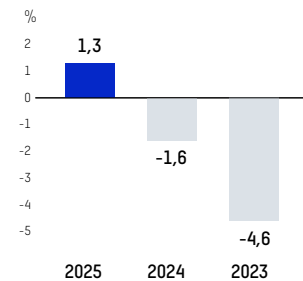
Här presenteras utfallet för ett antal strategiska nyckeltal inom affärsansvar, miljöansvar och socialt ansvar som följs upp för att styra och utveckla verksamheten i linje med våra mål. Nyckeltalen omfattar AMF Fastigheters samlade förvaltningsuppdrag.

AFFÄRSANSVAR			MILJÖANSVAR		
DIREKTAVKASTNING (%)	VÄRDEFÖRÄNDRING (%)	TOTALAVKASTNING (%)	KLIMATUTSLÄPP SCOPE 3 (ton)	TAXONOMI ALIGNMENT (%)	ENERGIPRESTANDA (kWh/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub> , år)
Resultat 2025	Resultat 2025	Resultat 2025	Resultat 2025	Resultat 2025	Resultat 2025
3,3%	1,3%	4,6%	12 530 ton	80%	68 kWh/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub> , år

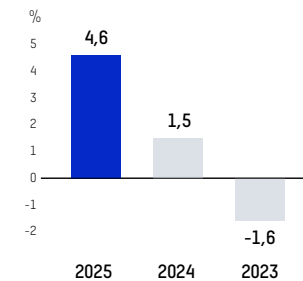
Direktavkastningen uppgick till 3,3 procent, vilket är i linje med föregående år och visar på en stabil utveckling över tid.



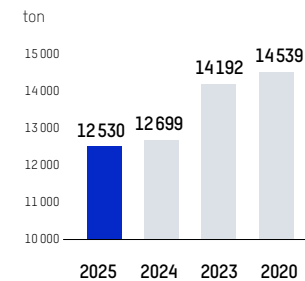
Fastigheternas värdeförändring uppgick till 1,3 procent (-1,6). Utfallet för 2025 speglar ett år med begränsade marknadsrörelser för våra fastigheter. Marknadshyrorna har i stort sett varit oförändrade och direktavkastningskraven har endast justerats marginellt.



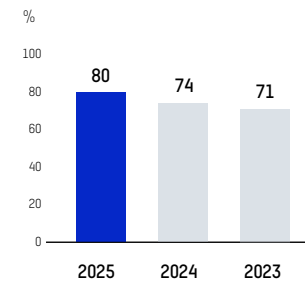
Totalavkastningen uppgick till 4,6 procent (1,5). Utfallet för 2025 speglar en stabil kassaflödesbas. Med fokus på hyresutveckling i prioriterade kluster, bedöms värdebidraget kunna öka successivt över tid.



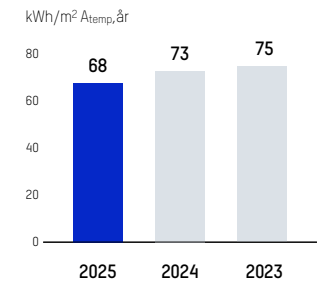
Scope 3 avser utsläpp i värdekedjan. Utfallet för 2025 var 12 530 ton (12 699). Det motsvarar en minskning med 14 procent jämfört med basåret 2020, samtidigt som den inflationskorrigerade investeringsbudgeten har ökat med 23 procent. Trots kraftigt ökade investeringar har vi lyckats minska utsläppen.



Diagrammet visar andelen av våra fastigheter som uppfyller kriterierna för att klassas som förenliga med EU-taxonomi. Den positiva utvecklingen förklaras av ett starkt fokus på drift- och energioptimering i förvaltningen, vilket är centralt för att uppfylla EU taxonomins krav.



Energiprestandan mäter byggnadens energiintensitet. Utfallet för 2025 uppgick till 68 (73) kWh/m<sup>2</sup> (A<sub>temp</sub>) per år, vilket speglar vårt långsiktiga och systematiska arbete med att driftoptimera och effektivisera energianvändningen i fastighetsbeståndet.



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

- Uppdrag och strategi
- Vår affär och hur vi skapar värde
- Året i siffror
- Finansiellt resultat
- Omvärld och marknad
- Strategiskt risklandskap
- Förvaltning och stadsutveckling
- Våra platser
- Vår portföljstrategi
- Levande bottenväningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

## SOCIALT ANSVAR

### MEDARBETARLOJALITET (eNPS)

Resultat 2024

49

### JÄMSTÄLLDHET (%)

Resultat 2025

38%

### KUNDLOJALITET (NPS)

Resultat 2024

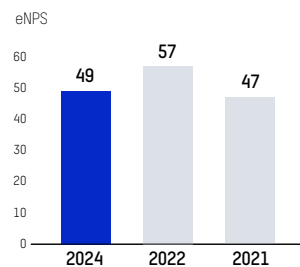
25

### TRYGGHET PÅ HANDELSPLATSER (%)

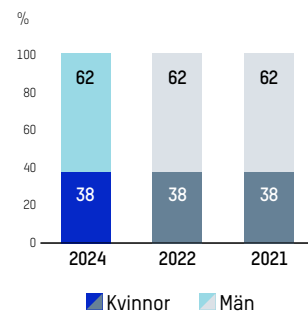
Resultat 2025

71–84%

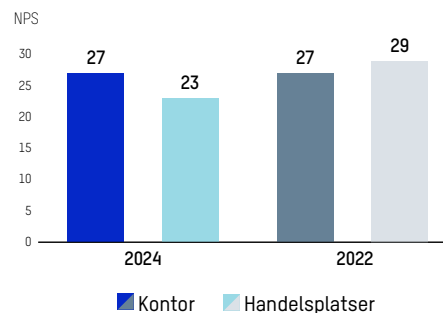
eNPS (Employee Net Promoter Score) mäter medarbetarnas vilja att rekommendera AMF Fastigheter som en attraktiv arbetsplats. Utfallet om 49 vid den senaste mätningen 2024 ligger på en hög nivå. Utvecklingen över åren visar sammantaget på en stabil och positiv medarbetarupplevelse.



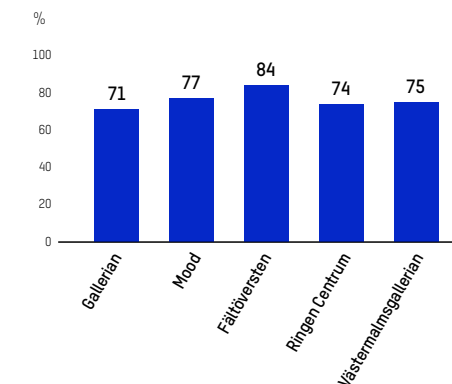
Andelen kvinnor i AMF Fastigheters ledningsgrupp uppgick till 38 procent (38) och visar på en stabil sammansättning över tid.



NPS (Net Promoter Score) mäter kundernas vilja att rekommendera AMF Fastigheter till en affärspartner eller kollega. Vid den senaste mätningen 2024 uppgick det totala NPS-värdet till 25, varav 27 för kontor och 23 för handelsplatser. Resultatet visar på en god rekommendationsvilja bland våra kunder och är i linje med branschindex. Nivån för kontorskunder är stabil över tid, medan resultatet för handelsplatser har minskat något, men ligger fortsatt på en god nivå.



Vi följer årligen upp trygghet och säkerhet på våra platser. Under 2025 genomförde vi en undersökning bland besökare på våra fem handelsplatser, där trygghet och säkerhet ingick som ett av de områden som utvärderades. Resultatet för 2025 visar sammantaget en god nivå, med värden mellan 71 och 84 procent. Mätningen bygger på andelen besökare som har svarat från "ganska bra" till "mycket bra" på frågan om trygghet och säkerhet.



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

- Uppdrag och strategi
- Vår affär och hur vi skapar värde
- Året i siffror
- Finansiellt resultat
- Omvärld och marknad
- Strategiskt risklandskap
- Förvaltning och stadsutveckling
- Våra platser
- Vår portföljstrategi
- Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

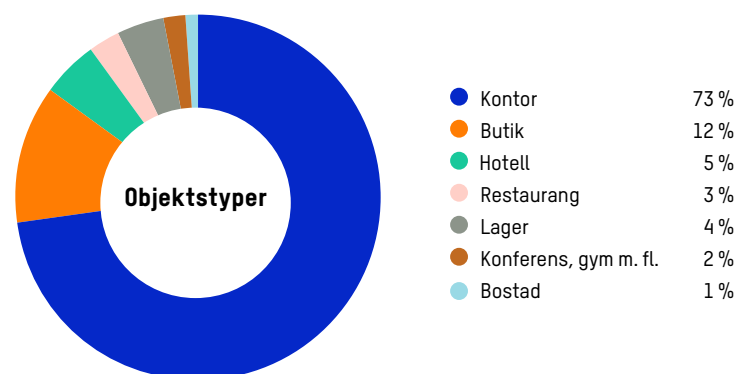
### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# Finansiellt resultat

Här sammanfattas årets finansiella resultat och utvecklingen under de senaste tre åren. Detta görs genom en presentation av förändringar i fastighetsvärdet och utvalda nyckeltal för portföljen samt en beskrivning av hur fastighetsportföljen är sammansatt utifrån olika objektstyper.

Förändring fastighetsvärde (mkr)	2025	2024	2023
Ingående balans	75 195	78 260	80 168
Förvärv	2 475	-	899
Investering i befintliga fastigheter	1 169	1 204	914
Försäljningar	-3 312	-3 000	0
Realiserad och orealiserad värdeförändring	1 001	-1 270	-3 721
<b>Utgående balans</b>	<b>76 528</b>	<b>75 195</b>	<b>78 260</b>

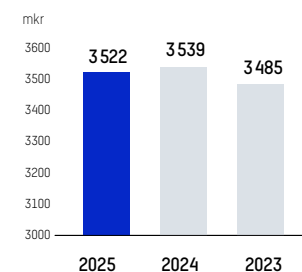


## INTÄKTER NETTO (mkr)

Resultat 2025

**3 522** mkr

Nettointäkterna uppgick till 3 522 mkr (3 539). Den mindre förändringen beror främst på fastighetsförsäljningar i kombination med högre vakanser. Samtidigt har hyresintäkterna från nya och omförhandlade kontrakt stigit under året.

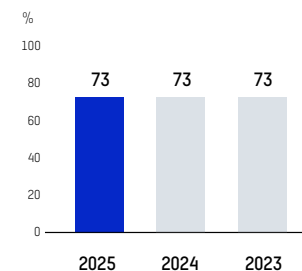


## ÖVERSKOTTSGRAD<sup>1</sup> (%)

Resultat 2025

**73** %

Överskottsgraden uppgick till 73 procent och ligger stabilt i linje med tidigare år.



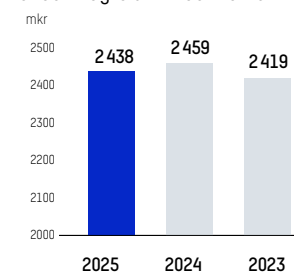
<sup>1</sup> Beräknas på driftnetto exklusive tomträttsavgälder

## DRIFTNETTO (mkr)

Resultat 2025

**2 438** mkr

Driftnettot uppgick till 2 438 mkr (2 459), en minskning med 1 procent. Utfallet påverkas av förändringar i fastighetsbeståndet, där Göta Ark 18 och Tobaksmonopolet 2 tillträdades och 5:e Hötorgshuset frånträddes. Detta medförde något lägre intäkter och högre drift- och förvaltningskostnader.

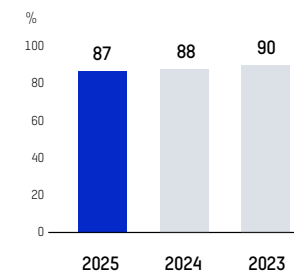


## UTHYRINGSGRAD %

Resultat 2025

**87** %

Uthyrningsgraden uppgick till 87 procent (88), och påverkas av pågående ompositioneringar och investeringar, vilka bedöms stärka både hyresnivåer och det långsiktiga värdet när de realiserar. Fokus framåt är att successivt öka uthyrningsgraden genom riktade uthyrningsinsatser.





## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

Uppdrag och strategi  
 Vår affär och hur vi skapar värde  
 Året i siffror  
 Finansiellt resultat  
 → Omvärld och marknad  
 Strategiskt risklandskap  
 Förvaltning och stadsutveckling  
 Våra platser  
 Vår portföljstrategi  
 Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# Omvärld och marknad

Under året har vår omvärld och marknad präglats av både osäkerhet och nya möjligheter. Här beskriver vi några av de trender som påverkat fastighetsmarknaden och hur AMF Fastigheter möter utvecklingen.

## TREND 1/ En konjunktur som vänder uppåt

Efter en längre period präglad av svag ekonomisk utveckling och lågkonjunktur såg vi under 2025 allt fler tecken på en vändning. Sveriges ekonomi började åter visa tillväxt, inflationen avtog och finanspolitiska stimulanser i kombination med en lägre styrränta förbättrade förutsättningarna för fastighetsbranschen inför de kommande åren.

## TREND 2/ Kontorets comeback

Efterfrågan på kontorslokaler har under andra halvan av 2025 ökat, såväl i Sverige som internationellt. Den tidigare trenden med stigande vakanser, även i CBD (Central Business District), har därmed brutits. Kontoret som arbetsplats har åter bekräftat sin position och sitt värde. Tydligt är att kontor av hög kvalitet i attraktiva lägen efterfrågas i allt större utsträckning och premieras av hyresgäster, medan fastigheter i mindre attraktiva lägen möter större utmaningar.



## TREND 3/ Ett oroligt samhällsklimat

Vi lever i en osäker och föränderlig tid där samhällsutvecklingen påverkar tryggheten i stads- miljöer. Under 2025 fortsatte gängkriminalitet och våldsdåd att prägla samhällsdebatten. Även om antalet skjutningar minskade på nationell nivå ökade samtidigt antalet sprängningar, vilket bidrog till en fortsatt oförutsägbar riskbild och krav på trygghetsskapande insatser i offentliga miljöer. Som fastighetsbolag innebär detta ökade krav på närvaro, samordning och förebyggande arbete i de områden där vi verkar.

## TREND 4/ Klimatförändringar och extremväder

Klimatambitioner och politiska ställningstaganden har varit i rörelse under året, samtidigt som effekterna av klimatförändringarna och klimatriskerna blivit alltmer påtagliga och allvarliga. Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av Sveriges utsläpp och är samtidigt starkt exponerad för ökat extremväder. Detta ökar kraven på ett mer långsiktigt ansvar genom utveckling av befintliga fastigheter, minskat klimatavtryck och att bidra till ökad kunskap om och hantering av klimatrisker.

## Hur vi möter utvecklingen

■ Det är en bräcklig vändning och vi på AMF Fastigheter tolkar de positiva signalerna med försiktighet. Vi följer utvecklingen noggrant samtidigt som vi fortsätter att vidareutveckla vårt bestånd med fokus på långsiktigt värdeskapande. Vår portfölj, som består av både förvaltningsfastigheter och projektfastigheter, bedöms påverkas positivt genom sjunkande vakanser och ökande hyresintäkter när konjunkturen stärks och den ekonomiska tillväxten ökar.

■ Vårt bestånd består till stor del av fastigheter i attraktiva områden och vi har sett ett tilltagande intresse bland våra hyresgäster att locka tillbaka medarbetarna till kontoren. För AMF Fastigheter innebär detta att vi lagt mycket fokus på att vidareutveckla och förbättra våra fastigheter och den service vi erbjuder, då stärkt efterfrågan på ytor i förlängningen leder till lägre vakanser med förbättrad intjäning och högre fastighetsvärden.

■ Vi har under flera år utvecklat arbetet med att skapa levande, inkluderande och trygga platser – en central del av vår affärsstrategi. Genom etablerade samarbeten med andra aktörer, bland annat City i Samverkan, arbetar vi systematiskt med gemensamma insatser för ökad trygghet på våra handelsplatser och i våra kvarter. Sedan flera år mäter och följer vi även upp upplevd trygghet på våra handelsplatser. Parallellt anpassar vi vårt säkerhetsarbete och våra rutiner utifrån den nationella hotbilden.

■ Vi har ambitiösa klimatmål och en färdplan till 2030. Ett strategiskt beslut har fattats att i så hög utsträckning som möjligt utveckla det redan byggda beståndet, med konkreta mål för återbruk i projekten. I samverkan med leverantörer, kunder och partners bedrivs ett aktivt arbete med energieffektivisering, förnybar energi och cirkulära lösningar. Klimatriskanalyser för fastighetsbeståndet ses över årligen och förebyggande åtgärder genomförs.



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

- Uppdrag och strategi
- Vår affär och hur vi skapar värde
- Året i siffror
- Finansiellt resultat
- Omvärld och marknad
- Strategiskt risklandskap
- Förvaltning och stadsutveckling
- Våra platser
- Vår portföljstrategi
- Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# Strategiskt risklandskap

**AMF Fastigheters riskarbete syftar till att identifiera och hantera de risker som kan påverka vår strategi, affärsmodell och förmåga att leverera långsiktigt värde till pensionsspararna.**

Vår strategi och vår affärsmodell bygger på långsiktighet och syftar till att skapa värde för staden, dess invånare och våra hyresgäster genom att utveckla och förvalta fastigheter på ett ansvarsfullt och resurseffektivt sätt med hänsyn till människor, samhälle och miljö.

Det strategiska risklandskapet omfattar risker i omvärlden och i vår egen verksamhet som har en väsentlig påverkan på vår förmåga att genomföra vårt uppdrag och bedriva verksamheten i linje med vår strategi och affärsmodell.

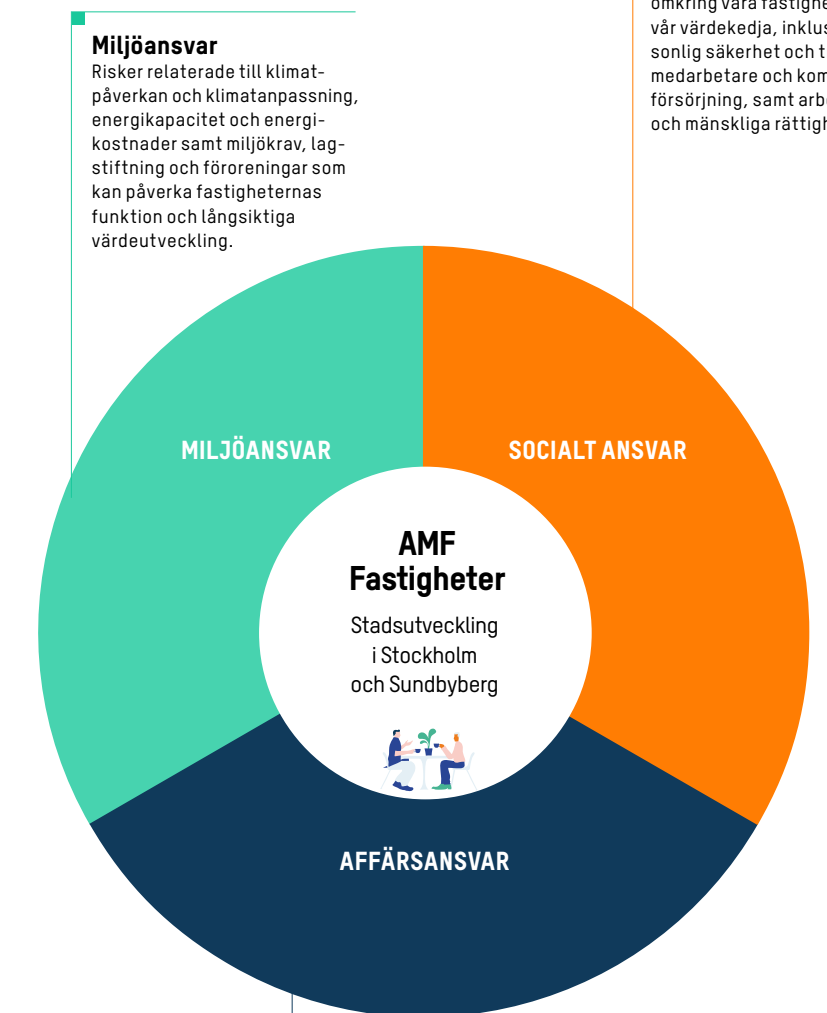
Riskhanteringen syftar till att undvika oväntade ekonomiska eller andra förluster för koncernen och dess kunder. Ett aktivt risktagande sker på ett balanserat och kontrollerat sätt, med beaktande av vårt garanterade åtagande gentemot pensionsspararna. Riskhanteringen ska samtidigt bidra till koncernens goda anseende, ett starkt varumärke och konkurrenskraftiga resultat.

Processen är utformad för att identifiera, bedöma och hantera externa och interna risker som kan påverka vårt långsiktiga värdeskapande, måluppfyllelse och operativa förmåga. Väl hanterade risker kan skapa affärsmöjligheter, medan bristande hantering kan få negativa

konsekvenser. Riskhanteringen sker genom förebyggande arbete, anpassning och löpande uppföljning, integrerat i styrning och affärsprocesser.

Styrelsen ansvarar för att det finns ändamålsenliga strategier och processer för hantering av relevanta risker. Vd ansvarar för att riskhanteringen bedrivs i enlighet med styrelsens riktlinjer och är integrerad i den löpande verksamheten.

Vår riskbedömning och hantering av risker är strukturerad i tre övergripande områden: affärsansvar, socialt ansvar och miljöansvar, som omfattar risker kopplade till vår affärsverksamhet och vårt värdeskapande, människor och samhälle samt miljö och klimat. För 2025 lyfter vi inom dessa områden fram de väsentliga risker som vi hanterar för att säkerställa långsiktig framgång. En sammanfattande översikt presenteras i bilden till höger. En fördjupad redogörelse för de väsentliga riskerna och hur dessa hanteras återfinns på sidan 70 i denna rapport.



#### Miljöansvar

Risker relaterade till klimatpåverkan och klimatanpassning, energikapacitet och energikostnader samt miljökrav, lagstiftning och föroreningar som kan påverka fastigheternas funktion och långsiktiga värdeutveckling.

#### Socialt ansvar

Risker som rör människor i och omkring våra fastigheter och i vår värdekedja, inklusive personlig säkerhet och trygghet, medarbetare och kompetensförsörjning, samt arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

#### Affärsansvar

Risker kopplade till fastighetsmarknaden, hyres- och värdeutveckling, investeringar och projekt, den löpande förvaltningen samt informations- och datasäkerhet, affärsetik och anseende.

LÄS MER OM VÅR  
RISKHANTERING PÅ SIDAN 70! →

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

Uppdrag och strategi  
Vår affär och hur vi skapar värde  
Året i siffror  
Finansiellt resultat  
Omvärld och marknad  
Strategiskt risklandskap  
→ Förvaltning och stadsutveckling  
Våra platser  
Vår portföljstrategi  
Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# Förvaltning och stadsutveckling

**Vårt värdeskapande sker i samspelet mellan fastighetsförvaltning, som utgör vår grundaffär, och våra stadsutvecklingsprojekt, som bidrar till en högre avkastning över tid. Tillsammans skapar de levande och trygga platser, där verksamheter kan blomstra och där fastighetsvärdena stärks.**

## Kundnära förvaltning som skapar värde

Vår drivkraft är att skapa inspirerande, flexibla och resurseffektiva lokaler där hyresgästernas verksamheter kan utvecklas och där olika aktörer tillsammans bidrar till ett positivt sammanhang på platsen. Tillsammans med våra hyresgäster vill vi skapa den bästa möjliga arbetsplatsen, där människor trivs och vill stanna.

Den nära kunddialogen är central i vår förvaltning och ger oss en djup förståelse för kundernas förutsättningar, utvecklingsresa och mål. Förvaltningen präglas av en stark närvaro i fastigheterna och är organiserad i team med bred kompetens, från fastighetschefer och uthyrare till specialistkompetens inom förvaltning, teknik och marknad.

Genom god kännedom om fastigheterna och vardagen på plats kan vi ligga steget före, fånga upp behov tidigt och lösa utmaningar i vardagen. Kundernas behov förändras över tid, ibland snabbt, vilket ställer krav på en nära dialog och god anpassningsförmåga. Därför arbetar vi med lösningar som kan utvecklas i takt med nya förutsättningar och mål. Genom att kombinera hög servicenivå med effektiv drift skapar vi förutsättningar för långsiktiga kundrelationer och en stabil värdeutveckling.

Vårt hållbarhetsarbete, från klimat till sociala värden, är en integrerad del av förvaltningen. Vår klimatfärdplan beskriver årliga aktiviteter för att nå våra klimatmål till 2030, vilka är godkända enligt SBTi (Science Based Targets initiative). Läs mer på sidan 45.

Genom uppföljning av kundnöjdhet, driftresultat och nyckeltal såsom uthyrningsgrad får vi underlag för att utveckla våra platser, stärka relationerna med hyresgästerna och långsiktigt bygga en värdeskapande fastighetsportfölj med god avkastning.

## Stads- och projektutveckling för framtiden

Vår stads- och projektutveckling kompletterar vår förvaltningsaffär med syftet att skapa högre avkastning över tid genom att utveckla och förädla lokaler, fastigheter och hela kvarter. För oss är livet mellan husen lika viktigt som livet i husen. Vi drivs av att utveckla dynamiska, trygga och inkluderande arbetsplatser och stadsrum.

Innovation är en central del av vårt arbete och handlar för oss både om teknik och innehåll. Det kan röra sig om kultur, kreativitet, mötesplatser och inspirerande koncept – sådant som skapar puls, mening och levande platser och som fungerar som viktiga katalysatorer för stadens utveckling.

De större stadsutvecklingsprojekten, såsom Marievik och Urban Escape i Stockholm city, formas med ambitionen att skapa värde över lång tid. Varje projekt utgår därför från ett gediget insiktsarbete där vi lyssnar till kunder, staden och de människor som använder våra miljöer. Framgången i dessa projekt bygger på att vi arbetar i nära samarbete med kunder, staden samt andra aktörer som är viktiga för Stockholms utveckling.

Samtidigt är lokalanpassningar i det befintliga beståndet, med konkreta lösningar här och nu, en viktig del av vår vardag och gör det möjligt att snabbt möta förändrade behov hos våra hyresgäster samt stärka värdet i befintliga fastigheter.

Vår hållbarhetsambition genomsyrar arbetet med stads- och projektutveckling. Våra verktyg Stadslivsfilosofin, Stadslivstrappan och Rosa Bilagan fungerar som vår kompass och hjälper oss att väva samman stadsliv, hållbarhet, attraktivitet och långsiktighet. De vägleder oss i allt från återbruk och energieffektivitet till sociala värden som stärker stadslivet.

Tillsammans bidrar vårt arbete inom stads- och projektutveckling till att utveckla våra platser och framtidssäkra våra fastigheter. Genom tydliga prioriteringar inom lokalanpassningar, befintliga utvecklingsprojekt och stadsutveckling bygger vi en fastighetsportfölj som genererar långsiktigt god avkastning.

Läs mer om vårt arbete med stadsliv i kapitel 2, s. 23–33 samt i vår hållbarhetsrapport, s. 34–68.



Från vänster Johan Lindskog, projekt & stadsutvecklingschef, och Magnus Behrenfeldt, chef kund & marknad.



**Förvaltningen präglas av en stark närvaro i fastigheterna och är organiserad i team med bred kompetens, från fastighetschefer och uthyrare till specialistkompetens inom förvaltning, teknik och marknad.**

Magnus Behrenfeldt, chef kund & marknad AMF Fastigheter

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

Uppdrag och strategi  
Vår affär och hur vi skapar värde  
Året i siffror  
Finansiellt resultat  
Omvärld och marknad  
Strategiskt risklandskap  
Förvaltning och stadsutveckling  
→ Våra platser  
Vår portföljstrategi  
Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX



Vi utvecklar och förvaltar fastigheter och stadsrum i några av Stockholms mest attraktiva områden – Stockholm city, Södermalm, Marievik-Liljeholmen och Sundbyberg.

Vårt bestånd rymmer moderna kontor, handelsplatser och publika miljöer. I nära samarbete med hyresgäster, kommuner, grannar och andra samarbetspartners arbetar vi aktivt med att utveckla hållbara och dynamiska platser där människor kan arbeta, mötas och trivas – i dag och i framtiden.

# VÅRA PLATSER



## Stockholm City

Ett område med internationell attraktionskraft, präglad av ett brett serviceutbud, prisbelönta restauranger, utmärkta kommunikationer och ett levande stadsliv. Här erbjuder vi några av Sveriges mest eftertraktade lokaler för kontor (67 procent), butik och restaurang (21 procent) samt hotell (8 procent). Våra citykvarter Urban

Escape och Mood ligger i hjärtat av huvudstaden mellan Stureplan, Kungsträdgården och Sergels torg. Här finns flera av våra största hyresgäster, däribland Spotify, EQT, Söderberg & Partners, Volvo och Strawberry. Inom området finns även våra handelsplatser Gallerian, MOOD, Fältöversten och Västermalmsgallerian.

Antal fastigheter	12
Fastighetsvärde	48 Mdkr
Uthyrningsbar yta	296 Tkvm
Energiprestanda	51 kWh/m <sup>2</sup> , A <sub>temp</sub> , år



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

- Uppdrag och strategi
- Vår affär och hur vi skapar värde
- Året i siffror
- Finansiellt resultat
- Omvärld och marknad
- Strategiskt risklandskap
- Förvaltning och stadsutveckling
- Våra platser
- Vår portföljstrategi
- Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX



## Södermalm

På Södermalm finns en unik atmosfär och känsla, som inspirerar och ger utrymme för olikheter. Som en av Stockholms mest levande platser har området länge lockat innovativa bolag inom media, digital utveckling, design, spelutveckling och arkitektur, i samspel med ett trendigt utbud av mat och nöje. Detta gör området till en självklar plats för det kreativa kontoret. Kontorslokaler utgör cirka 80 procent av vårt bestånd. Bland de största hyresgästerna finns DICE, Paradox, Fatshark och Epidemic Sound. I området finns även vår handelsplats Ringen Centrum.

Antal fastigheter	8
Fastighetsvärde	16 Mdkr
Uthyrningsbar yta	168 Tkvm
Energiprestanda	71 kWh/m <sup>2</sup> , A <sub>temp</sub> , år



## Marievik – Liljeholmen

I Marievik, strax utanför innerstaden, möts nytt och gammalt, puls och andrum, stadsliv och natur. Det är en plats som väntar på att upptäckas av fler. Här utvecklar vi arvet från 80- och 90-talens postmodernistiska optimism och skapar en inkluderande plats för arbete, möten och liv. Vårt bestånd i området består till största delen av kontor (92 procent), och bland de största hyresgästerna finns H&M, Alstom, The Absolut Company samt WSP som flyttar in under våren 2026.

Antal fastigheter	9
Fastighetsvärde	10 Mdkr
Uthyrningsbar yta	134 Tkvm
Energiprestanda	81 kWh/m <sup>2</sup> , A <sub>temp</sub> , år



## Sundbyberg

Sundbyberg är en av Stockholms mest expansiva platser och en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. Här möts spännande företag och större huvudkontor med känslan av en intim och gemyttlig småstad, kombinerat med storstadens puls. Den täta väven mellan arbetsplatser, service och boende skapar liv och rörelse från morgon till kväll och gör området attraktivt för företag som söker mer än bara ett kontor. Vårt bestånd i området består främst av kontor (87 procent), och de största hyresgästerna är Sundbyberg stad och Svenska Kraftnät.

Antal fastigheter	5
Fastighetsvärde	2 Mdkr
Uthyrningsbar yta	38 Tkvm
Energiprestanda	99 kWh/m <sup>2</sup> , A <sub>temp</sub> , år



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

Uppdrag och strategi  
 Vår affär och hur vi skapar värde  
 Året i siffror  
 Finansiellt resultat  
 Omvärld och marknad  
 Strategiskt risklandskap  
 Förvaltning och stadsutveckling  
 Våra platser  
 → Vår portföljstrategi  
 Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

Fredrik Ronvall, chef fastighetsinvesteringar, AMF Fastigheter

# En fastighetsportfölj med fokus på långsiktigt värdeskapande

**PORTFÖLJSTRATEGI/ AMF Fastigheters portföljstrategi bygger i grunden på vårt underliggande uppdrag. Här berättar Fredrik Ronvall, chef fastighetsinvesteringar, om hur strategin har levererat över tid och om förutsättningarna att göra så även framgent.**

**Hur ser den övergripande portföljstrategin ut och har den utvecklats något det senaste året?**

– Vår huvudaffär är kontor i Stockholms innerstad i bra lägen, nära kommunikationer dit så många stockholmare som möjligt kan ta sig inom en rimlig restid. Med fokus på långsiktighet har vi lyckats bygga upp en väl positionerad och balanserad portfölj, vilket utgör grunden i portföljarbetet.

– Utöver portföljens sammansättning lägger vi stor vikt vid förädling av vårt bestånd. Vi satsar bland annat på att utveckla fastigheternas bottenvåningar i syfte att skapa levande och attraktiva stadsrum för både arbete och fritid. Det är i samspillet mellan fastigheterna, dess hyresgäster och platsen som förutsättningar för attraktiva städer skapas, men i slutändan är det människorna på platsen som gör det till verklighet.

**AMF Fastigheter var väldigt aktiv på fastighetsmarknaden 2024 men under 2025 har ni vilat på hanen, varför?**

– Vi utvärderar löpande nya förvärv i den geografi vi är verksamma inom. Under 2025 har utbudet varit väldigt litet vilket är huvudförklaringen till att vi inte gjort några förvärv. Vi gjorde

dock två större förvärv mot slutet av 2024 – fastigheterna Göta Ark 18 och Tobaksmonopolet 2 på Södermalm – som tillträdde under 2025. Under året har arbetet med att utveckla och förädla fastigheterna påbörjats. Det viktiga för oss är långsiktighet och att hitta rätt objekt. Vi står väl rustade inför vad 2026 bär med sig.

**Vilka överväganden gör ni vid transaktioner?**

– De senaste fem åren har vi gjort fastighetsaffärer för 25 miljarder kronor. Vi har både sålt och köpt fastigheter för att skapa bättre avkastning framåt, jämfört med om portföljen varit oförändrad. Vi har avyttrat fastigheter som vi anser är solitära och tagit på oss något större risk i form av nya projekt. Två exempel på projekt är Marievik och Göta Ark på Södermalm. I båda dessa projekt tror vi att tajmingen är rätt – när de ska stå klara kommer vi kunna dra nytta av en bättre konjunktur och en starkare hyresmarknad.



**Fastighetsportföljen ska ge stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt, samtidigt som den möjliggör att våra klimatmål uppnås.**

Fredrik Ronvall, chef fastighetsinvesteringar  
AMF Fastigheter

**Hur ser balansen mellan avkastning, risk och hållbarhet ut i portföljen?**

– De utgör en viktig treenighet och vi arbetar kontinuerligt för att skapa en så bra balans som möjligt mellan dem utifrån marknadsläget. Fastighetsportföljen ska ge stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt, samtidigt som den möjliggör att våra klimatmål uppnås. Fastighetsförvaltningen utgör vår grundaffär, och här är det sociala hållbarhetsperspektivet alltså närvarande för att kunna skapa attraktiva stadsrum. Med målsättningen att skapa högre avkastning innebär stadsutvecklingsprojekten en högre risk, samtidigt behöver projekten bedrivas inom ramen för vår klimatfärdplan. Det är dock viktigt att inse att avkastning, risk och hållbarhet inte nödvändigtvis står mot varandra, men de behöver balanseras för att uppnå långsiktigt värdeskapande.

**Kan du ge några exempel på hur klimatarbetet har en direkt påverkan på era investeringar?**

– Vi har fattat ett strategiskt beslut att i så hög utsträckning som möjligt arbeta med det redan byggda beståndet, snarare än att bygga nytt. Vi ser det som ett samhällsansvar att ta hand om befintliga hus och att förädla dem för att de ska vara attraktiva och hålla över tid. För oss som är en långsiktig fastighetsägare kan det ibland få kosta i det korta perspektivet så länge som vi behåller vårt sikte på det långsiktiga värdeskapandet.



Fredrik Ronvall, chef fastighetsinvesteringar.



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

Uppdrag och strategi  
Vår affär och hur vi skapar värde  
Året i siffror  
Finansiellt resultat  
Omvärld och marknad  
Strategiskt risklandskap  
Förvaltning och stadsutveckling  
Våra platser  
Vår portföljstrategi

→ Levande bottenvåningar höjer värdet

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

Lukas Wäsström, projektledare fastighetsinvesteringar, AMF Fastigheter:

# Livet på gatuplan ökar värdet på fastighetsbeståndet

**LEVANDE BOTTENVÅNINGAR/ Handel, restauranger och annan service är en central del av AMF Fastigheters strategi för att skapa attraktiva platser, men även för att bidra till kontorsaffären. Därför är vår Stads- livsfilosofi sund, inte bara ur ett stadsutvecklingsperspektiv utan även ur ett ekonomiskt perspektiv, säger Lukas Wäsström, projektledare fastighetsinvesteringar.**

**Kan du utveckla resonemanget om varför levande bottenvåningar är ekonomiskt sunda samtidigt som det pratas mycket om att handeln har det tufft?**

– Kontoret är grundbulten i vår affärsstrategi och utgör det största värdet i vår fastighetsportfölj. Samtidigt ser vi att levande bottenvåningar bidrar till platsens attraktivitet och i förlängningen till högre kontorshyror och därmed högre avkastning, jämfört med fastigheter som inte har samma nivå av service. Låt oss ta citykvarteren Mood och Urban Escape som exempel. Fastigheterna i dessa kvarter förknippar de flesta i första hand med det handels- och restaurangutbud som finns här, men i våningsplanen ovanför finns många av Stockholms mest attraktiva kontorsadresser, med hyror som är bland de högsta i Stockholm.

**Har ni kunnat fastställa detta empiriskt eller handlar det om en känsla?**

– Jag skulle säga att det tydligaste exemplet på hur en bottenvåning kan öka attraktiviteten och

avkastningen i ett område är Moodkvarteret. Innan Moodgallerian blev till var det nog få som kunde föreställa sig de höga kontorshyror och fastighetsvärden som finns här i dag. Avseende avkastning ser vi att Moods kontor och handel har överavkastat jämfört med respektive jämförelseindex.

**Förutom att fastighetsvärdet stiger, vad innebär detta rent konkret sett till exempelvis investeringsbeslut?**

– Om vi ser att vi har en positiv värdeutveckling på våra kontor i CBD (Central Business District), som utgör cirka 65 procent av fastigheternas totala yta och över 80 procent av fastighetsvärdet, så innebär det att en investering för att höja attraktiviteten i bottenvåningen, även om den i sig kanske inte är lönsam på marginalen, ändå kan räknas hem. En liten investering kan med andra ord ge stora positiva effekter på fastighetsvärdet, både på kort och lång sikt.

**Vilka slutsatser kan man dra av ovan nämnda exempel, utöver att ni kan skapa värden i portföljen och att investeringskalkylerna går ihop?**

– Framför allt så ger de ett stöd till det som de flesta kanske redan intuitivt har kunnat resonera sig fram till – att det finns ett värde i att satsa på levande platser med en blandning av kontor och olika typer av service. Vidare kan vi även se att kluster är en bra idé att satsa på. Om vi återigen tar Mood som exempel så äger vi kontorsfastigheter, såsom kvarteret Grävlingen och Jakobs-

bergsgatan 24, i nära anslutning till handelsplatsen. Värdet på dessa fastigheter påverkas positivt av att det finns ett starkt serviceutbud tvärsöver gatan. Även i Marievik, där vi äger alla kommersiella fastigheter, kan vi se ett liknande samband. Ett starkt serviceutbud i våra kontorsfastigheter är en del av vår strategiska inriktning som, i kombination med att området har både bostäder och arbetsplatser, skapar förutsättningar för ökat värde, både stadsbyggnadsmässigt och ekonomiskt.

– Slutligen skulle jag också vilja lyfta trygghetsaspekten, som är en viktig fråga i dagens samhälle. Vi vet att väl planerade platser, med fokus på att skapa rum för liv och rörelse samt god belysning och god sikt, gör att människor känner sig trygga. Vi bedriver ett fokuserat arbete med målsättningen att öka tryggheten på de platser vi verkar och det är nog en av de största icke monetära vinsterna vi på AMF Fastigheter kan uppnå.



**Det finns ett värde i att satsa på levande platser med en bra blandning av kontor och olika typer av service.**

Lukas Wäsström, projektledare fastighetsinvesteringar, AMF Fastigheter



Lukas Wäsström, projektledare fastighetsinvesteringar AMF Fastigheter.



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### → 02. STADSLIV

Stadslivsfilosofin  
Princip 1: Case Södermalm  
Princip 2: Case Marievik  
Princip 3: Case Urban Escape  
Princip 4: Case Moodkvarteret

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# 02

## STADSLIV

**VILKA FAKTORER OCH VÄRDEN** skapar en levande och välkomnande stad, som lyfter den på både människans och planetens villkor? I vårt långsiktiga värdeskapande så behöver även mjuka värden vara mätbara.

Platser som upplevs som levande, trygga och välkomnande är också mer attraktiva för människor och företag. Det stärker betalningsviljan, bidrar till stabilare hyresintäkter och ökar fastigheternas värde över tid.

Därför arbetar vi med vår Stadslivsfilosofi som en kompass i planering, utveckling och utvärdering av våra stadsrum. Den hjälper oss att mäta även mjuka värden. På följande sidor visar vi hur den omsätts i praktiken.



Marievik



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

- Stadslivsfilosofin
- Princip 1: Case Södermalm
- Princip 2: Case Marievik
- Princip 3: Case Urban Escape
- Princip 4: Case Moodkvarteret

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

## INTRO

# Stadslivsfilosofin – vår kompass till en levande stad

**VÅR FILOSOFI / AMF Fastigheters vision är att skapa platser där människor vill vara. Det förutsätter att vi ser bortom fastigheterna och utvecklar platser som lyfter staden – för vi vet att det är lönsamt att skapa liv i bottenvåningarna och på platsen mellan husen.**

När vi investerar i stadsliv genom mötesplatser, handel, service och kultur gynnar det såväl platsen som staden, och stärker fastigheternas värde över tid. När våra områden blir mer attraktiva och funktionella skapas långsiktig ekonomisk hållbarhet – för oss som fastighetsägare, men framför allt för våra pensionstagare som ytterst är de som tar del av avkastningen. Att våra platser dessutom alltid finns nära spårbunden kollektivtrafik och att vi främjar täta, promenadvänliga miljöer är också en vinnande del i både vår och Stockholms utveckling.

Under 2025 vidareutvecklade vi arbetet med vårt fokusområde Stadsliv genom tre centrala verktyg: **Stadslivsfilosofin**, **Stadslivstrappan** och **Rosa Bilagan**. Tillsammans utgör de ett ramverk för att planera, mäta och utveckla våra platser.

## Stadslivsfilosofin

Vår Stadslivsfilosofi togs fram 2024 och vidareutvecklades under 2025. Filosofin kopplar ihop social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet genom **fyra principer**, och visar hur dessa perspektiv samverkar i den byggda miljön. Genom

Stadslivsfilosofin sätter AMF Fastigheter ord på sitt ansvar som samhällsaktör – att inte bara skapa funktionella byggnader utan även miljöer som berikar staden, stärker platsens identitet och ger människor anledning att stanna. Stadslivsfilosofin är därmed både ett tankesätt och ett praktiskt verktyg. Läs mer om våra fyra principer på nästa sida.

## Stadslivstrappan

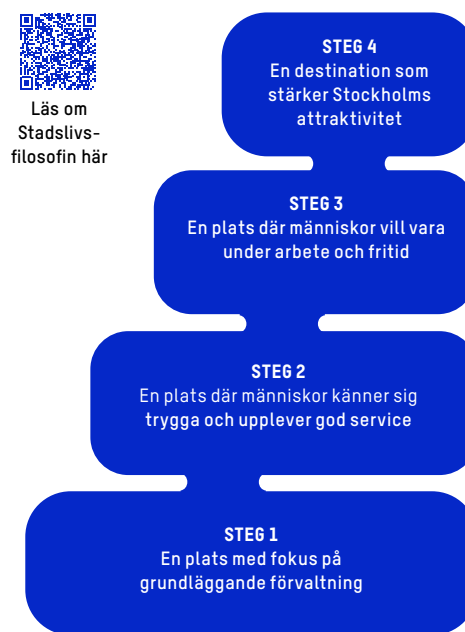
Stadslivstrappan är ett strategiskt verktyg i Stadslivsfilosofin. Den mäter hur en plats bidrar till stadsliv och attraktivitet genom fyra nivåer – från grundläggande drift till fullt utvecklad destination. Stadslivstrappan ska under 2026 implementeras i hela beståndet med årliga uppföljningar. Mätningarna inkluderar upplevelse av attraktivitet, trygghet, flöden, sökintresse och aktörers bidrag till platsen.

## Rosa Bilagan

AMF Fastigheter samarbetar gärna med aktörer som genom sin verksamhet aktivt bidrar till stadens liv och utveckling, såsom kulturutövare, samhällsnyttiga initiativ, kreativa näringar och innovativa entreprenörer. Gemensamt för dem är att de skapar flöden av människor, bidrar till platsens själ och fungerar som katalysatorer för mångfald och möten. På så vis bidrar de också till fastighetens långsiktiga värde. Genom Rosa Bilagan som tagits fram och börjat implementeras under 2025, systematiseras samarbetet med dessa aktörer i en bilaga till hyreskontraktet.



Läs om Stadslivsfilosofin här



Stadslivstrappan



**Stadslivstrappan mäter hur en plats bidrar till stadsliv och attraktivitet genom fyra nivåer – från grundläggande drift till fullt utvecklad destination.**

SÅ JOBBAR VI MED VÅRA FYRA

# PRINCIPER

LÄS OM VÅRA PRINCIPER PÅ NÄSTA SIDA! →

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

- Stadslivsfilosofin
- Princip 1: Case Södermalm
- Princip 2: Case Marievik
- Princip 3: Case Urban Escape
- Princip 4: Case Moodkvarteret

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

→ FORTS.

## Fyra principer för en hållbar stadsutveckling

Vår Stadslivsfilosofi vilar på fyra principer som tillsammans vägleder hur vi bygger, utvecklar och samarbetar på våra platser. Tillsammans bildar principerna en helhet som speglar stadsutvecklingens alla dimensioner: affärsstrategiska, ekologiska och sociala. Varje princip belyser en central aspekt av vad vi anser krävs för att skapa långsiktiga och attraktiva miljöer.

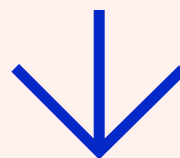
Ingen enskild stadslivsprincip kan ensam skapa attraktiva och levande platser. Stadsutveckling med fokus på låg klimatpåverkan och stadsliv handlar om att väga och balansera olika mål som ibland drar åt olika håll, utan att tappa den övergripande riktningen.

#### Från princip till praktik

Vi ser varje stadslivsprincip som en nödvändig pusselbit. Ingen trumfar en annan – i stället behöver de väga jämnt och samspela för att skapa den balans som bygger levande platser med låg klimatpåverkan. Fyra av våra stadsmiljöer kan ses som testbäddar för principerna. De tillämpas olika men alltid med samma ambition: att stärka platsens liv, långsiktigt. Våra platser – Södermalm, Marievik, Mood och Urban Escape – befinner sig i olika faser men drivs alla av samma ambition: att bidra till ett mer levande och resurseffektivt Stockholm. På följande sidor kan ni läsa om hur vi arbetar med våra olika principer på dessa platser.

# 1

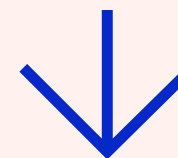
## Utforska, testa, och gör!



**Princip 1** handlar om *hur* vi arbetar med våra platser. För att skapa platser där människor vill vara måste vi förstå deras behov och drivkrafter. En resurseffektiv och attraktiv stad byggs genom att väga prova, misslyckas, justera och låta platser växa fram organiskt. Det är i detta pågående experimenterande som de mest träffsäkra och älskade lösningarna uppstår. De bästa idéerna finns sällan från början; de föds när vi öppnar för lärande och vågar tänka på nya sätt.

# 2

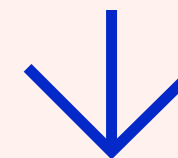
## Utgå från platsens själ



**Princip 2** har fokus på våra klimatmål. När vi utvecklar en plats tar vi vara på det som redan finns, och låter de värden som vuxit fram över tid vägleda oss i vårt arbete framåt. Genom att lyfta fram platsens historia, återbruka material och bygga med lång livslängd minskar vi vår klimatpåverkan, samtidigt som vi stärker platsens identitet. Det är vårt sätt att fokusera på våra klimatmål utan att radera det som gör en plats unik.

# 3

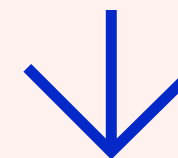
## Lär av livet som pågår



**Princip 3** fokuserar på platsens fysiska förutsättningar. Stadsutveckling handlar i grunden om människor – hur de rör sig, möts och skapar liv i stadsmiljön. Detta perspektiv är grunden för hur vi utvecklar och förvaltar våra platser, från de första skisserna till de konkreta åtgärderna. Genom att arbeta med flöden, trygghet, service och närvaro skapar vi platser som aktiveras av människors vardag och växer i takt med stadens behov.

# 4

## Bygg mer än kvadratmeter



**Princip 4** berör våra samarbeten med aktörer på våra platser. Platser blir levande genom människorna som verkar där. Staden kan planera den fysiska strukturen men som fastighetsägare bidrar vi till att den fylls med innehåll. Vi har därför utvecklat modellen **Rosa Bilagan** där hyresvillkor kan anpassas i utbyte mot aktiviteter som stärker platsen. Det kan handla om kultur, innovation eller sociala initiativ som bidrar till inkludering och gemenskap.

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

Stadslivsfilosofin

→ Princip 1: Case Södermalm

Princip 2: Case Marievik

Princip 3: Case Urban Escape

Princip 4: Case Moodkvarteret

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

## 1 PRINCIP 1: UTFORSKA, TESTA, GÖR!

# Så utvecklas Södermalm till en plats för mer

**SÖDERMALM/** Genom de senaste förvärven på Södermalm har AMF Fastigheter befest sin position som stadsdelens största kommersiella fastighetsägare. Det medför både möjligheter och ansvar. Just nu pågår ett intensivt arbete för att utreda hur AMF Fastigheter bäst ska bidra till att utveckla fastigheterna på Södermalm – att ta till vara historien och samtidigt blicka framåt.



Tove Törneman

AMF Fastigheter har funnits på Södermalm sedan bolaget grundades 2010, och har sedan dess utvecklat stadsrummet och förvaltat fastigheterna utifrån människorna som rör sig, möts och vistas här. Tack vare ett antal strategiska förvärv är vi numera den största kommersiella fastighetsägaren i stadsdelen.

– Eftersom vi har funnits så länge på Söder känner vi stadsdelen bra. Här finns ett sammanhang, en speciell atmosfär och väldigt goda kommunikationer som tilltalar många bolag och deras medarbetare. Tajmingen för att ta nästa steg är helt rätt, säger Tove Törneman, projektchef för Göta Ark vid Medborgarplatsen.

Utvecklingen av Slakthusområdet och Marievik har stärkt Södermalm. Och med nya Slussen, som snart är färdig efter över tio års byggnation, har kontorsmarknaden fått en tydlig nytändning. Allt fler bolag riktar nu blickarna mot Södermalm och söder om Söder.

– Med nya fastigheter som behöver utvecklas och projektställas får vi nya möjligheter att lyssna in vår omgivning. Det handlar om att verkligen förstå den lokala platsens behov. I stället för att komma med en färdig lösning låter vi Söder utvecklas organiskt, vilket gör att delarna samverkar och bildar en attraktiv helhet, säger hon.

#### Variation och mångfald

Runt Medborgarplatsen har Stockholms stad inlett ett arbete för att stärka platsen som ett torg. Inom kort öppnar Söderhallarna igen med en ny saluhall för möten och matupplevelser. Här, nära tunnelbanans flöde och Götgatans folkliv, ligger kontorsfastigheten Göta Ark med sitt karaktäristiska postmodernistiska uttryck.

– Göta Ark är en viktig pusselbit vid Medborgarplatsen, men platsen är i dag ganska sluten. I dialog med Stockholms stad, andra fastighetsägare och grannar analyserar vi just nu vad våra hyresgäster behöver och hur vi bäst kan bidra till



**Det är med kärlek och tillförsikt som vi nu tar oss an Tobaksfabriken.**

Anna Lindgren, projektchef för Tobaksfabriken

området. Vi vill ta vara på tidstypiska ljusgårdar, terrazzotrappor och futuristiska hissar. Åt andra hållet finns Fatbursparken med återhämtning, rörelse och rekreation. Här finns en variation och en mångfald som vi vill lyfta fram, säger Tove Törneman.

Inte långt därifrån, nära Södra station och ett stenkast från Mariatorget och Zinkensdamm, ligger ett annat nyförvärv – Tobaksfabriken. AMF Fastigheter finns sedan tidigare i kvarteret med Tobaksmonopolet.

– Det är med kärlek och tillförsikt som vi nu tar oss an Tobaksfabriken. Vi känner stor respekt för platsen och de människor som gjort huset till vad det är i dag. Det vill vi lyfta fram och förädla, säger Anna Lindgren, projektchef för Tobaksfabriken.

#### Inspirerande arkitektur

De som får chansen att komma in i Tobaksfabriken brukar överraskas av den industriella arkitekturen med ljuset och takhöjderna från början av förra sekelskiftet. Det historiska arvet ger rätt förutsättningar för några av Södermalms mest inspirerande arbetsplatser och kontor, vilket lockar till sig en rad olika verksamheter.

– Söder har allt en stadsutvecklare kan önska sig. Här kan man leva hela sitt liv – bo, jobba, gå ut, äta och handla. Det finns nöjen och kultur, men också grönska och vatten. Det är en speciell känsla och gemenskap som bara finns just här, en tillåtande och kreativ atmosfär där man får vara den man är. Det är nog just blandningen och kontrasterna jag och våra hyresgäster gillar bäst och vill ta vara på, säger Anna Lindgren.



## Södermalm

AMF Fastigheter har en stark närvaro på Södermalm med fastigheter som Fatburen, Tobaksmonopolet, Tobaksfabriken och Göta Ark. I dag är vi den största kommersiella fastighetsägaren i området. Här ligger fokus på kontor, kreativa miljöer och stadsutveckling. Några hyresgäster du hittar här är Epidemic Sound, Fatshark och DICE.



- 1. Tobaksfabriken
- 2. Tobaksmonopolet
- 3. Trumman
- 4. Fatburen
- 5. Ringen
- 6. Pelarbacken
- 7. Göta Ark
- 8. Vattenpasset



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

Stadslivsfilosofin

- Princip 1: Case Södermalm
- Princip 2: Case Marievik
- Princip 3: Case Urban Escape
- Princip 4: Case Moodkvarteret

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX



Det klassiska industriktvarteret Stockholms-  
verken utgörs av två fastigheter, Trumman 2  
och Vattenpasset 11.

Johanna Mähler,  
platsutvecklare Södermalm

## “Vi testar idéer och utforskar olika spår”

Med AMF Fastigheters två nya förvärv på  
Södermalm finns möjlighet att jobba med  
strategisk platsutveckling redan i ett  
tidigt skede.

– För att både staden och  
vi som fastighetsbolag  
ska få bäst utväxling ska  
platsutvecklingsarbetet  
vara med från allra första  
början. Då blir det på rik-  
tigt och inte något som  
adderar i efterhand. Det  
känns meningsfullt och  
inspirerande att vi är med från start här  
på Södermalm, säger Johanna Mähler, plats-  
utvecklare på AMF Fastigheter.



Johanna Mähler

Utvecklingsarbetet handlar om att platsens  
intention och identitet ska genomsyra allt från  
gaturum och kvarter till husets gestaltning och  
innehåll – såväl nu som för framtiden.

– Vi analyserar platsens förutsättningar,  
testar idéer, utforskar olika spår och skapar  
samarbeten och aktiveringar genom hela pro-  
jektet. Allt vi gör kan vi sedan utvärdera genom  
vår stadslivstrappa och skala upp eller ner.  
På det här sättet kan vi få in hyresgäster och  
aktörer som vill bidra till och växa med platsen  
långsiktigt, säger hon.

Den strukturerade processen för platsut-  
veckling som AMF Fastigheter jobbar enligt  
beskriver Johanna Mähler som ett öppet och  
inlyssnande förhållningssätt.

– Genom att mixa platsanalys med flödes-  
mätningar och kundnöjdhet med hyresgäst-  
dialog kan vi få en djupare förståelse för  
platsens styrkor och utmaningar. När vi nu  
utvecklar Södermalm lockas fler att arbeta,  
besöka och vistas där, och med ökad attrakti-  
vitet förstärks också det kommersiella läget.  
Det gynnar staden, men också vår affär och  
slutligen pensionspararna som vi är till för,  
avslutar Johanna Mähler.

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

- Stadslivsfilosofin
- Princip 1: Case Södermalm
- Princip 2: Case Marievik
- Princip 3: Case Urban Escape
- Princip 4: Case Moodkvarteret

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# 2 PRINCIP 2: UTGÅ FRÅN PLATSENS SJÄL

## Klimatmål för minskade utsläpp och bevarande av platsens själ

**MARIEVIK/ Utvecklingen av Marievik är inte bara AMF Fastigheters mest omfattande stadsutvecklingsprojekt hittills. Det är även det projekt som har de tuffasteklimatmålen.**

**– Valet stod mellan att renovera enligt traditionella metoder, eller ta chansen att göra något helt annat. Vi valde det senare, säger Johan Lindskog, projekt- och stadsutvecklingschef på AMF Fastigheter.**



Johan Lindskog

Marievik, beläget vid Liljeholmskajen i södra Stockholm, är en plats med fantastiska förutsättningar: centralt, nära vattnet och med bra kommunikationer. Men området har länge upplevts som sömnigt, präglad av höga kontorsfastigheter med out-

nyttjade bottenvåningar och med en stadsplanering som utgått från bilen snarare än människan.

AMF Fastigheters ambition är att skapa en stadsdel som stärker både stadslivet och kontorsutbudet i söderort – men utvecklingen ska samtidigt ske med så låg klimatpåverkan som möjligt.

– Ambitionen är hög, men nödvändig. Att rusta området för framtiden innebär att vi måste renovera, öppna upp, omvandla och tillföra nytt. Det riskerar att driva upp utsläppen om vi inte gör det på ett helt nytt sätt, säger Johan Lindskog, projekt- och stadsutvecklingschef på AMF Fastigheter.

AMF Fastigheter har satt ett klimatmål för Marievik om att minska klimatpåverkan med

70 procent till 2030 jämfört jämfört med detaljplanen, basåret 2020.

– Klimatmålet för Marievik blir både en riktning och en nödvändighet. Vi vill visa att det går att utveckla ett helt område, skapa attraktiva kontor och stärka stadslivet, utan att tumma på klimatmålen, fortsätter Johan Lindskog.

#### Modell säkerställer klimatambition

Ett ambitiöst klimatmål kräver mod, ledarskap och systematik. Men det skapar också nya möjligheter. I Marievik arbetar AMF Fastigheter med en klimatstyrning som säkerställer att klimatfrågan inte ligger vid sidan av projekten, utan styr varje beslut. Varje delprojekt får en bestämd klimatbudget baserad på den övergripande målsättningen om en minskning om 70 procent.

– Vi har tagit fram en modell att arbeta utifrån som säkerställer att klimatambitionen inte blir en parallellprocess utan en integrerad del av hur vi bygger, tänker och fattar beslut, säger Johan Lindskog.



**Vi vill visa att det går att utveckla ett helt område, skapa attraktiva kontor och stärka stadslivet, utan att tumma på klimatmålen**

Johan Lindskog, projekt- och stadsutvecklingschef på AMF Fastigheter.



Kenneth Öberg

#### Material cirkuleras via återbrukshubb

Att integrera klimatfrågan tidigt har varit viktigt, säger Kenneth Öberg, projektchef Marievik:

– Arbetet börjar på ritbord. Vi minskar behovet av

tunga konstruktioner, optimerar stommen, ifrågasätter schaktens storlekar och gör tidiga val av material med lågt klimatavtryck. Entreprenörerna ger förslag på hur de minskar stål och betong och får ekonomiska incitament att leverera på det, förklarar han.

Genom AMF Fastigheters återbrukshubb i Marievik kan material cirkuleras mellan fastigheterna. Den viktigaste cirkulära åtgärden har dock varit att bevara mer av de postmoderna byggnadernas struktur än man ursprungligen planerat. Ett vägval som är positivt för klimatet men som också stärker platsens unika karaktär och identitet.

– Vi har satsat på en arkitektur där vi behåller fasadernas ursprungliga uttryck i stor omfattning och adderar moderna glaspartier där det behövs i stället för att riva och bygga nytt från grunden. Detta minskar klimatpåverkan och energibehov, men det ger oss också en byggnad med mer känsla. En gestaltning som bär en berättelse från områdets postmoderna arv och som förstärker platsens identitet, säger Kenneth Öberg.



## Marievik

AMF Fastigheter är en huvudaktör i omvandlingen av Marievik. Vi utvecklar området för att skapa en levande blandstad med arbete, service, kultur och vattennära mötesplatser fram till cirka 2030. Några hyresgäster som finns här är WSP, H&M och Alstom.

- 1. Urverket
  - 2. Millenniumhuset
  - 3. Varuhuset [bef]
  - 4. Modehuset
  - 5. Kakehuset
  - 6. Parkhuset
  - 7. Signalhuset
  - 8. Kajhuset
- + ny byggnad Hotellet 2026 – 2029



## Fakta

Det mest kraftfulla sättet att minska klimatpåverkan är att undvika utsläpp innan de uppstår. Därför fokuserar AMF Fastigheter på att:

1. Minimera behovet av stål- och betongkonstruktioner.
2. Reducera schaktning, pålning och omfattande markarbeten.
3. Optimera byggnadens geometri för att minska materialåtgång.
4. Använda konstruktionslösningar med lägre klimatavtryck.

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

Stadslivsfilosofin  
Princip 1: Case Södermalm  
Princip 2: Case Marievik  
Princip 3: Case Urban Escape  
Princip 4: Case Moodkvarteret

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX



Kakelhuset är en ikonisk byggnad med utsikt över Årstafjärden.



Monika Andersson, WSP Sverige:

## ”Kontoret är en viktig del av vårt erbjudande till våra anställda”

**Rätt läge, rätt värden och rätt ambitionsnivå. Det var faktorerna som avgjorde när WSP valde Marievik som plats för sitt nya huvudkontor.**

När WSP beslutade att samla sina kontor till ett nytt huvudkontor i Stockholm blev valet av plats avgörande för både kultur, varumärke och framtida arbetssätt. Efter en omfattande process föll valet på Marievik – en plats som enligt WSP kombinerar rätt läge, rätt värden och rätt ambitionsnivå. I mars 2026 står WSP upp dörrarna till sina nya lokaler i ikoniska Kakelhuset. Flytten innebär att cirka 1 200 medarbetare samlas på 8 500 kvadratmeter i en innovativ och inspirerande miljö.

– Vi arbetar i en bransch där konkurrensen om talanger är stor, och vårt kontor är en viktig del av vårt erbjudande. För oss var det därför viktigt att flytten skulle innebära ett steg framåt funktionellt, kulturellt och hållbarhetsmässigt, säger Monika Andersson, Director Facilities Management för WSP Sverige.

– WSP har varit i allra högsta grad delaktig i att driva vår hållbarhetsambition framåt, bland annat genom att diskutera olika åtgärder för biologisk mångfald och certifieringar. De har även haft fullt fokus på återbrukat

material i lokalanpassningen – ett helt våningsplan har byggts med återbrukade ytskikt, dörrar och inredning från andra kontor, berättar Kenneth Öberg, projektchef för AMF Fastigheter i Marievik.

– När vi sökte efter en ny arbetsplats så var vi angelägna om att hitta en plats som matchade våra egna högt ställda klimatambitioner, säger Monika Andersson och fortsätter:

– I Kakelhuset får vi en modern och hållbar arbetsplats som verkligen uppmuntrar samarbete och nya idéer. Det är en plats där vi är övertygade att våra medarbetare kommer att trivas, utvecklas och hitta inspiration.

Inför flytten kommer husets bottenvåning att öppnas och vändas ut mot vattnet med restauranger, caféer och community-ytor. I fastigheten kommer det även att finnas bastu och omklädningsrum för medarbetare som vill ta ett dopp vid husets intilliggande bryggor. Huset får också en takterrass med utsikt över Årstaviken och innerstaden, där det planeras för takodlingar och en restaurang som är öppen för både hyresgäster och allmänhet.

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

Stadslivsfilosofin

Princip 1: Case Södermalm

Princip 2: Case Marievik

→ Princip 3: Case Urban Escape

Princip 4: Case Moodkvarteret

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# 3 PRINCIP 3: LÄR AV LIVET SOM PÅGÅR

## Urban Escape går in i ny utvecklingsfas

**URBAN ESCAPE/ 2018 invigdes citykvarteret Urban Escape. Arbetet med kvarteret har egentligen aldrig avstannat men nu går Urban Escape in i nästa utvecklingsfas. Nya flöden och gångstråk ska tillkomma och broar byggas – både bildligt och bokstavligen.**



Per Helgesson

När AMF Fastigheter inledde arbetet med Urban Escape var stadsutvecklingsprojektet det största i Stockholm city sedan 1970-talet. Målet var att skapa en urban oas både för människor och företag, och Stockholms mest attraktiva affärsdestination.

Urban Escape blev på många sätt en framgångssaga. Genom att kombinera arbetsplatser, hotell, restauranger, kultur, handel och gröna ytor blev kvarteret och det intilliggande torget åter en vital del av Stockholm. Flera av världens mest attraktiva och högprofilerade varumärken så som Microsoft, Spotify och IKEA flyttade in. Gallerian, kvarterets nav, stöptes om till en handels- och mötesplats med ett brett utbud av upplevelser vid sidan om shoppingen. Där bland 30-talet restauranger, caféer och barer.

#### I ständig utveckling

Nu har drygt tio år passerat sedan projektstarten och drygt sju år sedan invigningen av Urban Escape. Men färdigutvecklat blir det aldrig – kvarteret har befunnit sig i ett närmast konstant stadie av förändring sedan invigningen. Nya

beteendemönster har format restaurang- och butiksutbudet i Gallerian, medan miljontals fötter har passerat eller stannat till för att arbeta, äta, shoppa, uppleva eller mötas. Flödena genom Gallerian och fastigheterna ovanför har blivit en pulsåder genom city.

Under 2025 inleddes arbetet som ska möjliggöra kvarterets nästa stora utvecklingsprång.

– Vi ställde oss frågan: Hur väl har vi lyckats uppfylla vår vårt långsiktiga mål med kvarteret – att bli Stockholms mest attraktiva affärsdestination? I arbetet med att utveckla kvarteret går vi på många sätt tillbaka till målet med kvarteret, berättar Per Helgesson, projektchef för Urban Escape.

För att detta ska infrias gör AMF Fastigheter flera anpassningar. Urban Escape ska bli mer sammanhållet, mer upplevelsebaserat och mer flexibelt. Flöden ska öppnas upp, barriärer tas bort och miljöer utvecklas för att skapa en än mer attraktiv plats. En plats för mer, helt enkelt.

– Vi ska bygga broar i kvarteret, både bildligt



**Värdet ligger alltmer i att vara en del av ett sammanhang och ha mer rörlighet, både för oss och våra hyresgäster.**

och bokstavligen. Vi kommer att förstärka de invändiga kopplingarna och på så sätt öka attraktiviteten och öppenheten. Värdet ligger alltså i att vara en del av ett sammanhang och ha mer rörlighet, både för oss och våra hyresgäster. Allt fler vill öppna upp och bli en tydligare del av platsen och staden, fortsätter Per Helgesson.

#### Ny mötesplats i Gallerian

Urban Escapes metamorfos har inletts och kommer att pågå kommande år. Redan mot slutet av 2026, samma år som Gallerian fyller 50 år, invigs den nya bron som ska leda besökare från entrén intill Brunkebergstorg och över Gallerians kundgata. Här kommer Spotify att slå upp dörrarna till nya lokaler.

Spotify är ett exempel på en hyresgäst som vill bli en tydligare del av Urban Escape. Företaget, som också jubilerar under 2026, kommer att öppna sin entré mot Gallerian och skapa en mötesplats på Gallerians övre plan. Visionen är en plats där idéer, kultur och kreativitet får ta plats och bli ett nav för upplevelser, mat, dryck och möten. Här planeras också för en restaurang för både medarbetare och allmänhet.

– Spotifys planer går helt i linje med vår utveckling av Urban Escape. Både vi och våra hyresgäster vill bli en tydligare del av platsen, och en del av livet som pågår, säger Per Helgesson.

Spotify



## Urban Escape

AMF Fastigheter är utvecklare och förvaltare av Urban Escape – ett centralt citykvarter intill Brunkebergstorg med kontor, handel, restauranger och mötesplatser. Fastigheterna i kvarteret ägs tillsammans med AP7. Några av de största hyresgästerna inom Urban Escape är Spotify, Söderberg & Partner samt Stockholms Handelsskammare.



- 1. Trollhättan 29
- 2. Trollhättan 30
- 3. Trollhättan 31
- 4. Trollhättan 33

## Fakta

Under året har AMF Fastigheter omförhandlat eller nytecknat flera större kontorskontrakt i Urban Escape, totalt omfattande drygt 30 000 kvm. De är Spotify, EQT och Roschier. I Gallerian har cirka 4 000 kvm omförhandlats eller nytecknats under året, bland annat Clas Ohlson, Build-A-Bear och Kry.



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

- Stadslivsfilosofin
- Princip 1: Case Södermalm
- Princip 2: Case Marievik
- Princip 3: Case Urban Escape
- Princip 4: Case Moodkvarteret

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX



I Urban Escape finns inte bara några av Sveriges mest attraktiva kontorslokaler, utan även shoppingdestinationen Gallerian.



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

- Stadslivsfilosofin
- Princip 1: Case Södermalm
- Princip 2: Case Marievik
- Princip 3: Case Urban Escape
- Princip 4: Case Moodkvarteret

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX

# 4 PRINCIP 4: BYGG MER ÄN BARA KVADRATMETER

## Samverkan skapar liv i Moodkvarteret

**MOODKVARTERET/ Från anonyma bakgator till inbjudande citykvarter – förvandlingen av Moodkvarteret har varit total under de senaste 13 åren. Men den hade inte varit möjlig utan samverkan med alla aktörer som bidrar till platsens unika atmosfär.**



Jenny Sivervik

Sedan AMF Fastigheter påbörjade utvecklingen av Moodkvarteret i centrala Stockholm har det gått från att vara en sluten plats till ett myllrande citykvarter med restauranger, caféer, handel och upplevelser – och ett av Stockholms mest attraktiva lägen för kontor.

Under utvecklingen har målet varit att skapa en helhet där arbetsliv och stadsliv går hand i hand och förstärker varandra.

En nyckel i att ge platsen dess nya puls har varit att samverka med olika aktörer, inom bland annat samhällsnyttiga verksamheter och kreativa näringar. Gemensamt för dessa aktörer är att de skapar nya flöden av människor, ökad mångfald och fler möten. För att ytterligare stärka kvarterets identitet har man låtit konst ta plats, och i dag finns totalt 16 installationer, skulpturer och verk som är integrerade i miljön snarare än dekorativa inslag i efterhand.

Jenny Sivervik, marknadsområdeschef på AMF Fastigheter, säger:

– Åren som stadsutvecklare har lärt oss att stadsliv och avkastning går hand i hand. När vi satsar på levande bottenvåningar och krokar

arm med nya aktörer skapar vi inte bara socialt värde, utan också tydligt ekonomiskt resultat – vi vet att platser som sjuder av liv också presterar bättre ekonomiskt.

För att möjliggöra för mer liv och mer själ i staden har AMF Fastigheter tagit fram en modell, den så kallade Rosa Bilagan, där hyresvillkor kan anpassas i utbyte mot aktiviteter som stärker platsen (läs mer på sidan 66). Ofta är det de små, ekonomiskt sårbara aktörerna – kulturaktören, innovationshubben eller vintagebutiken som ger mer kvalitet och större variation.

– Vår uppgift är att ge dessa aktörer förutsättningar att lyckas, för det är de som skapar den känsla som våra hyresgästers medarbetare vill vara en del av, säger Jenny Sivervik.

#### Öppna innerstaden för fler

En av dessa aktörer är CMNTY, som sommaren 2025 etablerade sig i Moodkvarteret. CMNTY är en mötesplats för människor med idéer och



**Målet har varit att skapa en helhet där arbetsliv och stadsliv går hand i hand och förstärker varandra.**

Jenny Sivervik, marknadsområdeschef i Mood

engagemang, med syfte att involvera fler i samhällsutvecklingen. Här erbjuds coworking, sociala ytor och events på en inkluderande plats där människor ges ett sammanhang och kan växa tillsammans. Sedan tillträdet i juli har flera events anordnats, och samarbeten har etablerats med grannar i kvarteret.

– Fastighetsägare är ofta fast i gamla mönster för hur man utvecklar platser och skapar attraktiva kvarter. Aktörer som CMNTY ger oss nya perspektiv och öppnar våra ögon på ett bra sätt. Vårt samarbete är rent krasst ett sätt för oss att skapa ett kvarter dit fler vill komma, säger Jenny Sivervik.

– Vårt uppdrag är att generera avkastning till våra pensions sparare, men vi kan göra det på många olika sätt. På det här sättet bidrar vi även till en tryggare och mer inkluderande stad där fler känner sig välkomna.

LÄS MER OM SAMARBETET PÅ NÄSTA SIDA!



## Moodkvarteret

AMF Fastigheter utvecklar och förvaltar Moodkvarteret i centrala Stockholm, omgivet av de klassiska gatorna Norrlandsgatan, Regeringsgatan, Lästmakargatan och Mäster Samuelsgatan. I Moodkvarteret hittar du vårt eget prisbelönta kontor men även Epicenter och SEB.



- 1. Jakobsbergsgatan 24
- 2. Oxen Större 21
- 3. Grävlingen 12
- 4. Hammaren 15

Lunch?





## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

Stadslivsfilosofin

Princip 1: Case Södermalm

Princip 2: Case Marievik

Princip 3: Case Urban Escape

→ Princip 4: Case Moodkvarteret

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

### APPENDIX



I maj 2025 arrangerades STHLM City Block Party för första gången. Bakom initiativet står bland andra AMF Fastigheter.

## Event lockar en ny publik till kvarteret

Genom aktiveringar, träffar och evenemang bjuds nya målgrupper in till Moodkvarteret – och med det ännu mera liv.



Victoria Escobar

Under våren arrangerade AMF Fastigheter en kvartersfest i Moodkvarteret, som lockade många besökare i olika åldrar. Enligt Victoria Escobar, medgrundare till en av kvarterets nya hyresgäster CMNTY, var en nyckel att eventet samlade så många olika subkulturer och att det erbjöd en bred palett med olika sorters musik och entreprenörer.

– Man pratar ofta om ”unga” som en målgrupp, men den är så otroligt bred. Här finns olika expertis, erfarenheter och drivkrafter, säger Victoria Escobar.

Under året har CMNTY arrangerat flera uppskattade events – som frukostträffar med inspirerande föreläsningar och livesessions med olika DJ's och artister. Eventen har lett till att många nya personer upptäckt Moodkvarteret och nya synergier har uppstått med företag och verksamheter i området.

Under hösten påbörjades också en serie med middagar där CMNTY och AMF Fastigheter bjuder in personer med olika perspektiv och erfarenheter för att samlas runt ett och samma bord. Syftet med middagarna är att de ska ge nya insikter och att deltagarna ska kunna hitta gemensamma lösningar på problem.

– Det är så viktigt att skapa forum som inte enbart bygger relationer utan också leder till konkret samarbete och action. Med middagarna och de andra evenen vill vi utforska hur Stockholm kan fortsätta att vara välkommande och attraktivt nu och i framtiden, säger Jenny Sivervik, marknadsområdeschef på AMF Fastigheter.

När Victoria Escobar var yngre besökte hon sällan city. Inte bara på grund av den långa tunnelbaneresan från Botkyrka där hon bodde, utan också för att hon inte riktigt kände sig hemma. Hon hade svårt att relatera till det hon såg och personerna hon mötte.

– Varför har inte alla en given plats i innerstaden? Det finns ett behov av att öppna för fler. Möten mellan olika människor är helt avgörande för att samhället ska utvecklas och för att vi som människor ska växa, säger Victoria Escobar.

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### → 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

# 03

## HÅLLBARHETS- RAPPORT

**HÅLLBARHET HANDLAR FÖR** oss om att skapa en trygg, inkluderande och levande stad – i dag och för framtida generationer. Som fastighetsbolag har vi både ett ansvar och en möjlighet att göra verklig skillnad.

Genom vår utveckling av stadsrum skapar vi långsiktigt värde, samtidigt som vi minimerar klimatutsläpp, främjar cirkulära lösningar och uppmuntrar hållbara beteenden i staden.

Vår hållbarhetsrapport är en integrerad del av årsberättelsen och omfattar hela vår verksamhet. Den är strukturerad i fyra avsnitt – **Strategiskt ramverk, Miljöinformation, Social information och Bolagsstyrning** – och beskriver vårt strategiska arbete, våra initiativ och årets framsteg, med transparens i hållbarhetsdata.

Sarah Isaksson, hållbarhetschef AMF Fastigheter

# Möt vår hållbarhetschef

**AMF Fastigheter befinner sig mitt i en omställning där klimat, stadsliv och affärsutveckling alltmer vävs samman. Här berättar vår hållbarhetschef om året som gått, hur hållbarhet blivit en självklar del av affären och om de satsningar som formar våra nästa steg mot 2030.**

## Vilken roll har AMF Fastigheter i omställningen till ett hållbart samhälle?

– Som en stor aktör har vi möjlighet att skapa verklig förändring. Genom att förvärva fastigheter i kluster kan vi inte bara utveckla enskilda byggnader – vi kan även forma hela stadsdelar. Vår ambition är att lyfta områden, skapa levande miljöer och bidra till ett hållbart samhälle där både människor och företag kan växa.

## Hur arbetar ni för att klimat, cirkularitet och sociala värden ska vara en självklar del av affären och den dagliga verksamheten?

– Hållbarhet har varit en av de starkaste innovationsdrivarna i vår bransch de senaste åren. Men för att ta vara på den kraften måste hållbarhet vara integrerad i varje del av affären. Hela organisationen behöver driva arbetet med både klimatmål och levande stadsliv.

– Vi ser också att våra kunder värderar hållbarhet högt. När WSP under året beslutade att etablera sig i Marievik var våra klimat- och stadsutvecklingsambitioner avgörande. Deras beslut blev samtidigt en katalysator för vårt arbete. För dem var hållbarhet centralt för

varumärket, ledningen och möjligheten att attrahera talanger.

– Det illustrerar den utveckling vi ser i branschen: hållbarhet och stadsliv är inte längre något som ligger vid sidan av affären. Det är integrerat i affären.

## Om du ser tillbaka på året som gått – vad är du mest stolt över?

– Under 2025 har vi omsatt den stora mängd klimatdata som vi samlat in under lång tid till en uppdaterad färdplan för 2030, vilket har skapat ett tydligare internt styrmedel i organisationen.

– Vi har också uppnått vårt återbruksmål för material i våra projekt med god marginal. Det är ett viktigt styrmedel framåt som speglar vår återbruksambition. Att arbeta med återbruk innebär att utmana etablerade normer kring material och estetik. Det kräver mod och innovation att se möjligheten i det redan använda, i det som bär historia och identitet. Återbruk är i dag en av våra största möjligheter att minska påverkan på människor, klimat och miljö, samtidigt som vi skapar nya uttryck.

– Under året har vi tagit viktiga steg för att konkretisera vår Stadslivsfilosofi genom verktygen Stadslivstrappan och Rosa Bilagan, och ge den samma strukturerade styrning som klimat, energi och ekonomi.

– Vi vet att talangerna väljer staden – och det gör våra kunder också. Stadsliv handlar om att förstå hur människor rör sig, möts och trivs, och om att skapa platser som lockar både företag, invånare och framtidens medarbetare. För oss är ett blomstrande stadsliv därför en central del av

hur vi skapar långsiktig avkastning för AMFs och AP7s pensionssparare.

## Och om vi blickar framåt – vilka satsningar eller frågor känns viktigast för dig och för AMF Fastigheter?

– En av våra viktigaste uppgifter framåt är att fortsätta minska våra klimatutsläpp så att vi ligger i linje med vår färdplan. Nästa år kommer vi att utforska fler sätt att minimera utsläppen i våra lokalanpassningar. Vi kommer också att utforska fler sätt att "nudga" våra hyresgäster mot val som minskar klimatpåverkan i deras lokalanvändning. Återbruk är fortsatt en viktig prioritering.

– Jag ser också fram emot att testa vår Rosa Bilaga på fler hyresgäster och att genomföra den första nollmätningen av våra platser enligt vår stadslivstrappa.



Sarah Isaksson, hållbarhetschef AMF Fastigheter.



**När människor och företag väljer stadsmiljöer med låg klimatpåverkan, hög resurseffektivitet och ett blomstrande stadsliv ser vi hur branschen utvecklas. Innovationskraften ligger i att integrera dessa perspektiv i alla delar av affären. Då blir det tydligt: hållbarhet och stadsliv är affären.**

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

- Möt vår hållbarhetschef
- Dubbel väsentlighetsbedömning
- Intressenter och samarbeten
- Ledning och styrning
- EU taxonomin
- Miljöcertifiering av byggnader
- Vår hållbarhetsresa
- Miljöinformation
- Social information
- Bolagsstyrning

## APPENDIX

# Dubbel väsentlighetsbedömning

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Möt vår hållbarhetschef

Dubbel väsentlighetsbedömning

Intressenter och samarbeten

Ledning och styrning

EU taxonomin

Miljöcertifiering av byggnader

Vår hållbarhetsresa

Miljöinformation

Social information

Bolagsstyrning

### APPENDIX

AMF Fastigheter genomförde under 2024 en dubbel väsentlighetsbedömning enligt kraven i European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Utifrån standardens krav utvecklade vi en skräddarsydd arbetsprocess och prioriteringsmodell för vår verksamhet, baserad på, och vidareutvecklad från, moderbolaget AMFs väsentlighetsbedömning.

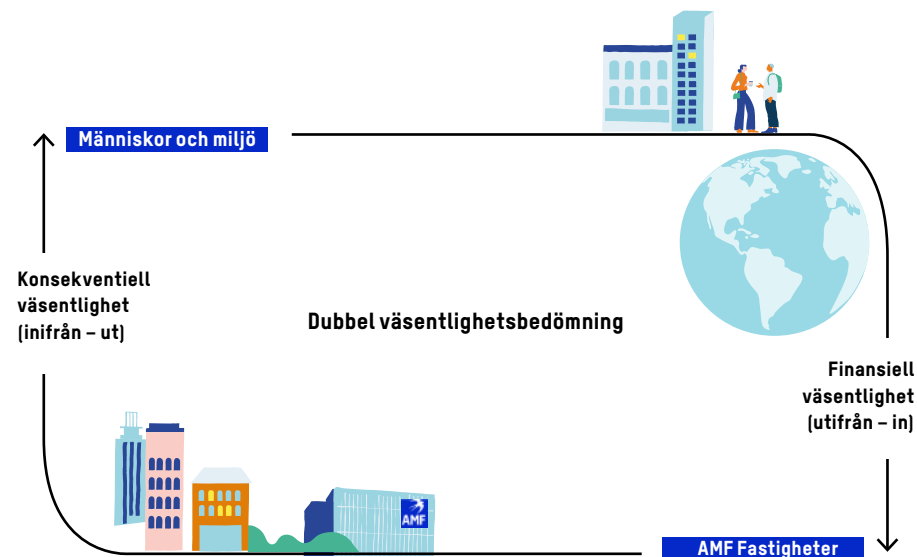
I väsentlighetsbedömningen identifierade vi vår positiva och negativa påverkan på människor och miljö (påverkansväsentlighet) samt de hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter som kan påverka vår finansiella ställning och marknadsposition (finansiell väsentlighet).

Arbetet omfattade hela verksamheten och vår värdekedja, uppströms och nedströms, så

långt det var möjligt. Vi tog även tillvara insikter från tidigare analyser av vår påverkan i linje med etablerade ramverk som FN:s Global Compact, Agenda 2030 och Global Reporting Initiative (GRI).

## Processen i korthet

För att säkerställa en heltäckande identifiering av våra väsentliga hållbarhetsfrågor – utifrån både påverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet – etablerade vi en arbetsgång som kombinerade intern kompetens, branschpraxis och extern expertis. I arbetet deltog chefer i verksamheten, internt sakkunniga, representanter från AMF och utvalda hållbarhets-specialister, kompletterat med insikter från våra återkommande intressentdialoger (se sidan 38).



## En sammanfattning av processen

### Steg 1 / Värdekedjan

Kartläggning av vår värdekedja och våra viktigaste intressenter, uppströms, nedströms och i den egna verksamheten, för att skapa en tydlig bild av var påverkan kan uppstå och vilka aktörer som berörs.

### Steg 2 / Påverkansväsentlighet

Bedömning av påverkan på människor och miljö genom analys av relevanta hållbarhetsfrågor enligt ESRS, anpassade till vår verksamhet, och värdering av påverkansgrad och sannolikhet.

### Steg 3 / Finansiell väsentlighet

Bedömning av hur stora de ekonomiska effekterna kan bli och hur ekonomiskt det är att risker eller möjligheter faktiskt inträffar.

### Steg 4 / Validering

Validering och fastställande av resultatet i beslutsforum med ledningsgruppen och nyckelfunktioner för att säkerställa en robust bedömning av våra väsentliga hållbarhetsfrågor.

En mer utförlig beskrivning av processen finns i vår årsberättelse 2024 (sid. 45). Under 2025 har vi granskat den genomförda analysen och inte identifierat några behov av ändringar.

## Bedömning av väsentlig påverkan

### PÅVERKANSVÄSENTLIGHET

Bedömningen baseras på följande:

**Skala:** Hur allvarig den negativa påverkan är eller hur fördelaktig den positiva påverkan är.

**Omfattning:** Hur utbredd den negativa eller positiva påverkan är.

**Återställbarhet:** I vilken utsträckning den negativa påverkan kan åtgärdas.

**Sannolikhet:** Hur troligt det är att påverkan inträffar.

### FINANSIELL VÄSENTLIGHET

Bedömningen baseras på följande:

**Finansiell effekt:** Storleken på den ekonomiska effekten om risk/möjlighet inträffar.

**Sannolikhet:** Hur troligt det är att den finansiella risken/möjligheten inträffar.

Tröskelvärden för väsentliga hållbarhetsfrågor sattes med hjälp av EFRAG:s riktlinjer, anpassade till vår verksamhet. För finansiell väsentlighet har även AMFs riskmodell använts. Driftnettot, som är kopplat till fastighetsvärdet och totalavkastningen har använts som utgångspunkt, vilket är ett mått på leveransen till våra sparare.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Möt vår hållbarhetschef

→ Dubbel väsentlighetsbedömning

Intressenter och samarbeten

Ledning och styrning

EU taxonomin

Miljöcertifiering av byggnader

Vår hållbarhetsresa

Miljöinformation

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## Resultat dubbel väsentlighetsbedömning

I tabellen till höger presenteras våra väsentliga hållbarhetsfrågor. En hållbarhetsfråga anses väsentlig om den uppfyller våra kriterier utifrån påverkansperspektivet (positiv eller negativ påverkan), det finansiella perspektivet (risk eller möjlighet) eller en kombination av båda.

Följande hållbarhetsfrågor identifierades som relevanta att fortsatt prioritera i vårt hållbarhetsarbete, trots att de hamnade under tröskelvärdena för väsentlighet. Dessa är: anpassning till klimatförändringar, biologisk mångfald och ekosystem, vatten, likabehandling och lika möjligheter för den egna arbetskraften, företagskultur och affärsetik samt skydd för visselblåsare. Dessa frågor ingår inte i tabellen på denna sida men kommer att bevakas vid framtida revideringar av vår väsentlighetsbedömning.

Tillsammans utgör hållbarhetsfrågorna i tabellen och de som fortsatt bedöms som relevanta att prioritera grunden för AMF Fastigheters strategiska hållbarhetsarbete.

I avsnitten Miljöinformation, Social information och Bolagsstyrning beskriver vi vår påverkan mer utförligt, samt hur vi styr, utvecklar och prioriterar arbetet inom respektive område – med mål, åtgärder och resultat.

⊖ Påverkansväsentlighet, negativ

⊕ Påverkansväsentlighet, positiv

💰 Finansiell väsentlighet, möjlighet

	OMRÅDE	HÅLLBARHETSFRÅGA	TYP AV PÅVERKAN	BESKRIVNING AV PÅVERKAN
Miljöinformation	Klimat och energi	Begränsning av klimatförändringar	⊖	Påverkan från växthusgasutsläpp i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3), med särskilt fokus på de utmanande Scope 3 – utsläppen i leverantörsledet.
		Energi	⊖	Påverkan från vår energianvändning finns i hela värdekedjan, där byggnation står för den största andelen, följt av hyresgästernas energiförbrukning.
	Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Resursinflöden inklusive resursanvändning	⊖	Resursinflöden inkluderar material i egen verksamhet och värdekedjan, där ombyggnation och lokalanpassningar främst använder jungfruligt material, vilket leder till betydande resursuttag.
		Avfall	⊖	Vi genererar avfall från både hyresgästernas verksamhet och byggprojekt, där återbruk fortfarande är begränsat.
Social information	Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	⊕	Vi erbjuder trygga anställningsvillkor med kollektivavtal i grunden samt förmåner som sommartid och friskvårdsbidrag.
	Arbetsstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	⊖	Bedömningen fokuserar på byggprojekt, där utmaningar finns kring brister i arbetsvillkor, arbetsmiljö samt hälsa och säkerhet.
		Likabehandling och lika möjligheter för alla	⊖	Bedömningen fokuserar på byggprojekt, med utmaningar kring likabehandling, kompetensutveckling och mångfald.
		Andra arbetsrelaterade rättigheter	⊖	I byggprojekten finns ett komplext leverantörsled, med risk för brister hos underleverantörer kopplat till mänskliga rättigheter.
	Berörda samhällen, konsumenter och slutanvändare	Samhällets rättigheter	⊕ 💰	Vår strategi och affärsmodell främjar stadsutveckling genom att skapa trygga, inkluderande kvarter som höjer värdet på både fastigheter och områden samt bidrar till en resurseffektiv, inkluderande och attraktiv stadsutveckling.
Personlig säkerhet		⊖	Ökad oro i samhället, som terrorhot och gängkriminalitet, kan påverka hyresgäster och besökare i våra fastigheter.	
Bolagsstyrning	Bolagsstyrning	Korruption och mutor	⊕ ⊖	Bygg- och fastighetssektorn är en högriskbransch för korruption och mutor. Samtidigt har vi ett högt anseende inom affärsetik, tar tydligt avstånd från korruption och mutor och agerar proaktivt.

## STRATEGISKT RAMVERK

### AMF FASTIGHETER

#### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

#### 02. STADSLIV

#### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Möt vår hållbarhetschef

Dubbel väsentlighetsbedömning

→ Intressenter och samarbeten

Ledning och styrning

EU taxonomin

Miljöcertifiering av byggnader

Vår hållbarhetsresa

Miljöinformation

Social information

Bolagsstyrning

#### APPENDIX

### Intressenter och samarbeten

Samarbete är en central del av vårt hållbarhetsarbete och en förutsättning för att vi ska nå våra hållbarhetsmål. Genom att föra en aktiv dialog med våra intressenter, delta i samarbeten och partnerskap samt vara lyhörda för omvärldens förväntningar, kan vi utveckla en hållbar verksamhet och skapa långsiktigt värde.

#### Våra intressenter

Här presenteras våra viktiga intressentgrupper, de som har störst påverkan på, eller är mest påverkade av, AMF Fastigheters verksamhet. Via olika kanaler engagerar sig våra team och kollegor på AMF Fastigheter regelbundet med intressenterna och samlar in värdefulla insikter om frågor som är viktiga för dem.

#### Våra samarbeten och nätverk för omställning

Vi engagerar oss i samarbeten, initiativ och branschnätverk för att tillsammans med andra sätta nya standarder, utveckla lösningar och driva på utvecklingen framåt. På våra platser är vi representerade i flera olika samverkansföreningar – såsom City i Samverkan, Samverkan fastighetsägarna Centrala Södermalm och Sundbybergs Stadskärneförening – som arbetar för att öka tryggheten och utveckla områdena i nära dialog med andra aktörer.

Nedan visar vi de branschnätverk och samlingsinitiativ som vi deltog i under 2025. Lokala samverkansföreningar ingår inte i denna översikt, med undantag för City i Samverkan.

INTRESSENTER	INTRESSENTERNAS FÖRVÄNTNINGAR INOM HÅLLBARHET	KOMMUNIKATIONSKANALER
→ Medarbetare	En god arbetsmiljö med goda arbetsvillkor, möjlighet till utveckling, inkludering och meningsfullt arbete som bidrar till pensionsspararna.	Vårt intranät, regelbundna informationsmöten och föreläsningar, årliga dialogsamtal samt medarbetarundersökningen Vår röst.
→ Ägare	Långsiktig avkastning till AMFs och AP7s pensionssparare, klimat- och miljöansvar, ledarskap inom hållbar stadsutveckling.	Styrelsemöten, rapportering, årsrapporter samt AMFs hållbarhetsråd.
→ Hyresgäster, deras medarbetare och kunder	Trygga, flexibla och resurseffektiva lokaler, tillgång till klimatdata och transparent rapportering, trygga och attraktiva arbetsplatser, med hållbara transportalternativ; samt ett varierat utbud av mat, upplevelser och handel.	Kontinuerlig dialog genom kundmöten, nyhetsbrev, kundundersökningen Kundens röst, Klimatportalen, vår hyresgästapp KUNO samt trygghetsundersökningar och digitala informations-skärmar.
→ Besökare på våra platser	Trygga, tillgängliga och levande handels- och mötesplatser samt offentliga miljöer; hållbara transportalternativ och positiva upplevelser som bidrar till attraktiv och inkluderande stadsutveckling.	Dialog och information via handelsplatsernas hemsidor och sociala medier, digitala informations-skärmar, informationsinsatser vid platsutveckling och byggnation, trygghetsundersökningar samt evenemang och platsaktiviteter.
→ Leverantörer	Tydliga krav och uppföljning av hållbarhetsarbetet, fokus på affäretik och säkerhet samt samarbete för att nå gemensamma hållbarhetsmål.	Avtalsmöten, uppförandekod, utbildning i vårt ledningssystem hållbarhetsplattformen samt uppföljning.
→ Säljare och köpare av fastigheter	Transparens, korrekt värdering, professionell processhantering och tillgång till hållbarhetsdata vid transaktioner.	Transaktionsmöten, juridisk dokumentation och marknads-material.
→ Staden och myndigheter	Regelefterlevnad (plan, bygg, miljö, tillsyn), hållbar stadsutveckling, trygghet och samhällsnytta.	Samråd, bygglov, PM- och planprocesser, tillsynsärenden och stadsutvecklings-samarbeten.
→ Branschorganisationer	Bidrag till branschens utveckling, aktivt deltagande i standardisering, kunskapsutbyte och att vara drivande i hållbarhetsfrågor.	Konferenser, nätverksträffar, remisser, seminarier och informationsutskick.
→ Grannar och intilliggande bygg- och ombyggnadsprojekt	Begränsad störning, tydlig information vid byggprojekt.	Dialog och information under byggprojekt.

BELOX

CLOSER



Klimatarena Stockholm

norrenergi



AGV

stockholm exergi

APP



REDI CITY

# Ledning och styrning

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

- Strategiskt ramverk
- Möt vår hållbarhetschef
- Dubbel väsentlighetsbedömning
- Intressenter och samarbeten
- Ledning och styrning
- EU taxonomin
- Miljöcertifiering av byggnader
- Vår hållbarhetsresa
- Miljöinformation
- Social information
- Bolagsstyrning

### APPENDIX

Vår affärsmodell syftar till att skapa värde för staden, dess invånare och våra hyresgäster genom hållbar stadsutveckling.

Vårt uppdrag från moderbolaget AMF är att leverera en stabil och långsiktigt hållbar avkastning till pensionsspararna. Det gör vi genom att utveckla och förvalta fastigheter ansvarsfullt och resurseffektivt, med hänsyn till människor och miljö – i dag och i framtiden.

AMFs regler om etik och hållbarhet utgör grunden för vår hållbarhetsstyrning. Reglerna innebär att alla medarbetare ska agera ansvarsfullt och sträva efter att bidra till hållbar utveckling. Styrelsen och ledningsgruppen ska ha den kompetens och lämplighet som krävs för sina respektive uppdrag.

### Styrning och mål

Vårt hållbarhetsarbete löper som en grön tråd genom hela vår verksamhet och vägleder hur vi utvecklar och förvaltar våra fastigheter. Vi arbetar kontinuerligt för att säkerställa att vår verksamhetsutveckling ligger i linje med utvecklingen i omvärlden.

Vi är sedan 2013 anslutna till FN:s Global Compact och följer dess principer. Vi rapporterar enligt EU:s taxonomiförordning, beräknar våra klimatutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG) och har sedan 2021 mål godkända av Science Based Targets initiative (SBTi) i linje med Parisavtalet. Vi arbetar mot FN:s globala hållbarhetsmål och våra egna mål knyter an till de mål där vi har störst möjlighet att bidra. Vi följer tillämpliga lagar och regler i branschen.

Vi har hållbarhetsmål inom Miljöinformation, Social information och Bolagsstyrning, baserade på vår dubbla väsentlighetsbedömning. Vårt klimatavtryck är en av våra högst prioriterade frågor, vilket speglas i våra klimatmål. Våra mål för 2025 och framåt presenteras i respektive kapitel.

### Ledningssystem

Hållbarhetsfrågor är en integrerad del av AMF Fastigheters styrning och beslutsprocesser. Hållbarhetsaspekter vägs in i samtliga investeringar och leverantörsväl, och vi bygger långsiktiga relationer genom att vara en medskapande affärspartner som är tydlig, nyfiken och transparent. Hållbarhetsdata spelar en central roll i beslutsfattandet på ledningsnivå och ledningen fastställer årligen policys, hållbarhetsmål och andra styrande dokument. Vi arbetar kontinuerligt med att integrera våra mål och arbetet i den dagliga verksamheten.

Vårt ledningssystem – Hållbarhetsplattformen – ger vägledning och stöd för arbetet inom förvaltning, bygg- och ombyggnadsprojekt. Plattformen samlar policys, mål, processer och rutiner som löpande utvecklas och uppdateras för att möta verksamhetens behov. Klimatdata, medarbetardata och nyckeltal i denna rapport bygger på samma beräkningsprinciper och antaganden som föregående år. Uppföljning sker halvårsvis.

Affärsenheterna Stads- och projektutveckling och Kund och marknad ansvarar för att mål och handlingsplaner följs, och medarbetarna får stöd och utbildning av ansvariga inom olika hållbarhetsområden. Alla medarbetare genomgår regelbundet utbildningar i uppförandekoden, som också är en del av introduktionen för nyanställda.

Under året har vi tagit fram flera styrande dokument och verktyg för att ytterligare förstärka hållbarhetsarbetet. Mer information om styrning och utvecklingsarbete finns i avsnitten Miljöinformation, Social information och Bolagsstyrning.



### Policies för hållbarhetsarbetet

Dessa policys utgör grunden för hur vi styr, utvecklar och följer upp vårt hållbarhetsarbete.

POLICY	BESKRIVNING
→ <b>Hållbarhetspolicy</b>	Visar vår långsiktighet i hållbar stadsutveckling tillsammans med kunder och samarbetspartners. Lyfter cirkularitet, livscykelerspektiv och minskad miljö- och klimatpåverkan och hur dessa aspekter ska integreras i fastighetsutveckling, investeringar och leverantörsväl.
→ <b>Uppförandekod</b>	Anger etiska krav och ansvar i hela värdekedjan. Omfattar miljöansvar, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, mångfald och antikorrupktion. Baserad på FN Global Compact, ILO:s konventioner och AMFs riktlinjer.
→ <b>Energipolicy</b>	Fastställer principer för energieffektivisering och övergång till förnybar energi, styrt genom energiledningssystemet med uppföljning av energiprestanda.
→ <b>HR-policy</b>	Anger riktlinjer för kultur, ledarskap, arbetsvillkor, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet samt mångfald, och säkerställer en trygg, inkluderande och rättvis arbetsplats där roller, ansvar och förväntningar är tydliga för alla som arbetar inom eller på uppdrag av AMF Fastigheter.

## STRATEGISKT RAMVERK

### AMF FASTIGHETER

#### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

#### 02. STADSLIV

#### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

- Strategiskt ramverk
- Möt vår hållbarhetschef
- Dubbel väsentlighetsbedömning
- Intressenter och samarbeten
- Ledning och styrning
- EU taxonomin
- Miljöcertifiering av byggnader
- Vår hållbarhetsresa
- Miljöinformation
- Social information
- Bolagsstyrning

#### APPENDIX

### Roller och ansvar

Styrelsen har det övergripande ansvaret för AMF Fastigheters hållbarhetsarbete, medan vd är ytterst ansvarig i ledningsgruppen. Hållbarhetschefen rapporterar till projekt- och stadsutvecklingschef i ledningsgruppen. Vice vd, hållbarhetschef och klimatstrateg representerar företaget i AMFs hållbarhetsråd. Ansvaret för olika hållbarhetsområden är fördelat inom organisationen enligt tabellen på denna sida.

HÅLLBARHETSOMRÅDE	OMRÅDE	ANSVARIG	LEDNINGSGRUPP
→ Miljöinformation	Strategiskt ansvar klimat och ekologisk hållbarhet	Sarah Isaksson, hållbarhetschef	Johan Lindskog, projekt- och stadsutvecklingschef
Klimat och energi	Klimat	Michael Eskils, klimatstrateg	Johan Lindskog, projekt- och stadsutvecklingschef
	Energi	Erik Nylund, teknisk chef	Magnus Behrenfeldt, chef kund och marknad
Vatten, biologisk mångfald och ekosystem	Biologisk mångfald	Anna Korpi, verksamhetsutvecklare hållbarhet	Magnus Behrenfeldt, chef kund och marknad
	Vatten	Erik Nylund, teknisk chef	Magnus Behrenfeldt, chef kund och marknad
Resursanvändning, cirkulär ekonomi och avfall	Avfall i förvaltning	Erik Nylund, teknisk chef	Magnus Behrenfeldt, chef kund och marknad
	Återbruk och avfall i projekt	Anne-Lill Lindholm, chef projektledare bygg	Johan Lindskog, projekt- och stadsutvecklingschef
→ Social information	Strategiskt ansvar social hållbarhet	Sarah Isaksson, hållbarhetschef	Johan Lindskog, projekt- och stadsutvecklingschef
Den egna arbetskraften	Schyssta arbetsvillkor	Frida Rönquist, HR-partner	Helena Molinero, HR-chef
Arbetstagare i värdekedjan	Sociala risker leverantörsled	Emma Fors, inköpsansvarig	Per Strömblad, chefsjurist
Berörda samhällen, konsumenter och slutanvändare	Stadsliv	Natalie Aranda, platsutvecklare	Johan Lindskog, projekt- och stadsutvecklingschef
	Risk och säkerhet	Erik Nylund, teknisk chef	Magnus Behrenfeldt, chef kund och marknad
→ Ansvarsfullt företagande	Strategiskt ansvar ansvarsfullt företagande	Per Strömblad, chefsjurist	Thomas Erséus, vd

# EU taxonomin

Taxonomiförordningen har tagits fram av Europeiska unionen (EU) och utgör ett gemensamt ramverk för företag inom unionen och syftar till att styra investeringar mot hållbara aktiviteter. EU taxonomin definierar vad som klassas som en hållbar ekonomisk aktivitet, vilket gör det enklare för investerare att identifiera och jämföra investeringar genom ett enhetligt klassificeringssystem.

Kärnan i taxonomiförordningen är EU:s sex miljömål: att begränsa klimatförändringar, anpassa samhället till deras effekter, skydda vatten och marina resurser, främja en cirkulär ekonomi, bekämpa föroreningar samt bevara biologisk mångfald och återställa ekosystem. För att en ekonomisk aktivitet ska klassificeras som hållbar krävs att den väsentligt bidrar till minst ett av de sex miljömålen, inte orsakar betydande skada (DNSH – Do No Significant Harm) för något av de andra målen och uppfyller kraven på minimiskyddsåtgärder för social hållbarhet.

## Rapportering enligt EU taxonomin

AMF Fastigheter omfattas ännu inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen. Vi har ändå valt att frivilligt rapportera för att främja en ökad transparens och jämförbarhet inom branschen. Vi redovisar både den andel av verksamheten som omfattas av taxonomin (eligibility) och den andel som är förenlig med EU taxonomin (alignment).

För 2025 omfattar rapporteringen aktiviteter kopplade till mål 1 (begränsning av klimatförändringar) och mål 2 (anpassning till klimatförändringar). De redovisade aktiviteterna avser kategorin 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

## Klimatrisikanalys och minimiskyddsåtgärder

För att uppfylla kravet på att inte orsaka betydande skada (DNSH) inom kategorin 7.7 Förvärv och ägande av byggnader krävs att en klimatriskanalys har genomförts för fastigheterna. Denna analys ska inkludera en screening av klimatrisker, en sårbarhetsanalys och en åtgärdsplan. Läs om vår klimatriskanalys i kapitlet Klimat och energi på sidan 44.

För att en aktivitet ska klassas som förenlig med EU taxonomin måste minimiskyddsåtgärder för socialt ansvarstagande i företagets värdekedja uppfyllas. Dessa krav omfattar områden som mänskliga rättigheter, arbetares rättigheter, anti-korruption, beskattning och rättvis konkurrens. För mer information om AMF Fastigheters policies och arbete inom dessa områden, se kapitlen Arbetstagare i värdekedjan på sidan 61–62 och Ansvarfullt företagande på sidan 67–68.

## Ekonomiska aktiviteter förenliga med EU taxonomin

Hela AMF Fastigheters fastighetsbestånd omfattas (eligibility) av EU taxonomins upplysningskrav för de två klimatmål som redovisas för 2025.

Enligt EU:s taxomiregelverk ska endast de byggnader och fastigheter som tillhör de bästa 15 procenten ur ett energiprestandaperspektiv klassas som hållbara investeringar. Bedömningen av vilka fastigheter som är förenliga (alignment) med EU taxonomin baseras på vår nuvarande tolkning av regelverket och kan komma att justeras i takt med att kriterierna utvecklas och förtydligas.

AMF Fastigheter har under året analyserat sin verksamhet kopplad till taxonomin utifrån fastighetsägarnas framtagna gränsvärde 2022. Vi har identifierat byggnader med energiklass A eller som är inom topp 15 procent bästa i beståndet avseende energiprestanda utifrån gällande energideklaration.

För 2025 visar vår sammanställning i tabell 1 att AMF Fastigheter har 28 av 35 fastigheter som uppfyller kriterierna för att klassas som förenliga med EU taxonomin.

Tabell 1 EU taxonomiförenliga fastigheter 2025

Antal fastigheter som har energiklass A eller topp 15 % <sup>1</sup>	Totalt antal fastigheter som inkluderats i årets genomlysning av EU:s taxonomi <sup>2</sup>
28 (26)	35 (35)

<sup>1</sup> De byggnader som inkluderats har ett av fastighetsägarnas framtagna primära energital som befinner sig under gränsvärdet för topp 15 % eller har energiklass A.

<sup>2</sup> Samtliga fastigheter i AMF Fastigheters bestånd har inkluderats i genomlysningen.

Tabell 2 visar den ekonomiska andelen av AMF Fastigheters omsättning, investeringar (CapEx) och driftskostnader (OpEx) som är förenliga med EU taxonomins regelverk. För 2025 redovisar AMF Fastigheter ekonomiska aktiviteter som är kopplade till kategori 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Finansiella data har tagits fram på fastighetsnivå.

Tabell 2 AMF Fastigheters förenlighet med EU taxonomin

	Total 2025, Mkr	Andel förenlig med EU taxonomin, %
Omsättning <sup>3</sup>	3 522 (3 538)	84 (74)
CapEx <sup>4</sup>	3 645 (1 208)	30 (83)
OpEx <sup>5</sup>	80 (82)	72 (62)

<sup>3</sup> Redovisningsprincip omsättning: Redovisningen av total omsättning motsvarar AMF Fastigheters totala hyresintäkter.

<sup>4</sup> Redovisningsprincip CapEx: Investeringar (CapEx) utgår från samma definition som IFRS (International Financial Reporting Standards) och omfattar investeringar i ny-, till-, och ombyggnader, övriga värdehöjande investeringar samt förvärv av fastigheter.

<sup>5</sup> Redovisningsprincip OpEx: I driftsutgifter (OpEx) ingår kostnader för reparation och underhåll, det vill säga kostnader förknippade med fastigheternas fortlöpande och ändamålsenliga funktion.



## MÅL OCH RESULTAT

### Mål

# 80%

av fastighetsbeståndet klassas som hållbart

### Resultat 2025

# 80%

av fastighetsbeståndet klassas som hållbart

■ Målet för 2025 var att 80 procent av fastighetsbeståndet skulle klassas som hållbart (alignment) enligt EU-taxonomins kriterier. Resultatet blev 80 procent<sup>6</sup>. Utfallet är nära kopplat till att vi nådde årets energimål, till följd av ett fortsatt starkt fokus på drift- och energioptimering i förvaltningen, vilket är nära kopplat till kraven i EU-taxonomin. För 2026 är målet att 86 procent<sup>7</sup> av fastighetsbeståndet ska klassas som hållbart enligt EU-taxonomin.

<sup>6</sup> Resultatet för 2025 exklusive projektfastigheter blev 79 %.

<sup>7</sup> Målet för 2026 är 84 %, exklusive projektfastigheter.

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Möt vår hållbarhetschef

Dubbel väsentlighetsbedömning

Intressenter och samarbeten

Ledning och styrning

→ EU taxonomin

Miljöcertifiering av byggnader

Vår hållbarhetsresa

Miljöinformation

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

## Strategiskt ramverk

Möt vår hållbarhetschef

Dubbel väsentlighetsbedömning

Intressenter och samarbeten

Ledning och styrning

EU taxonomin

→ Miljöcertifiering av byggnader

Vår hållbarhetsresa

Miljöinformation

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

# Miljöcertifiering av byggnader

Miljöklassificering och certifiering är en central del av vårt arbete med hållbar stadsutveckling och ett viktigt verktyg för att framtidssäkra verksamheten.

Miljöcertifiering är ett kvitto på att våra byggnader uppfyller högt ställda hållbarhetskrav. Det säkerställer att byggnaderna är energi-effektiva och resurseffektiva samt att material väljs med ett livscykelperspektiv. Samtidigt bidrar certifieringen till en hälsosam inomhusmiljö för alla som vistas i byggnaderna.

För oss är miljöcertifiering ett centralt verktyg i projektstyrningen i förvaltning och utveckling av fastigheter, eftersom den integrerar hållbarhetsfrågor på ett konkret och mätbart sätt. Certifieringen ger tydliga underlag och handlingsplaner för att fortsatt förbättra byggnadernas miljöprestanda och gör det samtidigt lättare för våra hyresgäster att välja lokaler som stödjer deras egna hållbarhetsmål.

Vi använder oss av de internationella systemen LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) och BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) samt de svenska systemen Miljöbyggnad, Miljöbyggnad iDrift, Miljöbyggnad Ombyggnad och NollCO<sub>2</sub>-certifiering. NollCO<sub>2</sub>-certifieringen kompletterar övriga certifieringssystem. Att NollCO<sub>2</sub>-certifiera en byggnad kräver att hela byggnadens livscykelns klimatpåverkan redovisas och balanseras till nettonoll genom klimatåtgärder.

Vårt mål är att 100 procent av det aktuella fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat, exklusive pågående projektfastigheter. Vid årets slut 2025 var hela AMF Fastigheters fastighetsbestånd certifierat, med undantag för fastigheter som befinner sig i en större utvecklingsfas. Projektfastigheter som tillfälligt

saknar giltig certifiering ska omprövas och återcertifieras i samband med färdigställande enligt gällande certifieringskrav.

Under 2025 har vi drivit följande certifieringsprocesser framåt på våra platser.

**Marievik**

■ **Urverket (Marievik 14):** Fastigheten certifierades under året enligt Miljöbyggnad iDrift, valör Silver.

■ **Kakelhuset (Flänshjulet 1):** Fastigheten certifierades år 2023 enligt Miljöbyggnad iDrift, valör Silver, men kommer att uppgraderas till Guld i samband med att WSP flyttar in våren 2026.

■ **Signalhuset (Marievik 24):** Certifieras inom ramen för projektet och kommer att erhålla NollCO<sub>2</sub>-certifiering under 2026. Parallellt pågår certifiering enligt Miljöbyggnad Ombyggnad, valör Guld.

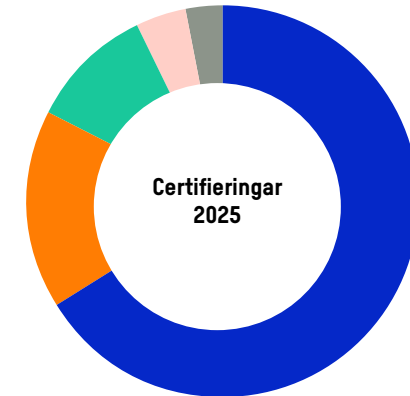
■ **Varuhuset (Marievik 27):** Kommer att certifieras i samband med att byggprojektet färdigställs.

**Södermalm**

■ **Tobaksmonopolet 2 och Göta Ark 18** kommer att certifieras i samband med att byggprojektet färdigställs.

**Stockholms city**

■ **Jakobsbergsgatan 24 (Jericho 34):** Certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift, valör Silver, med planerat färdigställande 2026.



Miljöbyggnad iDrift Silver	66,2 %
Miljöbyggnad Silver	16,4 %
LEED Gold	10,3 %
LEED Platinum	4,1 %
BREEAM in Use Very good	3 %



## MÅL OCH RESULTAT

**Mål**

# 100%

av våra fastigheter ska vara miljöcertifierade (exklusive pågående projektfastigheter).

**Resultat 2025**

# 100%

certifierade fastigheter (exklusive pågående projektfastigheter).

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Möt vår hållbarhetschef

Dubbel väsentlighetsbedömning

Intressenter och samarbeten

Ledning och styrning

EU taxonomin

Miljöcertifiering av byggnader

Vår hållbarhetsresa



Miljöinformation

Social information

Bolagsstyrning

### APPENDIX

## VÅR HÅLLBARHETSRESA

I de kommande avsnitten – Miljöinformation, Social information och Bolagsstyrning – beskriver vi vår resa mot en hållbar verksamhet och värdekedja.

Här presenterar vi vår påverkan utifrån den dubbla väsentlighetsbedömningen samt hur vi styr, utvecklar och prioriterar vårt arbete inom varje område, med tydliga mål, konkreta åtgärder och resultat på vägen.

Vi hoppas att vår hållbarhetsresa inspirerar och visar vår ambition att driva förändring och ta en aktiv roll i omställningen till ett hållbart samhälle.

MILJÖINFORMATION

SOCIAL INFORMATION

BOLAGSSTYRNING

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

→ Klimat och energi

Vatten, biologisk mångfald  
och ekosystemResursanvändning  
och cirkulär ekonomi

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## KLIMAT OCH ENERGI

Världen står inför ett klimatnödläge. Under 2025 har den globala uppvärmningen fortsatt att leda till allt allvarligare konsekvenser i form av extremväder, stormar, översvämningar och torka som påverkar samhällen och ekosystem, med alltmer kännbara effekter i Sverige.

Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av Sveriges växthusgasutsläpp och omkring 33 procent av landets energianvändning, och bidrar dessutom till betydande utsläpp utomlands genom import av varor och tjänster.

Sektorn har därmed en central roll i omställningen, och som en stor aktör har vi både ett ansvar och en möjlighet att vara en vägvisare.

**Vår ambition** är att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan genom samverkan med intressenter, med ett tydligt åtagande att minimera både direkta och indirekta utsläpp i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål.

## MÅL 2030

↓ 100 % Scope 1 och 2 utsläpp<sup>1</sup>

Minska de absoluta utsläppen av växthusgaser i Scope 1 och 2 med 100 procent (basår 2020).

↓ 67 % Scope 3 utsläpp<sup>1</sup>

Minska utsläppen av växthusgaser i Scope 3 med 67 procent per kvadratmeter<sup>2</sup> (basår 2020).

## Fossilfria godstransporter

Säkerställa att entreprenader och egna godstransporter i projekt och förvaltning uppfyller Stockholms stads krav på fossilfrihet.

## Hållbar mobilitet

Alla våra platser främjar smart mobilitet för människor och gods som bidrar till låg klimatpåverkan och levande stadsmiljöer.

## MÅL 2026

↓ 10 % Scope 3 utsläpp<sup>3</sup>

Minska utsläppen av växthusgaser i Scope 3 med 10 procent per kvadratmeter<sup>2</sup> från 2025.

## ↓ 5 % Tjänsteresor

Minska klimatavtrycket från tjänsteresor med 5 procent jämfört med 2025.

Energiprestanda<sup>3</sup>

Uppnå en energiintensitet på högst 69 kWh/m<sup>2</sup>, A<sub>temp</sub>, år i våra fastigheter.

## 100 % Grön el

All uthyrningsbar yta i vårt bestånd har grön el.

## FN:s globala hållbarhetsmål



<sup>1</sup> Mål godkänt av SBTi (Science based target initiative).

<sup>2</sup> Måttenhet: CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA-yta.

<sup>3</sup> Med undantag av projektfastigheter och nyförvävade fastigheter.



## RESULTAT 2025

## Energiprestanda

Målet för 2025 var att uppnå en genomsnittlig energiintensitet i våra fastigheter på högst 69 kWh/m<sup>2</sup>, A<sub>temp</sub>, år. Utfallet för 2025 uppgick till 68 kWh/m<sup>2</sup>, A<sub>temp</sub>, år, vilket innebär att vi har uppnått det högt uppsatta energimålet.

**68** kWh/m<sup>2</sup>, A<sub>temp</sub>, år  
genomsnittlig energiprestanda

AMF FASTIGHETER

01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

02. STADSLIV

03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

→ Klimat och energi

Vatten, biologisk mångfald och ekosystem

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Social information

Bolagsstyrning

APPENDIX


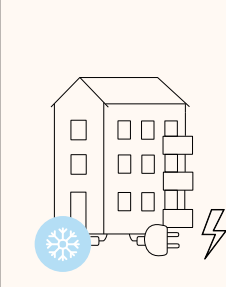
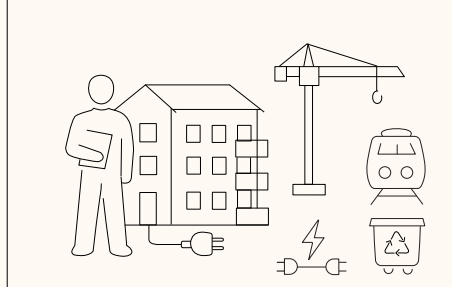
Påverkan

Begränsning av klimatförändringar och energi är väsentliga hållbarhetsfrågor som vi har bedömt har en betydande negativ påverkan på människor och miljö. För oss som utvecklar och förvaltar kontor och handelsplatser uppstår påverkan främst genom material- och energi-användning samt transporter.

Klimatanpassning i fastighetsbeståndet har, utifrån våra klimatriskanalyser, bedömts hamna under tröskelvärdet för finansiell väsentlighet. Samtidigt påverkas vi av pågående klimatförändringar, vilket innebär att frågan är fortsatt prioriterad och följs upp regelbundet. Klimatanpassning i värdekedjan inkluderades inte i vår väsentlighetsbedömning, men kommer att beaktas i framtida uppdateringar.

Vårt klimatavtryck

Vårt klimatavtryck uppstår såväl i vår egen verksamhet som i värdekedjan – från leverantörer och transporter till energianvändning i vår egen verksamhet och hos våra kunder. Våra växthusgasutsläpp beräknas enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet), den vedertagna standarden för redovisning av växthusgasutsläpp inom Scope 1, 2 och 3. Som stöd för beräkningar av utsläpp i värdekedjan följer vi Fastighetsägarnas vägledning Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare. Se fördelning och utsläppskällor i de tre Scopen i nedanstående bild.

Scope 1 Direkta utsläpp i egen verksamhet	Scope 2 Indirekta utsläpp av inköpt energi i egen verksamhet	Scope 3 Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan
 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Företagsbilar</li> <li>• Köldmedia</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetsel</li> <li>• Fjärrvärme och fjärrkyla</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förvaltning<sup>1</sup></li> <li>• Byggnation<sup>2</sup></li> <li>• Hyresgästernas aktiviteter<sup>3</sup></li> <li>• Våra pendlings- och tjänsteresor</li> </ul>
<b>ANDEL AV UTSLÄPP</b>		
<b>1,5 %</b>	<b>9,4 %</b>	<b>89,1 %</b>

<sup>1</sup> Planerat och löpande underhåll, fastighetsservice samt vattenförbrukning.

<sup>2</sup> Inkluderar material, avfall och transporter.

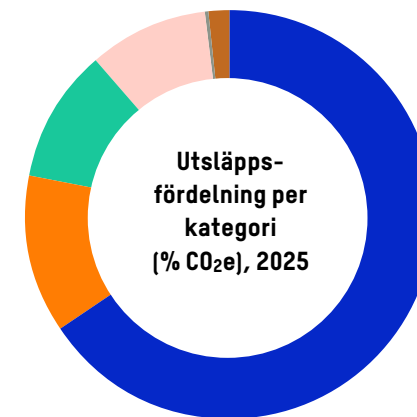
<sup>3</sup> Elanvändning och avfall.

Strategisk inriktning och åtgärder

Våra klimatmål sätter riktningen för klimatarbetet fram till 2030. AMF Fastigheter anslöt sig till Science Based Targets initiative (SBTi) 2019, och våra vetenskapligt baserade klimatmål i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål, godkändes av SBTi 2021. Målen innebär att vi till 2030 ska minska de absoluta utsläppen av växthusgaser i Scope 1 och 2 med 100 procent samt minska utsläppen i Scope 3 med 67 procent per kvadratmeter, basår 2020.

Klimatbokslut

Vi tar årligen fram ett klimatbokslut som ger en samlad bild av utsläppen i hela vår värdekedja, redovisade enligt GHG-protokollet (scope 1, 2 och 3). Diagrammet nedan visar hur de totala utsläppen för 2025 fördelar sig mellan olika kategorier i värdekedjan.



Kategori	Andel (%)
Byggnation	65,6 %
Förvaltning	12,6 %
Hyresgästernas aktiviteter	10,6 %
Fjärrvärme, fjärrkyla, fastighetsel	9,4 %
Köldmedia	1,5 %
Våra pendlings- och tjänsteresor	0,3 %

Klimatfärdplan

Vår klimatfärdplan för 2030 har uppdaterats under året. Den är ett centralt styrmedel som konkretiserar klimatmålen genom årliga aktiviteter och visar vilka utsläppsminskningar som krävs för att ställa om verksamheten till 2030. Fokus ligger på våra största utsläppskällor: byggprojekt, hyresgästernas aktiviteter och förvaltningen. Färdplanen innehåller en årlig klimatbudget fram till 2030, där utsläppsminskningar i Scope 3 anpassas utifrån omfattningen av pågående och planerade byggprojekt. Under 2025 har flera stora stadsutvecklingsprojekt pågått, vilket även planeras för 2026 och 2027.

För att nå den årliga klimatbudgeten fokuserar arbetet inom förvaltning och byggprojekt på energieffektivisering, ökad resurseffektivitet och cirkulära materialflöden samt på att använda grön el i vår egen verksamhet och uppmuntra hyresgästerna att använda grön el. Arbetet sker i nära samverkan med leverantörer, hyresgäster och partners. Den årliga klimatbudgeten bryts även ned per fastighet. Uppföljningen sker genom CO<sub>2</sub>e per kvadratmeter och fastighet som ett centralt nyckeltal för den löpande styrningen av utsläppsminskningar, kompletterat med mål för byggprojekt samt planerat och löpande underhåll.

Vi klimatkompenserar för utsläpp i Scope 1 och 2 samt för utsläpp från tjänste- och pendlingsresor i Scope 3 genom FN-granskade CDM Gold Standard-projekt med fokus på hållbar utveckling i utvecklingsländer.

Under 2025 har vi inlett en översyn av våra klimatmål, inklusive möjligheten att anpassa dem i linje med SBTi:s vägledning för byggnader (SBTi Buildings Sector Guidance). Syftet är att säkerställa att klimatmålen fortsatt speglar fastighetsportföljen, den ökande andelen utvecklingsprojekt och vår långsiktiga ambition att minimera klimatpåverkan. Arbetet planeras att slutföras under 2026.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

→ Klimat och energi

Vatten, biologisk mångfald  
och ekosystemResursanvändning  
och cirkulär ekonomi

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## Klimatfokus i våra projekt

Vi genomför årligen ett hundratal lokalanpassningar. Under 2025 stod dessa för cirka 20 procent av våra totala CO<sub>2</sub>e-utsläpp, och är ett prioriterat område i vårt klimatarbete. Vi arbetar systematiskt för att minimera klimatpåverkan genom krav på leverantörer, interna verktyg och gemensamma rutiner samlade i vår Hållbarhetsplattform. Varje projekt har en hållbarhetsansvarig som säkerställer att projekten följer klimatfärdplanen och att klimatberäkningar genomförs.

Under 2025 har vi stärkt styrning och uppföljning i projekten genom digitala verktyg. Med stöd av ProdiKT analyserar vi projektspecifika klimatdata och synliggör hur materialval påverkar klimatavtrycket i tidiga skeden. Vårt interna klimatkalkyleringsverktyg möjliggör uppföljning mot den årliga klimatbudgeten och integrerar klimatpåverkan som en tydlig beslutsparameter. Som stöd i arbetet har vi även tagit fram ett fiktivt projekt som illustrerar hur materialval kan minska klimatpåverkan och påverka kostnader. Under året lanserade vi även *Klimatvisaren*, ett visuellt verktyg som gör klimatpåverkan i våra lokalanpassningar mer konkret och begriplig för våra intressenter. Läs mer om Klimatvisaren på sidan 49 och om hur vi arbetar med resurseffektivitet och cirkularitet på sidan 53–56.

## Marievik: 70 procent lägre klimatpåverkan till 2030

I Marievik är målet att minska klimatpåverkan med 70 procent till 2030 jämfört med detaljplanen basåret 2020.

För samtliga byggprojekt i Marievik jämför vi klimatutsläppen mot basåret för att följa hur våra arbetssätt bidrar till måluppfyllelse. Arbetet utgår från fem principer: tydligt klimatan-svar, klimatbudget i varje projekt, klimatstyrd projektering från start, återbruk som norm samt ett lärande arbetssätt mellan projekten, så att vi hela tiden kan förbättra oss. I Signalhuset genomförs en NollCO<sub>2</sub>-certifiering, där

byggnadens klimatavtryck över hela livscykeln redovisas och balanseras till nettonoll via klimatåtgärder. Prognoser för projekten visar på en genomsnittlig minskning med 48 procent från basåret 2020, vilket innebär att vi tar tydliga steg mot målet och planerade åtgärder i kommande projekt bedöms möjliggöra måluppfyllelse. Läs mer om utvecklingen i Marievik på sidan 28

## Transporter och resor

Vårt arbete med transporter och resor är en viktig del i att nå våra klimatmål och bidra till ett levande stadsliv.

## Mobilitetsstrategi

Under 2025 har vi tagit fram en strategi för vårt långsiktiga arbete med hur människor och varor rör sig till, från och inom våra fastigheter – med fokus på hållbarhet, tillgänglighet och affärsnytta. Vårt mobilitetserbjudande för 2030 innebär att alla våra fastigheter främjar smart mobilitet för människor och gods som bidrar till låg klimatpåverkan och levande stadsmiljöer.

Strategin fokuserar på att främja gång-, cykel- och kollektivtrafik samt möjliggöra effektiva och fossilfria logistikflöden för gods och avfall samt erbjuda delade mobilitets-tjänster. Under 2026 planerar vi att genomföra mobilitetsinventeringar i hela beståndet och ta fram fastighetsspecifika handlingsplaner för att stegvis nå målbilden.

## Samverkan för smart citylogistik

En del i vårt arbete med hållbara logistiklösningar är deltagandet i HITS (hållbara integrerade transportsystem), ett Vinnova-finansierat samverkansprojekt för att minska transporter i centrala Stockholm genom samlastning. Leveranser samlas i ett gemensamt lager i Årsta och transporteras vidare till två godsmottagningar i city med eldrivna lastbilar. Därefter sker den sista sträckan till våra fastigheter med små elfordon. Tillsammans bidrar projektet till minskad trafik, lägre utsläpp och

buller samt bidrar till en tryggare stadsmiljö. Projektet drivs tillsammans med Stockholms stad, logistikaktörer och andra fastighetsägare och befinner sig nu i en uppskalningsfas för att nå fler hyresgäster.

## Tjänste- och pendlingsresor

Sedan 2024 använder vi CERO-modellen, ett vetenskapligt baserat analysverktyg som kartlägger medarbetarnas pendlings- och tjänsteresor, ökar medvetenheten om klimatpåverkan i vardagen och tar fram åtgärder för mer hållbart resande. Undersökningen hösten 2025 visar ett minskat klimatavtryck samt en förstaplacering i benchmark jämfört med andra deltagande företag.

## Klimatportalen

Vår klimatportal ger hyresgäster möjlighet att följa sin lokals energi- och resursanvändning samt få tillgång till information om lokalens miljöcertifieringar och energideklarationer. Portalen har utvecklats i nära samarbete med hyresgäster och syftet är att främja mer hållbara beteenden. Under 2025 hade vi totalt 214 aktiva användare.

## Förnybar energi i våra fastigheter

AMF Fastigheter har sedan 2009 enbart köpt förnybar el märkt med Bra Miljöval för den egna verksamheten. Vi jobbar även med att öka produktionen av förnybar energi och därigenom minska behovet av inköpt energi i vårt bestånd. Vid utgången av 2025 hade 56 procent av våra fastigheter solceller med en sammanlagd yta motsvarande en fotbollsplan och en årlig produktion som motsvarar hushållsel för cirka 50 villor. Hyresgästernas elförbrukning ingår i våra klimatmål (Scope 3), vilket gör deras val av elavtal betydelsefullt för vårt klimatarbete. Under året har vi stärkt rutiner och systemstöd för uppföljning av hyresgästernas elavtal samt fört dialog med berörda hyresgäster. I nya och omförhandlade avtal uppmuntrar vi alltid hyresgäster att teckna elavtal för grön el.

## Energieffektivisering i fokus

Sedan starten 2009 har AMF Fastigheter arbetat systematiskt med att effektivisera energi-användningen. Vi har energimål och fastighets-specifika handlingsplaner som är samordnade med byggnadernas underhållsplaner och övriga projekt. Under 2025 har vi fortsatt att uppdatera energideklarationer för elva fastigheter där dessa utfördes före 2018.

Vi är väl förberedda för EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD), som träder i kraft 2027. Direktivet är integrerat i våra processer för energistyrning, och via vår klimatportal tillgängliggörs energi och klimatdata för fastighetsägare, hyresgäster och förvaltare, i linje med EU:s mål om minskade utsläpp och ökad energieffektivitet.

## Klimatrisiker och klimatanpassning

Vi genomförde 2021 en klimatriskanalys av hela fastighetsbeståndet baserad på scenarier från FN:s klimatpanel (IPCC). Analysen omfattade 34 fastigheter och identifierade risker kopplade till skyfall och stående vatten (25 fastigheter), havsnivåhöjning (Marievik) samt ökad risk för ras, skred och erosion (9 fastigheter). Under 2025 har vi, i linje med årets mål, genomfört en översyn av analysen och bedömer att resultat och data är fortsatt aktuella och tillförlitliga.

Vi arbetar löpande med att förebygga och hantera fysiska klimatrisiker. Klimatriskanalyser genomförs vid alla fastighetsförvärv som en del av vår due diligence-process. För varje fastighet finns handlingsplaner baserade på identifierade risker, som följs upp årligen och uppdateras vid behov. Exempel på genomförda åtgärder under 2025 är platsbesök i fastigheter med förhöjd risk (gul eller röd nivå), installation av översvämningsskydd på dagvattenstammar samt montering av eluttag på strategiska platser för snabb anslutning av länsmpumpar.

Sammantaget stärker vårt förebyggande arbete fastigheternas klimatanpassning och långsiktiga resiliens samt minskar finansiella risker.



## MÅL OCH RESULTAT

Här redovisas resultaten i förhållande till våra uppsatta mål samt klimat- och energidata.

### KLIMAT

**Mål 2030:** ↓ 100 % Scope 1 och 2 utsläpp

**Resultat 2025:** ↑ 35,5 %

■ De absoluta utsläppen av växthusgaser i Scope 1 och 2 ska minska med 100 procent till 2030 (basår 2020). Utfallet för 2025 var en ökning med 36 procent, vilket förklaras av läckage av köldmedia i tre fastigheter samt utvecklingen i fjärrvärmeleverantörernas energimix med minskad andel fossilfri och förnybar energi och därmed ökade klimatutsläpp.

Trots detta ligger målet för 2030 fast. För att nå målet kommer vi under 2026 att se över möjligheten att välja en klimatallokerad fjärrvärmeprodukt. Vi har en plan för att successivt byta ut köldmedia i våra kylsystem till 2030, vilket innebär en fullständig övergång till naturliga köldmedier.

**Mål 2030:** ↓ 67 % Scope 3 utsläpp

**Resultat 2025:** ↓ 14 %

■ Utsläppen av växthusgaser i Scope 3 ska minska med 67 procent per kvadratmeter<sup>1</sup> till 2030 (basår 2020). Utfallet för 2025 uppgick till -14 procent. Ett delmål för 2025 var att minska utsläppen per kvadratmeter med 10 procent jämfört med 2024. Utfallet blev en minskning med 2 procent, vilket förklaras med fler och större projekt än planerat.

Utvecklingen mot 2030-målet går i rätt riktning och den årliga klimatbudgeten är anpassad till byggprojektens omfattning. Sedan 2020 har den inflationskorrigerade investeringsbudgeten ökat med 23 procent samtidigt som utsläppen har minskat med 14 procent. Trots kraftigt ökade investeringar har vi lyckats minska utsläppen.

<sup>1</sup> Måttenhet: CO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup> BTA [byggnadsteknisk area].

### Klimatbokslut

Här redovisar vi utsläppsfördelningen per scope och tillhörande delkategorier för basåret 2020 samt för de tre senaste åren.

Utsläppsfördelning per scope (ton CO <sub>2e</sub> )	Utveckling i % 2020-2025	2025	2024	2023	2020
<b>→ Scope 1</b>					
Köldmedieläckage	+20 800	209	27	92	0
Tjänsteresor (företagsbilar)	-99	0	0	0,4	1
<b>Totalt utsläpp Scope 1</b>	<b>+20 800</b>	<b>209</b>	<b>27</b>	<b>92</b>	<b>1</b>
<b>→ Scope 2</b>					
Uppvärmning	+18	1 327	1 379	1 324	1 129
Fjärrkyla	-100	0	0	0	4
<b>Totalt utsläpp Scope 2</b>	<b>+17</b>	<b>1 327</b>	<b>1 379</b>	<b>1 324</b>	<b>1 132</b>
<b>Totalt utsläpp Scope 1 och 2</b>	<b>+36</b>	<b>1 536</b>	<b>1 406</b>	<b>1 416</b>	<b>1 133</b>
<b>→ Scope 3</b>					
Inköpta varor och tjänster	+28	3 219	2 713	2 734	2 509 (1)
Kapitalvaror	+27	6 928	6 689	8 034	5 478 (1)
Energi- och bränslerelaterade utsläpp	-18	404	452	451	493
Avfall	+12	449	60	204	400
Tjänsteresor	-33	14	23	58	21
Pendling	+539	26	33	4	4
Uthyrda tillgångar	-74	1 492	2 729	2 707	5 635
<b>Totalt utsläpp Scope 3</b>	<b>-14</b>	<b>12 530</b>	<b>12 699</b>	<b>14 192</b>	<b>14 539</b>
<b>→ Totalt utsläpp Scope 1,2 och 3</b>	<b>-10</b>	<b>14 066</b>	<b>14 105</b>	<b>15 609</b>	<b>15 673</b>
Klimatkompensation genomförd av leverantörer	+16	1 414	1 486	1 460	-1 218
Klimatkompensation genomförd av AMF Fastigheter	+914	223	50	150	-22
<b>Totalt efter klimatkompensation</b>	<b>-14</b>	<b>12 430</b>	<b>12 568</b>	<b>13 998</b>	<b>14 433</b>
Utsläpp Scope 1 och 2 per kvm (kg CO <sub>2e</sub> /BTA)	+31	1,6	1,5	1,5	1,2
Utsläpp Scope 3 per kvm (kg CO <sub>2e</sub> /BTA)	-14	12,8	13,1	15	14,9
<b>Totalt utsläpp per kvm (BTA)</b>	<b>-11</b>	<b>14,4</b>	<b>14,6</b>	<b>16,1</b>	<b>16,1</b>

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

→ Klimat och energi

Vatten, biologisk mångfald  
och ekosystemResursanvändning  
och cirkulär ekonomi

Social information

Bolagsstyrning

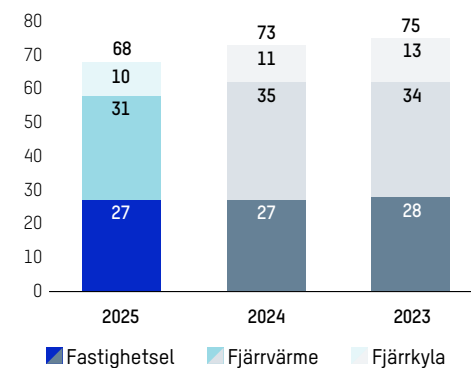
## APPENDIX

## Energi

**Mål 2025:** ↓ 14 % energianvändning**Resultat:** ↓ 15 %

■ Målet för 2025 var att minska energianvändningen med 14 procent jämfört med 2022, mätt som energiintensitet i kWh/m<sup>2</sup>, A<sub>temp</sub>, år. Utfallet blev en minskning med 15 procent, vilket motsvarar en energiprestanda på 68 kWh/m<sup>2</sup>, A<sub>temp</sub>, år. Utfallet speglar ett sedan länge systematiskt arbete med att effektivisera energianvändningen i våra fastigheter. Den uppnådda energiprestandan är särskilt stark med hänsyn till fastighetsbeståndets sammansättning, med stora och komplexa fastigheter med en blandning av kontor, handel, restauranger och hotell. Eftersom vi inte bygger nya byggnader är energieffektiviseringen en omställningsresa i det befintliga beståndet.

## Energiintensitet

kWh/m<sup>2</sup>, A<sub>temp</sub>, år

## Energianvändning i fastighetsbeståndet

Sedan AMF Fastigheter grundades 2009 har vi köpt förnybar el märkt med Bra Miljöval för den egna verksamheten. Fördelningen av den totala energianvändningen i fastighetsbeståndet redovisas i tabellen nedan.

Total energi- användning (MWh)	2025	2024	2023
Fossila bränslen	353	682	550
Fossilfri energi	1 821	2 333	3 477
Återvunnen energi	15 209	14 708	16 036
Förnyelsebar	37 584	40 666	40 686
<b>Totalt</b>	<b>54 968</b>	<b>58 389</b>	<b>60 750</b>

Sammantaget visar utvecklingen en stabil minskning av energianvändningen i vårt fastighetsbestånd över tid och speglar det sedan länge systematiska arbetet med att driftoptimera och effektivisera energianvändningen i våra fastigheter. Under 2025 stod förnyelsebar energi för 68 procent av den totala energianvändningen. Utfallet för 2025 visar samtidigt att fossilfri och förnyelsebar energi har minskat i fjärrvärmelieferantörernas energimix. Denna utveckling har lett till ökade klimatutsläpp i Scope 2, trots att vår energianvändning har minskat. Möjliga åtgärder kommer att analyseras under 2026.

## Transporter

**Mål 2025:** ↓ 15 % CO<sub>2</sub>e från tjänsteresor**Resultat:** ↓ 40 %

■ Målet för 2025 var att minska klimatavtrycket från tjänsteresor med 15 procent jämfört med 2024. Utfallet blev en minskning med 40 procent, vilket innebär att målet uppnåddes med god marginal.



## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

- Klimat och energi
  - Vatten, biologisk mångfald och ekosystem
  - Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Social information
- Bolagsstyrning

## APPENDIX

## Berättelser som gör skillnad

Här lyfter vi utvalda satsningar under året som visar hur våra platser utvecklas genom konkreta framsteg inom klimatområdet.

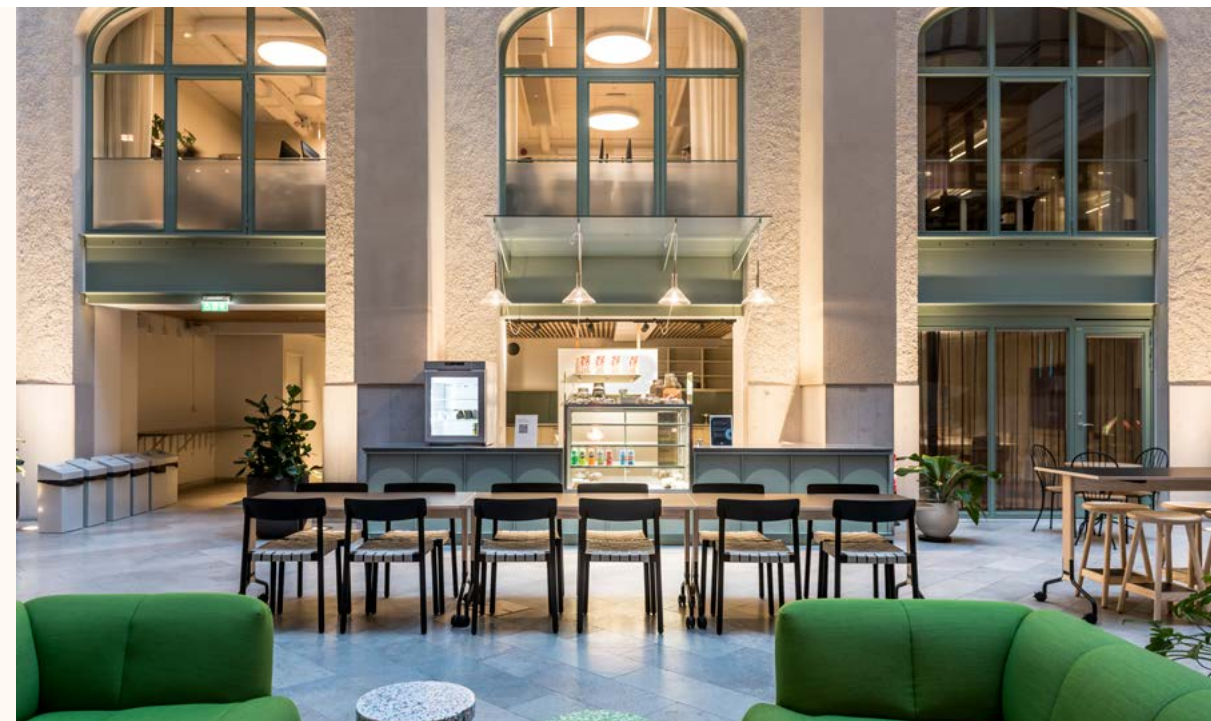


### KLIMATVISAREN/ MEDVETNA VAL I PRAKTIKEN

För att göra klimatpåverkan konkret och underlätta medvetna val i våra byggprojekt lanserade vi under året verktyget Klimatvisaren, som visualiserar hur materialval i lokalanpassningar påverkar klimatavtrycket. I stället för siffror visas klimatpåverkan i en pedagogisk form, där varje materials utsläpp avgör hur stort utrymme det tar.

Klimatvisaren fokuserar på de materialval som har störst påverkan; golv, väggar, undertak, armaturer, dörrar, WC, pentry och glaspartier, och bygger på klimatberäkningar från ett stort antal projekt.

Verktyget används av våra projektteam i dialog med hyresgäster och samarbetspartners för att öka förståelsen kring materials klimatavtryck och nudga till att välja material med lägre klimatavtryck eller återbrukade alternativ.



● ●  
**Våra klimatval skapade både förståelse och mervärde för hyresgästen – och blev samtidigt den mest flexibla lösningen.**

Tove Törneman, projektchef AMF Fastigheter

### MOOD/ INNOVATION SOM HÅLLER ÖVER TID

Med långsiktighet som ledstjärna färdigställde vi under 2025 ombyggnaden av fastigheten Jakobsbergsgatan 24 i Moodkvarteret i centrala Stockholm. Genom bevarande av bärande byggnadsdelar i kombination med återbrukade och väl utvalda material samt flexibla lösningar har klimatpåverkan minimerats över byggnadens livscykel.

Golv, tak, installationer och viktiga funktioner har utformats för olika planlösningar i minst 30 år framåt, vilket säkerställer hög flexibilitet och minskar framtida kostnader och utsläpp. Projektet visar hur långsiktighet kan driva innovation och klimatnytta samt skapa attraktiva kontor – i dag och långt in i framtiden. Resultatet av projektet blev ett klimatavtryck som var 5 procent lägre än det målsatta.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Klimat och energi

→ Vatten, biologisk mångfald  
och ekosystemResursanvändning  
och cirkulär ekonomi

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## VATTEN, BIOLOGISK MÅNGFALD & EKOSYSTEM

Vatten, biologisk mångfald och ekosystem är livs-viktiga resurser som utgör grunden för vår planet och mänsklighetens framtid. I en tid då världen står inför en accelererande förlust av arter och ekosystemens funktioner, behöver alla ta sitt ansvar för att vända denna utveckling.

Fastigheters utformning och förvaltning har stor betydelse för den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Biologisk mångfald är avgörande för ekosystemtjänster som rening av luft och vatten, klimatreglering och pollinering, vilka gynnar både miljön och människors välmående.

Grönska bidrar även till estetiska och rekreativa värden. Detta är även centralt för tillgången till dricksvatten i Stockholm, där beroendet av Mälarens vatten gör fungerande ekosystem och en ansvarsfull vattenhantering avgörande i ett förändrat klimat.

**Vår ambition** är att vara en del av lösningen genom att stärka den biologiska mångfalden i stadsmiljön och bidra till en ansvarsfull och hållbar vattenanvändning.



### MÅL 2026

#### Biologisk mångfald i stadsmiljö

Testa ett verktyg för strategiskt arbete med biologisk mångfald på en pilotfastighet.

#### Kartläggning i värdekedjan

Genomföra en fördjupad kartläggning av vår påverkan på biologisk mångfald i leverantörsledet.

#### Vattenmätare

Installera vattenmätare hos 90 procent av hyres-gästerna med restaurang- och gymverksamhet.

#### FN:s globala hållbarhetsmål



### RESULTAT 2025

#### Biologisk mångfald i fastighetsbeståndet

Under året uppnådde vi vårt mål för 2025 att kartlägga den biologiska mångfalden i fastighetsbeståndet, vilket ger ett strategiskt underlag för det fortsatta arbetet i värdekedjan.

# 100%

av fastighetsbeståndet är kartlagt.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Klimat och energi

→ Vatten, biologisk mångfald  
och ekosystemResursanvändning  
och cirkulär ekonomi

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## Påverkan

Vatten, biologisk mångfald och ekosystem i stadsmiljön är hållbarhetsfrågor som påverkar både människor och miljö. Områdena har identifierats som relevanta att prioritera och följa upp, trots att de i vår väsentlighetsbedömning hamnade under tröskelvärdena för väsentlighet.

Vatten är en viktig resurs för våra hyresgäster – kontor, handelsplatser och restauranger – samt i den egna verksamheten, även om vattenförbrukningen inte är vattenintensiv jämfört med exempelvis industri, tillverkning eller jordbruk. Stockholm har generellt god tillgång till dricksvatten från Mälaren, men klimatförändringar ökar risken för översvämningar och försämrade vattenkvalitet. Detta blev tydligt sommaren 2025 då ovanligt höga vattentemperaturer påverkade vattenproduktionen under perioden. Sammantaget visar detta vikten av att följa vattenläget och använda vatten ansvarsfullt.

Vår påverkan på biologisk mångfald och ekosystem i stadsmiljön är främst kopplad till markanvändning. Vi tar inte ny naturmark i anspråk utan utvecklar och förvaltar befintliga fastigheter, där marken redan till stor del består av hårdgjorda ytor. Genom att stärka biologisk mångfald och ekosystem på våra platser kan vi bidra till en positiv lokal påverkan.

I leverantörsledet uppstår påverkan genom vårt inflöde av material och resurser till förvaltning och projekt. Vi kommer under 2026 genomföra en fördjupad kartläggning av vår påverkan i leverantörsledet. Ett mer heltäckande underlag kan innebära att vår väsentlighetsbedömning utvecklas över tid.

## Strategisk riktning och åtgärder

## En ansvarsfull vattenhantering

Vatten är en allt viktigare fråga, inte minst till följd av kraftigt stigande avgifter för vatten och avlopp under senare år. För att hantera både kostnader och resurspåverkan fokuserar vi på uppföljning och effektiv styrning av vattenförbrukningen.

Genom vårt driftsystem följer vi löpande vattenförbrukningen i hela beståndet och arbetar med årliga mål för att minska användningen. Regelbundna genomgångar samt åtgärder som vattneffektiv utrustning och digital övervakning, bidrar till att identifiera läckor och minska onödig förbrukning. Hyresgäster med vattenmätare kan följa sin vattenförbrukning via vår klimatportal, och majoriteten av restauranghyresgästerna har separata vattendebiteringar. Genom ökad transparens kring kostnader kan vi påverka beteenden och uppmuntra till mer ansvarsfull vattenanvändning.

I våra miljökrav för projekt ingår vattenbesparande lösningar, och certifieringssystemen LEED och BREEAM innehåller kriterier för vattenanvändning som stödjer en ansvarsfull förvaltning.

## Biologisk mångfald i värdekedjan

Vi arbetar aktivt för att stärka den biologiska mångfalden i hela värdekedjan – från materialval till hur våra fastigheter samspelar med lokala ekosystem i stadsmiljön och bidrar till att stärka den biologiska mångfalden över tid.

## Materialval och krav i projekt och förvaltning

Vi arbetar för att minska vår påverkan i leverantörsledet genom tydliga krav på material från ansvarsfullt förvalttade ekosystem som bidrar till att bevara biologisk mångfald, i enlighet med vår hållbarhetsplattform och miljökravlista. Allt trä som används i projekt och förvaltning ska vara certifierat enligt Forest Stewardship Council (FSC) eller Programme for the Endorse-

ment of Forest Certification (PEFC), och hotade trädslag får inte användas. Kraven omfattar även tillfälliga byggdelar och fast inredning, och certifiering ska alltid styrkas med leverantörsintyg.

Byggsvarubedömningen (BVB) säkerställer att material inte innehåller ämnen som kan skada vatten, mark eller luft, och att råvaror kommer från källor med lägre påverkan. Vi prioriterar och följer upp återbruk och återvunnet innehåll i alla byggprojekt, vilket minskar uttaget av jungfruliga råvaror och skyddar biologiskt känsliga miljöer. Arbetet styrs bland annat genom vårt återbruksmål som följs upp på projektnivå, se sidan 53.

## Biologisk mångfald i stadsmiljön

Vi arbetar för att stärka den biologiska mångfalden där vi verkar, i våra fastigheter och stadsutvecklingsprojekt. Genom miljöcertifieringarna Miljöbyggnad iDrift, BREEAM och LEED, genomför vi ekologiska analyser och implementerar åtgärder i drift och förvaltning. Under året har flera konkreta initiativ genomförts, bland annat miniparker vid M00D i Stockholm city samt satsningar i Marievik och på Södermalm. Läs mer på sidan 52.

## Inventering biologisk mångfald i bestånd och projekt

Under 2025 genomförde vi en inventering av arbetet med biologisk mångfald i fastighetsbeståndet samt av de krav vi ställer i projekten, i syfte att få en samlad bild av nuläget, synliggöra fastigheternas bidrag, sprida kunskap och tydliggöra ansvar. Den visade att många fastigheter har genomfört ekologiska analyser och åtgärder såsom sedumtak, växtväggar, odling och gröna innergårdar och insatser för pollinatörer. Den visade även att vi har god kontroll i projekten genom kravställning, byggsvarubedömning och återbruk. Kartläggningen utgör ett strategiskt underlag för att prioritera insatser framåt. Under 2026 går vi vidare med en fördjupad analys av biologisk mångfald i värdekedjan och testar ett strategiskt verktyg på en pilotfastighet, i syfte att bedöma användbarhet, effekt och möjlig skalbarhet i hela beståndet.



## MÅL OCH RESULTAT

81%

installerade vattenmätare

■ Under 2025 hade vi som mål att installera vattenmätare hos alla hyresgäster med restaurang- och gymverksamhet. Utfallet blev 81 procent. Under året har det visat sig att det inte var tekniskt möjligt i alla lokaler, och arbetet fortsätter under 2026, med ambitionen att nå 90 procent utifrån de förutsättningar som finns.

100%

kartläggning av biologisk mångfald  
i fastighetsbeståndet

■ Målet för 2025 var att genomföra en kartläggning av arbetet med biologisk mångfald i hela fastighetsbeståndet. Vi har under året analyserat samtliga fastigheter utifrån genomförda och pågående insatser, möjliga initiativ och åtgärder framåt. Där det har funnits redan tidigare gjorda ekologiska analyser har dessa inkluderats.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Klimat och energi

→ Vatten, biologisk mångfald  
och ekosystemResursanvändning  
och cirkulär ekonomi

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

Berättelser som  
gör skillnad

Här lyfter vi utvalda satsningar under året som visar hur våra platser utvecklas genom konkreta framsteg inom biologisk mångfald och stadsutveckling.



### MARIEVIK/ GRÖN STADSUTVECKLING VID KAJEN

Marievik är den plats där vi har bäst möjligheter att arbeta med naturinslag i stadsrummet, och här pågår flera konkreta satsningar. Tillsammans med staden utvecklar vi grönytor och planteringar längs kajen och i gaturummet som stärker ekosystemtjänster och bidrar till en mer levande stadsmiljö. Erosionsskyddet vid vattnet har utformats med särskild hänsyn till småfiskens livsmiljöer, genom naturanpassade, kantiga stenar som ger skydd och struktur för fisk och andra vattenlevande arter.

I Kakelhuset integreras grönska i flera nivåer genom sedumtak, växtväggar och planteringar i både bottenplan och på terrasser. Här testas även lösningar som kombinerar grönska med god arbetsmiljö och välbefinnande, i dialog med vår nya hyresgäst WSP.



**Vi vill gärna uppmuntra initiativ för stadsodling som stärker gemenskap, trivsel och folkhälsa. Förhoppningen är att odlingen i Älvsborgsparken ska bli ett levande och tryggt inslag i området.**

Sara Svalander, projektchef, Södermalms stadsdelsförvaltning

### SÖDERMALM/

#### STADSODLING VID RINGEN CENTRUM

I samarbete med Södermalms stadsdelsförvaltning och stadsodlingsprofilen Emma Sjölin har vi under året etablerat en stadsodling vid Älvsborgsparken intill Ringen Centrum. Tolv pallkragar med grönsaker, bärbuskar och blommor bidrar till ökad biologisk mångfald samtidigt som platsen utvecklas till en inkluderande mötesplats för boende och besökare.

Initiativet är en del av Ringens fortsatta utveckling och syftar till att kombinera grönska, gemenskap och lärande i stadsmiljön. Genom att bjuda in allmänheten att delta i odling och skörd stärker projektet både den sociala samvaron och förståelsen för naturens kretslopp.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Klimat och energi

Vatten, biologisk mångfald  
och ekosystem→ Resursanvändning  
och cirkulär ekonomi

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

RESURSANVÄNDNING  
OCH CIRKULÄR EKONOMI

Sverige är ett av världens minst cirkulära länder. Endast 3,4 procent av ekonomin är cirkulär, där nästan alla resurser hämtas från jungfruliga källor och inte återcirkuleras. Det leder till en årlig värdeförlust på cirka 600 miljarder kronor per år, vilket motsvarar nästan en femtedel (19 procent) av det ekonomiska värde som skapas.<sup>1</sup>

Bygg- och fastighetssektorn är en av de största källorna till värdeförluster. Sektorn står för en betydande del av samhällets materiella fotavtryck och genererar 40 procent<sup>2</sup> av allt avfall, eftersom rivning och nybyggnation ofta prioriteras framför återbruk, materialcirkulation och renovering av befintliga byggnader.

Att införa cirkulära arbetssätt innebär en unik möjlighet att minska både cirkularitets- och värdegapet och bidra till samhällets klimatmål.

**Vår ambition** är att som en stor fastighetsägare vara motorn som driver branschen framåt. Vi vill kroka arm med andra aktörer för att tillsammans göra skillnad och bana väg för en cirkulär och hållbar framtid.

## MÅL 2030

↓ **67 % Scope 3 utsläpp**

Minska utsläppen av växthusgaser i Scope 3 med 67 procent per kvadratmeter<sup>3</sup> (basår 2020).<sup>4</sup>

**> 60 % återbrukat, återvunnet eller förnybart material**

Minst 60 procent av materialen i våra projekt ska vara återbrukade, återvunna och/eller förnybara.

## MÅL 2026

**> 25 % återbrukat, återvunnet eller förnybart**

Minst 25 procent av materialen i våra projekt ska vara återbrukade, återvunna och/eller förnybara.

**Plan för gods- och avfallshantering**

100 procent av fastigheterna ska ha en plan för gods- och avfallshantering, i linje med vår avfallsstrategi.

**Återvinning i projekt**

70 procent av avfallet i våra projekt ska gå till återbruk eller materialåtervinning.

## FN:s globala hållbarhetsmål



## RESULTAT 2025

**Återbrukat, återvunnet eller förnybart material**

Målet för 2025 var att minst 10 procent av materialen i våra projekt skulle vara återbrukade, återvunna och/eller förnybara. Utfallet uppgick till 16 procent, vilket innebär att vi ligger väl i linje med vår klimatfärdplan.

# 16 %

av materialet är återbrukat, återvunnet och/eller förnybart.

<sup>1</sup> Circularity Gap Report Sweden (2022) och Circularity Gap Report – The Value Gap: Sweden (2025), framtagna av Circle Economy i samarbete med RISE och RE:Source.

<sup>2</sup> Avfall Sverige.

<sup>3</sup> Måttenhet: CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA-yta.

<sup>4</sup> Mål godkänt av SBTi.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Klimat och energi

Vatten, biologisk mångfald  
och ekosystem→ Resursanvändning  
och cirkulär ekonomi

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## Påverkan

Resursanvändning och avfall är väsentliga hållbarhetsfrågor som vi bedömt har en betydande negativ påverkan på människor och miljö.

Resursanvändningen sker i den egna verksamheten samt i förvaltning och byggprojekt, där merparten sker i byggprojekten till följd av ett stort bestånd och en relativt hög ombyggnadstakt. Vårt systematiska arbete med återbruk och återvunnet byggmaterial börjar ge resultat, men används fortfarande i begränsad omfattning och merparten av materialet är fortsatt jungfruligt.

Avfall genereras i byggprojekt, förvaltning och den egna verksamheten, där de största mängderna uppstår i byggprojekt och i förvaltningen genom hyresgästernas avfall. Vi följer upp avfallsstatistik per projekt och för hyresgäster, uppdelat på olika källsorteringsfraktioner.

## Strategisk riktning och åtgärder

Våra byggprojekt står för 66 procent av våra klimatutsläpp. För att nå klimatmålen till 2030 är omställningen till cirkulärt byggande och ökat återbruk avgörande delar av vår klimatfärdplan. Det är både vårt ansvar och en strategisk möjlighet för att framtidssäkra verksamheten.

## Vår cirkulära omställning

Våra återbruksmål är en ledstjärna för cirkulär omställning. Till 2030 är målet att minst 40 procent av materialen i våra projekt ska vara återbrukade, återvunna och/eller förnybara, i linje med vår klimatfärdplan och med möjlighet till justering över tid. Genom kortsiktiga mål och en stegvis integrering av återbruk i hela byggprocessen – från inventering och projektering till uppföljning – minskar vi både resursanvändning och klimatpåverkan.

## Implementering av cirkulär strategi

Under 2025 implementerade vi vår strategi för cirkulärt byggande med fokus på bevarande och återbruk samt användning av återvunna eller förnybara material. Den innehåller en cirkulär-tetshierarki, baserad på avfallstrappan och kompletterad med principer för bevarande av planlösningar samt återbruk av byggdelar och material inom och mellan projekt samt via externa marknadsplatser.

Strategin är ett styrdokument som omfattar samtliga bygg- och ombyggnadsprojekt och som under året har omsatts i praktiken genom nya rutiner och arbetssätt. Ett centralt steg har varit införandet av ett nytt startmötesprotokoll för varje lokalanpassning, som säkerställer att återbruk och klimatpåverkan beaktas tidigt och integreras i hela projektprocessen. Rutinen ger oss stöd i att identifiera återbrukspotential, bedöma klimatpåverkan och stärka resurseffektiva och cirkulära materialval i projekten.

## Processer och system för cirkulära materialflöden

För att öka cirkulära materialflöden inventerar vi återbruksvärda material i våra lokaler. Material som kan återanvändas demonteras varsamt och rekonditioneras vid behov. Arbetet stöds av Palats, en digital materialförteckning och intern marknadsplats för återbrukat material.

Återbrukat material hanteras via Palats och lagras i fastigheten, inom beståndet eller via samarbetspartners och externa återbrukshubbar. För att underlätta medvetna val använder vi det digitala projektverktyget Prodikt för uppföljning och analys av materialdata. Under 2025 lanserade vi även Klimatvisaren, som visualiserar hur olika materialval påverkar klimatavtrycket i lokalanpassningar. För mer information om klimatvisaren, se sidan 49

## Återbruk i praktiken

I Kakelhuset i Marievik är målet, tillsammans med hyresgästerna WSP och Ahlsell, att uppnå 30 procent återbrukat material<sup>1</sup> i hyresgästpassningen och ett klimatavtryck på 48 kg CO<sub>2</sub>e per kvm när projektet är färdigställt. Ett våningsplan har genomförts med återbrukade ytskikt, dörrar och inredning från närliggande kontor med stöd av en tillfällig återbrukshubb på plats. Under 2025 har vi nått 20 procent återbrukat material och ett klimatavtryck på 56 kg CO<sub>2</sub>e per kvm. Läs mer om återbruk i praktiken på sidan 56.

## Partnerskap och samverkan

Under 2025 har vi tecknat samarbetsavtal om deltagande i en ny återbrukshubb i Stockholm, som drivs av Ragn-Sells. Hubben, som öppnat i Kista under hösten, fungerar både som en fysisk mellanlagringsplats och en digital handelsplattform för byggmaterial. Genom att vara med från start kan vi både lämna in material från egna projekt och ta tillvara återbrukade resurser i framtida ombyggnationer och lokalanpassningar.

AMF Fastigheter är även medlem i Klimatarena Stockholm, som erbjuder en plattform för nätverk och samverkan inom cirkulärt byggande. Genom deltagande kan vi dela erfarenheter, utveckla gemensamma lösningar och samarbeta med andra aktörer för att driva och accelerera omställningen mot cirkulära arbetssätt.

## Stadsutveckling som främjar cirkularitet

I vår stadsutveckling arbetar vi med cirkularitet i ett bredare perspektiv, bland annat genom delningsekonomi och lokal resursanvändning. Genom samarbeten med aktörer som Eken Marknad, Årstaviken Kalas & Kultur och DoTank Stockholm uppmuntrar vi återbruk och cirkulära beteenden bland hyresgäster och boende, exempelvis genom marknader, uthyrningsverksamheter och återbruksinitiativ. DoTank Stockholm i Marievik är en plattform för samverkan och innovation, där företag, forskare, startups och

offentliga aktörer tillsammans utvecklar och testar cirkulära affärsmodeller inom handel, textil, mode och stadsutveckling, med målet att accelerera omställningen mot ett hållbart samhälle.

## Avfall

För oss som fastighetsägare är minskade avfallsmängder och ökad källsortering avgörande för både minskad miljö- och klimatpåverkan och lägre kostnader. AMF Fastigheter arbetar därför systematiskt med stöd, verktyg och återkoppling till hyresgäster och byggprojekt för att möjliggöra god sortering.

## Avfallsstrategi och styrning

Implementeringen av vår avfallsstrategi påbörjades under 2025, med det långsiktiga målet om en framtid utan avfall. Strategin syftar till att minimera avfall i hela värdekedjan genom enhetliga styrdokument och incitamentsbaserade styrmodeller som stärker engagemanget hos hyresgäster och projektorganisationer, genom att visa nyttan för miljön, klimatet och ekonomin.

Vårt ledningssystem, Hållbarhetsplattformen, innehåller styrdokument för avfallshandling i förvaltning och byggprojekt. Under 2025 har styrning och rutiner inom både förvaltning och projekt stärkts som en del av genomförandet av strategin.

## Förvaltning

Genom samarbetsavtal med avfallsentreprenörer arbetar vi för att öka återvinningen och förbättra sorteringen. Hyresgäster har tillgång till källsortering i våra fastigheter, med 5–13 sorteringsfraktioner beroende på verksamhetstyp. Matavfallstankar finns installerade i flera handels- och kontorsfastigheter och nya installationer utvärderas löpande utifrån behov. Vi har inlett ett arbete för att synliggöra avfallsmängder och aktivt driva beteendeförändring hos våra hyresgäster.

<sup>1</sup>Andel återbrukat material beräknad som andel av total materialvolym.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Klimat och energi

Vatten, biologisk mångfald  
och ekosystem→ Resursanvändning  
och cirkulär ekonomi

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

→ FORTS.

Under 2025 har tre nya ramavtal tecknats för fastighetsbeståndet, med krav och arbetssätt anpassade till vår ambition att minska avfall och öka återvinningen. Nya ramavtal inom VVS och el inkluderar obligatorisk leverantörsutbildning med fokus på sortering och återbruk, och upphandling av nya städavtal har påbörjats med skärpta krav på produkter, arbetssätt och sortering. Parallellt har fokus stärkts på att minska avfall från den egna verksamheten, med ambitionen att gå före och visa på goda exempel.

Vi planerar under 2026 att ytterligare stärka vårt arbete genom inventering av samtliga fastigheter för att säkerställa effektiva arbetsätt och vid behov justera rutiner eller affärsmodeller. Samtidigt följs de nya ramavtalen upp och avfallsstrategin vidareutvecklas i takt med att styrning och rutiner ger effekt.

## Byggprojekt

I byggprojekt ställer AMF Fastigheter krav på att bygg- och rivningsavfall sorteras enligt en godkänd avfallshanteringsplan, i linje med Byggföretagens riktlinjer.

Målet är att minimera avfall samt öka återvinning och cirkulära materialflöden. Under 2025 skärptes kraven genom att underliggande projektdata för avfallsstatistik ska samlas in, vilket möjliggör en mer heltäckande och kvalitetssäkrad redovisning av projektavfallet.

Planen framåt under 2026 är att stärka kraven på projektledare, arkitekter, projektörer och entreprenörer samt att genomföra återbruksinventering i varje projekt i ett tidigt skede, för att identifiera åtgärder som ökar återbruksgraden och minskar avfallet.



## MÅL OCH RESULTAT

Här redovisar vi våra mål för 2025, resultaten i förhållande till dessa samt avfallsdata i projekt och förvaltning.

## Avfallsstatistik för hyresgäster

■ Målet för 2025 var att minst 30 procent av kontorshyresgästerna skulle få tillgång till avfallsstatistik via verktyget klimatportalen. Målet uppnåddes inte, då den avfallsdata som erhöles från leverantörer inte kunde struktureras och kopplas till rätt hyresobjekt med tillräcklig kvalitet. Arbetet fortsätter tillsammans med avfallsbolagen för att utveckla en gemensam datamodell för att möjliggöra lansering under 2026.

## Återbrukat, återvunnet eller förnybart material

Mål 2025: 10 %

Resultat: 16 %

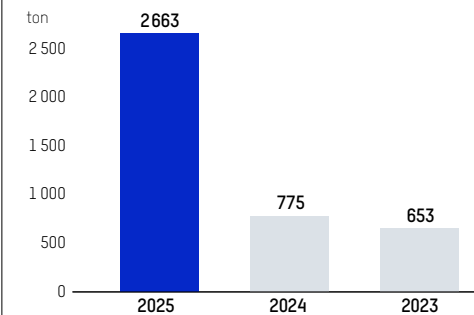
■ Målet för 2025 var att minst 10 procent av materialen i våra byggprojekt skulle vara återbrukade, återvunna och/eller förnybara. Utfallet uppgick till 16 procent, vilket innebär att vi ligger väl i linje med vår klimatfärdplan.

## Avfall i vår verksamhet

Inom AMF Fastigheters verksamhet uppstår avfall främst i byggprojekt och i förvaltningen av fastigheterna. Vårt mål är att minimera avfallsmängderna och att aktivt främja återanvändning och återvinning.

## Totalt avfall från byggprojekt, ton

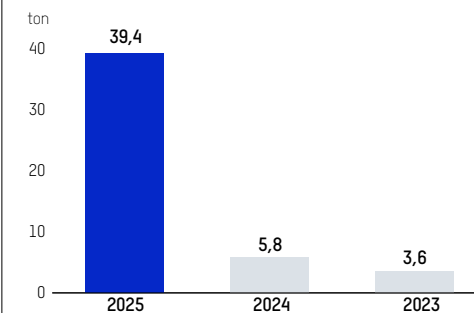
Diagrammet nedan visar utfallet för avfall från byggprojekt under de senaste tre åren.



Under året uppgick det totala avfallet från avslutade byggprojekt till 2 663 ton (775). Det är en ökning med 244 procent från 2024. Ökningen förklaras främst av en avsevärt högre volym projektavslut (+249 procent). Under året avslutades flera större fleråriga projekt, bland annat Jakobsbergsgatan 24 (Stockholm city), Marievik 14 (Marievik) samt Ringen Centrum (Södermalm). Justerat för den ökade projektvolymen minskade mängden rivningsavfall med cirka 1,5 procent. Det indikerar att arbetet med materialinventering för återbruk som har stärkts under året, börjar ge effekt.

## Farligt avfall i byggprojekt, ton

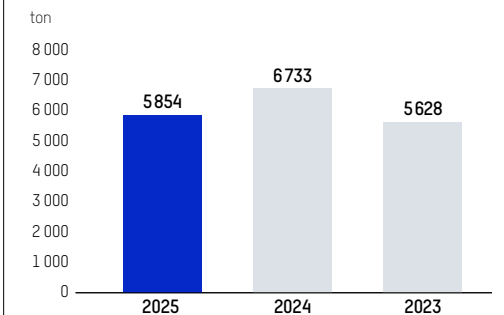
Diagrammet nedan visar utfallet för farligt avfall från byggprojekt under en treårsperiod.



Den totala mängden farligt avfall uppgick till 39,4 ton (5,8). Det är en ökning med 580 procent jämfört med 2024. Ökningen förklaras av en avsevärt högre volym färdigställda fleråriga byggprojekt samt av energieffektiseringsåtgärder i flertal fastigheter där lysrörsarmaturer har ersatts av LED-armaturer. I de byggprojekt som redovisat större mängder farligt avfall har elinstallationer, styrsystem och hissar bytts ut, vilket genererat farligt avfall främst i form av elavfall samt glykol och olja.

## Avfall i förvaltning, ton

Diagrammet nedan visar utfallet för avfall från fastighetsdrift och hyresgästernas verksamhet.



Den mängd avfall som genererades i fastighetsdrift och hyresgästernas verksamhet minskade under året till 5854 ton (6 733). Det är en minskning med 13 procent jämfört med 2024. Minskningen beror på förändringar i hyresgästernas verksamhetstyp, att fler hyresgäster har hantlerat sitt avfall via egna avfallsavtal samt fler tomställda projektfastigheter utan verksamhetsavfall, då de endast ger upphov till byggavfall som redovisas separat. År 2025 gick 99 procent (98) av det totala avfallet i förvaltningen till återvinning, exempelvis som energi eller biogas.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Klimat och energi

Vatten, biologisk mångfald  
och ekosystem→ Resursanvändning  
och cirkulär ekonomi

Social information

Bolagsstyrning

## APPENDIX

Berättelser som  
gör skillnad

Här lyfter vi utvalda satsningar under året som visar hur våra platser utvecklas genom konkreta framsteg inom cirkularitet.



## SÖDERMALM/

## ÅTERBRUK SOM SKAPAR MÖTESPLATSER

I fastigheten Pelarbacken färdigställdes under året ljusgården – en inspirerande mötesplats skapad i dialog med hyresgästerna. All inredning är återbrukat eller tillverkad av återvunnet material, från möbler och belysning till textilier, med syftet att skapa en miljö som förenar kreativ design med hållbarhet. Genom att välja återbruk i inredningen har klimatavtrycket kunnat minskas med cirka 84 procent, från ett beräknat klimatavtryck på cirka 9,2 ton CO<sub>2</sub>e om all inredning hade varit nyproducerad till cirka 1,5 ton CO<sub>2</sub>e utifrån de val som gjordes i projektet. Ljuskgården visar hur cirkulära materialval kan bidra till både attraktiva miljöer och minskade utsläpp.

↓ **84%**

CO<sub>2</sub>e-utsläpp, genom cirkulära materialval



**Framtidens kontor byggs inte för en hyresgäst, utan för många. Det är där den verkliga hållbarheten och affärsnyttan finns.**

Erik Ellenfors, fastighetschef, MOOD

↓ **50%**

CO<sub>2</sub>e-utsläpp per kvm

## MOOD/

## KONTOR BYGGDA FÖR FÖRÄNDRING

I kvarteret Oxen i Mood har vi utvecklat ett arbets sätt för lokalanpassning för att förena långsiktighet, flexibilitet och lägre klimatavtryck. Fokus har varit att gå från skraddarsydda engångslösningar till ett standardiserat och kvalitetssäkrat kontorskoncept som kan anpassas över tid.

Konceptet bygger på en färdigprojekterad grundprodukt och långlivade material med hög andel återbruk. Teknik projekteras så att lokalerna kan förändras utan att installationer behöver flyttas. Genom att förbereda installationer och planlösningar för förändring minskar behovet av framtida rivning. Klimatavtrycket har minskat med 50 procent per kvadratmeter jämfört med traditionella lokalanpassningar, samtidigt kan vi minska ombyggnadskostnader och korta inflyttningstiden.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Berörda samhällen, konsumenter och slutanvändare
- Bolagsstyrning

## APPENDIX

## DEN EGNA ARBETSKRAFTEN

Ett hållbart arbetsliv är en grundpelare för oss på AMF Fastigheter och vår ägare AMF.

I en tid där vi lever och arbetar längre ser vi det som avgörande att arbetslivet är stimulerande, hälsosamt och i balans – ett hållbart arbetsliv möjliggör ett hållbart liv.

Att säkerställa trygghet och säkerhet för alla, tillsammans med goda arbetsvillkor, är en självklar del av vårt ansvar och en förutsättning för att våra medarbetare ska kunna utvecklas, ta ansvar och bidra fullt ut i sitt arbete.

Vår roll som arbetsgivare är att möjliggöra dessa förutsättningar för alla som arbetar hos oss.

**Vår ambition** är att erbjuda en kreativ och dynamisk arbetsplats där vi tillsammans bidrar till att forma framtiden inom vår bransch.

### MÅL 2027

#### Jämställdhet<sup>1</sup>

AMF Fastigheters ledningsgrupp ska vara jämställd avseende kvinnor och män senast 2027.

### MÅL 2026

#### Ledarskapsindex

Ledarskapsindex ska uppgå till minst 80 procent.

#### Medarbetarlojalitet<sup>2</sup>

eNPS (Employee Net Promoter Score) ska överstiga 50.

#### Mångfald i rekrytering

Vid samtliga rekryteringar ska en mångfaldsanalys genomföras utifrån framtagna kravprofil<sup>1</sup>

#### ~10 % personalomsättning

Personalomsättningen ska vara omkring 10 procent.

#### > 90 % friskvård

Nyttjandegraden av friskvårdsbidraget ska överstiga 90 procent.

#### FN:s globala hållbarhetsmål



## RESULTAT 2025

#### ~10 % personalomsättning

Vårt mål är att ligga på omkring 10 procent, en nivå som vi bedömer vara gynnsam för verksamheten över tid. Utfallet för 2025 uppgick till 7,2 procent, vilket innebär att vi ligger i linje med målnivån.

**7,2 %**  
personalomsättning

<sup>1</sup> Koncernmål

<sup>2</sup> Koncernmål, eNPS är ett mått som används för att mäta medarbetarnas vilja att rekommendera sin arbetsgivare som en attraktiv arbetsplats till andra.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Berörda samhällen, konsumenter och slutanvändare
- Bolagsstyrning

## APPENDIX

## Påverkan

Arbetsvillkor – inklusive anställningsformer, facklig samverkan, balans mellan arbete och privatliv samt hälsa och säkerhet – är en väsentlig hållbarhetsfråga med betydande positiv påverkan. Bedömningen grundas i att vi erbjuder trygga anställningar, kollektivavtal, marknadsmissiga löner och flertalet förmåner.

Likabehandling och lika möjligheter bedöms ha en positiv påverkan. Området nådde inte tröskelvärde för väsentlighet, men är fortsatt prioriterat och följs upp regelbundet. Bedömningen grundas på att vi erbjuder lika villkor för alla, goda utvecklingsmöjligheter samt arbetar strukturerat med jämställdhet, mångfald och inkludering och förebyggande åtgärder mot våld och trakasserier. Vi har en god balans mellan kvinnor och män i ledande positioner, men fortsätter att stärka representationen inom teknik, ekonomi och marknad, där utmaningar kvarstår.

## Strategisk riktning och åtgärder

Vi strävar efter en trygg och inkluderande miljö där alla kan utvecklas och bidra, med ett långsiktigt fokus på ledarskapsutveckling, kompetensförsörjning samt hälsa och mångfald.

## En företagskultur som byggs tillsammans

Vi främjar en företagskultur som bygger på mångfald, lika möjligheter, respekt och värdighet. Kulturen vilar på gemensamt framtagna beteenden som vägleder ledarskap och samarbete. Den stärks genom riktade ledarskapsinsatser och gemensamma aktiviteter som främjar dialog, hälsa och gemenskap, såsom Våra dagar, en årlig företagsgemensam kick-off, Hållbara kollegor, ett initiativ med aktiviteter som främjar hälsa och gemenskap, samt återkommande AW och frukostar.

## Goda arbetsvillkor

Vi erbjuder goda arbetsvillkor som skapar trygghet och goda förutsättningar för att fokusera på arbetet. Ägardirektiven betonar vikten av att främja balans mellan arbetsliv och privatliv, ta hänsyn till individuella behov samt erbjuda utbildningsmöjligheter och uppmuntra kontinuerlig utveckling.

Som en central del av vårt jämställdhetsarbete genomför vi årliga lönekartläggningar i relation till extern marknadsdata. Eventuella avvikelser identifieras och åtgärdsplaner tas fram vid behov för att förebygga löneskillnader mellan kvinnor och män. Utöver kollektivavtalade förmåner erbjuder vi även företagsanpassade förmåner inom flera områden. Under 2025 genomfördes en hälsovecka och en ny förmån i form av förebyggande hälsoundersökningar lanserades.

## Trygg och säker arbetsmiljö

Medarbetarnas hälsa och säkerhet är högsta prioritet för oss. Verksamheten ska bedrivas på ett sätt som förhindrar att människor kommer till skada, direkt eller via affärspartners och leverantörer. Vi arbetar kontinuerligt med att förebygga och minimera risker genom proaktiva aktiviteter, etablerade processer och rutiner samt löpande uppföljning.

Arbetsmiljökommittén, med representanter från arbetsgivare och arbetstagare, har en central roll i arbetet. Under 2025 genomfördes en arbetsmiljöutbildning för kommittén, som ansvarar för det systematiska arbetsmiljöarbetet på våra kontor.

## Öppen dialog och tydliga mål stärker verksamheten

Vi strävar efter ett tryggt och öppet arbetsklimat där delaktighet och engagemang samt tydliga mål är centrala för verksamheten.

En viktig del i detta arbete är de årliga dialog-samtal som medarbetarna själva bjuder in till och driver, med fokus på det som är positivt och

motiverande. Under samtalet formuleras även individuella mål som följs upp löpande. Vårt arbetsgivarvarumärke ska vara enhetligt internt och externt, där medarbetare, konsulter och samarbetspartners är viktiga budbärare.

Arbetet stärks genom kulturarbete, ett öppet klimat för feedback och medarbetarundersökningen Vår röst, som kartlägger medarbetarnas upplevelser och vilja att rekommendera AMF Fastigheter som arbetsplats. Vår röst genomförs parallellt med kundundersökningen Kundens röst, i syfte att säkerställa att den interna bilden speglar den externa. Under 2025 lanserade vi Kompisspelet, som främjar dialog och lärande – läs mer på sidan 60.

## Ledarskap och kompetensutveckling

Vi arbetar långsiktigt med ledarskap och kompetensutveckling för att bidra till ett hållbart arbetsliv. Ledarskapet är ett centralt verktyg för att driva önskade förflyttningar i verksamheten. I Ledarforum samlar vi alla ledare för att skapa ett bolagsövergripande ledarskap. Forumet kompletteras vid behov med riktade insatser. Vi arbetar även med ledarskapet i hela organisationen exempelvis inom ramen för Våra dagar. Självledarskap är en central del där medarbetare ges verktyg att agera utifrån sina värderingar, sitt syfte och sina styrkor i linje med vår kultur och riktning. Vår beslutade ledarprofil och tillhörande verktyg är integrerade i våra styrande processer.

Inför 2026 har vi satt ett mål om ett ledarskapsindex på 80 procent. Mätningen baseras på medarbetarnas upplevelse av att ledarskapet i organisationen bidrar till öppenhet, förtroende och ökad effektivitet i verksamheten.

## Kompetensguide

Vi har en kompetensguide som beskriver hur vi bemannar organisationen och säkerställer lika möjligheter att söka tjänster. Rekryteringsprocesserna är kompetensbaserade för att säkerställa god matchning mellan kandidat och kompetensbehov. Team- och mångfaldsanalyser

används för att upprätthålla balans och mångfald vid rekrytering och kompetensutveckling. Onboardingprocessen är central för att nya medarbetare snabbt ska känna sig välkomna, bli en del av gemenskapen och komma in i sina arbetsuppgifter, och inkluderar ett internt utbildningsprogram.

## Utbildning

I vårt interna utbildningsprogram lyfter vi centrala områden som affär, ekonomi, affäretik och hållbarhet. Därutöver erbjuder vi specialiserade utbildningar inom områden som energi, teknik, hyresjuridik och miljöansvar i projekt. Samtliga medarbetare har tillgång till ett årligt kompetensbidrag som kan användas för utbildning eller individuella behov inom kompetensutveckling.

## Mångfald och inkludering

Som långsiktig fastighetsägare som verkar i och utvecklar staden är en dynamisk och innovativ arbetsplats, där våra medarbetare speglar stadens och hyresgästernas mångfald, avgörande för vår framgång. Olika berikar vår verksamhet, skapar bättre förståelse för våra kunder och stärker oss som arbetsgivare.

Vi strävar efter att vara en inkluderande arbetsplats och har nolltolerans mot diskriminering, trakasserier och kränkande negativ särbehandling. Vi agerar konsekvent för att säkerställa varje medarbetares integritet och värdighet.

## Stärka ungas möjligheter

För att stärka ungas möjligheter till arbete bjuder vi regelbundet in skolor, ofta yrkeshögskolor, och tar emot praktikanter och trainees. Arbetet bidrar till att bygga relationer och ökad förståelse för varandras perspektiv. Under 2025 anslöt vi oss till Nästa generation Sverige för att bidra till ungas inkludering – läs mer på sidan 60.

AMF FASTIGHETER

01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

02. STADSLIV

03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Berörda samhällen, konsumenter och slutanvändare
- Bolagsstyrning

APPENDIX



## MÅL OCH RESULTAT

Här redovisas våra mål, resultaten för 2025 i förhållande till dessa samt medarbetardata.

### Hälsa och välbefinnande

#### Medarbetarlojalitet (eNPS)

**Mål:** eNPS: 50  
**Resultat 2024:** 49

■ eNPS (Employee Net Promoter Score) mäter medarbetarnas vilja att rekommendera AMF Fastigheter som en attraktiv arbetsplats. Målet är högt uppsatt och att nå resultatet 49 vid mätningen 2024 är väl i linje med vårt mål. Arbetet fortsätter för att ytterligare stärka vårt engagemang och attraktivitet som arbetsgivare. Medarbetarundersökningen *Vår röst* genomförs från och med 2025 vartannat år. Tabellen nedan visar historiska resultat och svarsfrekvens.

Resultat Vår röst	2025 <sup>1</sup>	2024	2022	2021
Svarsfrekvens (%)	N/A	87	96	89
eNPS	N/A	49	57	47

<sup>1</sup> Medarbetarundersökning genomfördes inte 2025 till följd av beslut om större mätning vartannat år.

### Personalomsättning

**Mål:** cirka 10 %  
**Resultat 2025:** 7,2 %

■ En viss rörlighet är viktig för utveckling och dynamik i organisationen över tid. Utfallet för 2025 uppgick till 7,2 procent, vilket är något under önskad målnivå men bedöms vara förenligt med målsättningen och speglar en stabil organisation med god kontinuitet.

### Nyttjande av friskvårdsbidrag

**Mål:** > 90 %  
**Resultat 2025:** 90 %

■ Under 2025 nyttjade 90 procent av medarbetarna delar av eller hela friskvårdsbidraget. Det höga nyttjandet visar på ett aktivt fokus på hälsa och välbefinnande samt tillgång till för-måner som stödjer ett hållbart arbetsliv.

### Jämställdhet och mångfald

#### Jämställdhet

**Mål 2027:** 50/50  
**Resultat 2025:** 38/62

■ Vårt mål är att AMF Fastigheters ledningsgrupp ska vara jämställd senast 2027. Resultatet för 2025 var oförändrat jämfört med året innan, med en fördelning på 38 procent kvinnor och 62 procent män. För information om vilka som ingår i AMF Fastigheters styrelse och ledningsgrupp, se appendix sidan 72.

Tabellen nedan visar könsfördelningen bland samtliga medarbetare, ledare samt styrelse och bolagets ledningsgrupp under de senaste tre åren. Fördelningen har varit relativt stabil över tid.

Jämställdhet	2025		2024		2023	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Totalt (%)	59	41	59	41	57	43
Ledare (%)	55	45	50	50	56	44
AMF Fastigheters ledningsgrupp (%)	38	62	38	62	38	62
AMF Fastigheters styrelse och ledningsgrupp (%)	54	46	54	46	54	46

### Mångfald

Under 2025 nådde vi vårt mål att genomföra en mångfaldsanalys i alla rekryteringar i samband med framtagandet av kravprofilen. Analysen ger en bild av arbetsteamets sammansättning och möjliggör mer medvetna val i rekryteringsprocessen, i syfte att främja ökad mångfald där behov finns.



### Medarbetardata

Tabellen nedan visar utvecklingen av personalrelaterade nyckeltal under de senaste tre åren. Sjukfrånvaron har varit låg och stabil över tid och antalet arbetsrelaterade olyckor har legat på en låg nivå. Under året rapporterades fyra lindriga olyckor.

	2025	2024	2023
→ Medarbetardata			
Anställda (antal)	154	151	136
Nyanställda (antal) <sup>2</sup>	12	18	10
Personalomsättning (%)	7,2	5,6	4,4
→ Sjukfrånvaro			
Korttid (%)	0,9	0,9	1,6
Långtid (%)	0,6	0,7	0,4
→ Arbetsrelaterade olyckor			
Olycksfall (antal)	4	2	3

<sup>2</sup>Exklusive timanställda.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Berörda samhällen, konsumenter och slutanvändare
- Bolagsstyrning

## APPENDIX

## Berättelser som gör skillnad

Här lyfter vi utvalda satsningar under året som visar hur vi utvecklar verksamheten genom konkreta insatser kopplade till den egna arbetskraften.



### KOMPISPELET/

#### VI SPELAR OSS TILL EN BÄTTRE ARBETSMILJÖ

En trivsam fysisk och psykisk arbetsmiljö är viktig för att vi ska må bra, både hemma och på jobbet. För att stärka dialogen kring organisatorisk och social arbetsmiljö lanserade vi under 2025 Kompisspelet, ett brädspel som vi själva har utvecklat.

I spelet möts medarbetare i interaktiva samtal kring vardagsnära scenarier kopplade till arbetsbelastning, återhämtning och kränkande särbehandling. Arbetsättet syftar till att ge konkreta verktyg och öka modet att agera när det behövs. Genom tvärfunktionellt spelande stärks förståelsen för varandras roller, erfarenheter och perspektiv, samtidigt som vi lär känna kollegor bättre. Kompisspelet bidrar till en öppen dialog, ökad trygghet och stärker vår kultur samt är ett exempel på hur vi arbetar aktivt och kreativt för en hållbar arbetsmiljö.



**Vi vill bidra till att ungdomar, oavsett var i Sverige de bor, känner sig inkluderade i samhället och får en positiv start i arbetslivet. Tillsammans med andra kan initiativet göra verklig skillnad.**

Thomas Erséus, vd AMF Fastigheter

### NÄSTA GENERATION SVERIGE/

#### VI ÄR MED I NÄSTA GENERATION SVERIGE

AMF Fastigheter är företagspartner i Nästa Generation Sveriges initiativ för att skapa en väg in i arbetslivet för ungdomar i utsatta områden och ge dem värdefull arbetslivserfarenhet. Sedan 2025 erbjuder vi, genom de så kallade SAO-jobben – ett alternativ till traditionell prao – högstadiungdomar möjlighet att kombinera skola med ett betalt extrajobb om två timmar i veckan under ett års tid. Under 2025 tog vi emot vår första ungdom och under 2026 planerar vi att ta emot ytterligare en till.

Genom engagemanget bidrar vi till både ett mer inkluderande arbetsliv och till en tryggare och mer jämlik stad där alla ges möjlighet till utveckling. Som stads- och fastighetsutvecklare är fler perspektiv och röster avgörande för att lyckas, inte minst från de ungdomar som ska leva i framtidens stadsmiljöer och vars behov och tankar vi vill ta tillvara.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

Den egna arbetskraften

Arbetstagare i värdekedjan

Berörda samhällen, konsumenter  
och slutanvändare

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## ARBETSTAGARE I VÄRDEKEDJAN

Bygg- och fastighetsbranschen kännetecknas av komplexa leverantörskedjor med betydande risker för brister i arbetsvillkor, arbetsmiljöolyckor och kränkningar av mänskliga rättigheter i flera led. Mot denna bakgrund har vi identifierat arbetstagare i värdekedjan som vårt största riskområde kopplat till mänskliga rättigheter.

Vår ägare, AMF, ställer höga krav på affärsetik och ansvarstagande i alla led i värdekedjan, vilket gör dessa frågor särskilt angelägna för oss. Arbetet med social hållbarhet i leverantörsledet är en central del av vårt hållbarhetsåtagande och vårt bidrag till samhället.

Ett ansvarsfullt arbete med arbetstagare i värdekedjan bidrar till människors hälsa och säkerhet samt till ökad kvalitet och förtroende i våra projekt och samarbeten, och stärker förtroendet för oss som långsiktig fastighetsägare och samarbetspartner.

**Vår ambition** är att, med tydliga ägarkrav, vårt goda anseende och långsiktiga samarbeten som grund, vara en vägvisare inom social hållbarhet i leverantörsledet och bidra till att höja standarden i branschen.

## MÅL 2026

### Uppförandekod

Samtliga leverantörer med ett kontraktsvärde över 100 000 kr ska ha skrivit under AMFs uppförandekod.<sup>1</sup>

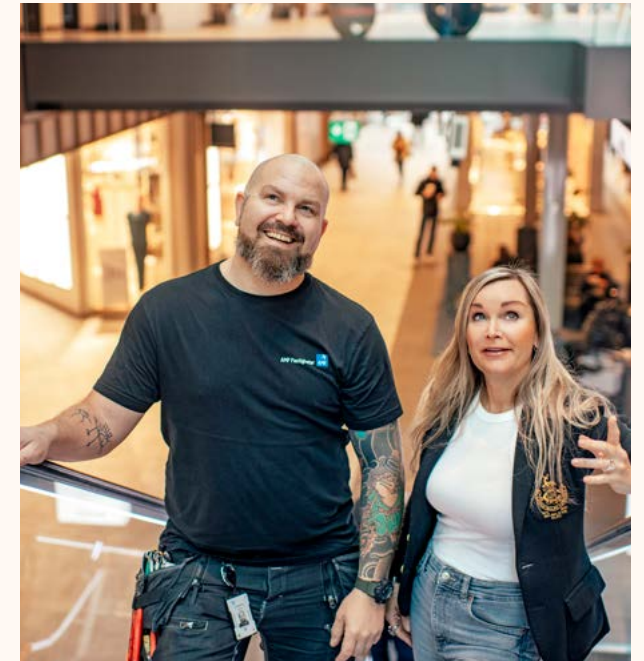
### Hållbarhetsuppföljning

Genomföra hållbarhetsuppföljning av 80 procent av inköpsvolymen, vilket motsvarar ungefär de 90 största leverantörerna.

### Arbetsplatskontroll

Genomföra 15 arbetsplatskontroller.

### FN:s globala hållbarhetsmål



## RESULTAT 2025

### Hållbarhetsuppföljning leverantörer

Under året uppnådde vi målet för 2025 att följa upp 80 procent av inköpsvolymen, vilket motsvarar ungefär de 90 största leverantörerna, inom ramen för Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörskedjor (FIHL).

# 80 %

av inköpsvolymen omfattas  
av uppföljning

<sup>1</sup> AMF-koncernens mål

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

Den egna arbetskraften

Arbetsstagare i värdekedjan

Berörda samhällen, konsumenter  
och slutanvändare

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## Påverkan

För arbetsstagare i värdekedjan har arbetsvillkor, lika behandling och lika möjligheter samt andra arbetsrelaterade rättigheter bedömts ha en betydande negativ påverkan. För oss som utvecklar och förvaltar fastigheter uppstår påverkan främst i det komplexa leverantörsledet kopplat till våra byggprojekt och omfattar frågor som trygg anställning, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet, utbildning, facklig samverkan, mångfald, diskriminering och mänskliga rättigheter. Mot bakgrund av risknivån har vi bedömt arbetsstagare i leverantörskedjan som vårt främsta riskområde kopplat till mänskliga rättigheter.

## Strategisk riktning och åtgärder

För att säkerställa vårt ansvar och främja hållbara villkor i leverantörskedjan arbetar vi med transparens, omsorgsfulla val av samarbetspartners, långsiktiga samarbeten, riskhantering, tydliga krav och systematisk uppföljning.

## Leverantörssamarbeten

AMFs uppförandekod för leverantörer är en grundläggande del av våra upphandlingsunderlag och inkluderas vid signering av nya och omförhandlade leverantörsavtal vars årliga kontraktsvärde överstiger 100 000 kronor. Signering av uppförandekoden följs upp årligen. Samtliga entreprenadavtal innehåller även krav på uppförandekod, arbetsmiljöplan och efterlevnad av kollektivavtal samt uppföljning och arbetsplatskontroller för att säkerställa att affärspartners agerar i linje med våra värderingar.

Våra upphandlingsanvisningar kompletterar uppförandekoden genom riktlinjer för god affäretik, tydliga rutiner och ansvarsfördelning vid inköp och upphandling. De syftar till att tydliggöra principer och regler för leverantörsuppföljning och minimera risker. Chefer i verksamheten ansvarar för att anvisningarna efterlevs.

## Vårt arbete för hållbara leverantörsled

Att säkerställa ansvar och efterlevnad av sociala krav i leverantörskedjan är komplext. Under 2025 har vi därför infört ett systematiskt arbetssätt baserat på OECD:s process för tillbörlig aktsamhet, med ett riskbaserat och fortlöpande arbete för att förebygga och hantera negativ påverkan på arbetsstagare i leverantörskedjan. Arbetssättet stärker vår transparens och riskhantering, bidrar till förbättrade villkor för arbetsstagare och stärker förtroendet för våra projekt och för branschen som helhet.

En styrgrupp för arbetet har inrättats och ansvarar för det löpande arbetet med riskbedömning, uppföljning, revision, avvikelshantering och utbildning. Gruppen leds av inköpsansvarig och består av hållbarhetschef, teknisk chef, chef projektledare samt huvudskyddsombud. Styrgruppen rapporterar till ledning och styrelse, och resultaten används för att kontinuerligt utveckla och stärka vårt arbetssätt och kravställen i kommande upphandlingar.

Vår branschanpassade riskbedömning omfattar identifiering, bedömning, prioritering och hantering av risker, och genomförs årligen för de olika inköpskategorierna. Byggtreprenader, lokalvård, utvändig skötsel samt IT och mediaproduktion är identifierade som högrisk kategorier. Under 2026 fortsätter vi att utveckla vår uppföljning av leverantörsledet.

Sedan 2025 har vi begränsat leverantörsledet till maximalt två nivåer av underentreprenörer för att stärka spårbarheten och minska risker. Förändringen är inskriven i samtliga avtal för byggprojekt. Det digitala systemet Infobric används för att öka transparens och säkerhet genom inpassering, närvarokontroll och arbetsmiljöuppföljning. Från och med 2025 omfattar systemet även bolagskontroller och uppföljning av underentreprenörsled, vilket möjliggör löpande kontroll av att leverantörer uppfyller våra krav.

## Utbildning

Regelbundna utbildningar säkerställer att medarbetare som arbetar med leverantörsfrågor har rätt kompetens. Under 2025 genomfördes utbildningar inom affäretik och byggarbetsmiljö för projektchefer, projektledare och tekniska förvaltare, samt dialogmöten med berörda leverantörer kopplat till nya ramavtal och uppföljning inom förvaltning. Under 2026 fortsätter utbildningsinsatserna för fler yrkeskategorier.

## Samarbete i branschen

AMF Fastigheter är en av grundarna till Fastighetsbranschens initiativ för Hållbara leverantörsled (FIHL). Initiativet syftar till att, tillsammans med andra fastighetsägare, möjliggöra en samordnad och effektiv uppföljning av frågor som affäretik, arbetsvillkor, miljö och styrning hos leverantörer i flera led. Fastighetsägare inom initiativet använder en gemensam digital plattform för egenkontroller för att genomföra enhetliga bedömningar mellan bolagen, vilket underlättar identifiering av risker och förbättringsområden i leverantörsledet.

## Berättelser som gör skillnad

## GUIDE FÖR HÅLLBARA LEVERANTÖRSLED

Under 2025 publicerades Fastighetsägarnas vägledning för hållbara leverantörsled. I guiden lyfts vårt arbete fram som ett av tre utvalda företag som visar hur arbetet med arbetsstagare i värdekedjan kan fungera väl i praktiken.

I vägledningen delade vi våra konkreta råd till andra: börja där riskerna är som störst, vilket för oss är byggprojekt, lokalvård och fastighetsdrift. Skapa struktur genom tydliga



## MÅL OCH RESULTAT

## Uppförandekod

I linje med målet har samtliga leverantörer med ett kontraktsvärde över 100 000 kr skrivit under AMFs uppförandekod.

## Arbetsplatskontroller

Målet för 2025 var att genomföra 15 arbetsplatskontroller, vilka har genomförts utifrån vår riskbedömningsprocess.

## Hållbarhetsuppföljning leverantörer

Under året uppnådde vi vårt mål för 2025 att följa upp de 90 största leverantörerna, motsvarande 80 procent av inköpsvolymen, inom ramen för Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörskedjor (FIHL). Resultatet från uppföljningen utgör underlag för vårt fortsatta arbete med revision och arbetsplatskontroller.



rutiner och regelbunden uppföljning, använd digitala verktyg, samarbeta i branschen och engagera flera funktioner i organisationen. Arbetet behöver inte vara perfekt från början – det viktigaste är att komma igång och utveckla arbetet över tid.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

Den egna arbetskraften

Arbetstagare i värdekedjan

→ Berörda samhällen, konsumenter  
och slutanvändare

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## BERÖRDA SAMHÄLLEN, KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE

Vi lever i en osäker och föränderlig tid, där städerna möter utmaningar i form av otrygga platser och ett växande behov av att skapa levande stadsrum för alla.

I den tid vi lever behöver vi mer än någonsin framtidstro, där en dynamisk stadsutveckling stärker stadens roll som en bärande kraft för en positiv samhällsutveckling.

Det handlar om att skapa platser för alla, där nya idéer och perspektiv kan växa fram i inspirerande, inkluderande och trygga miljöer.

**Vår ambition** är att, med människan i centrum, utveckla dynamiska och meningsfulla platser som bidrar till en levande och resilient stad på både människans och planetens villkor.

## MÅL 2026

### Stadslivstrappan – från förvaltning till stadsliv

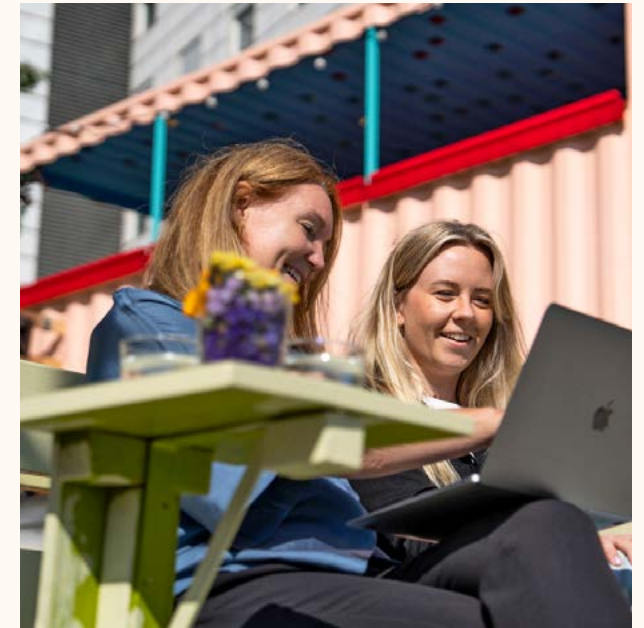
Målet är att med hjälp av Stadslivstrappan kartlägga mognadsgraden i hela fastighetsbeståndet, baserat på verktygets fyra steg:



Stadslivstrappan

Stadslivstrappan används för att styra och följa upp hur väl vi lyckas skapa stadsliv på våra platser, och hur detta i sin tur bidrar till långsiktigt värdeskapande.

Verktyget används för att bedöma var en plats befinner sig i sin utveckling och vad som krävs för att ta nästa steg, i linje med platsens syfte.



## RESULTAT 2025

### Sociala värden i staden

Under året nådde vi vårt mål att stärka sociala värden på våra platser genom olika initiativ som stärker människors fysiska och psykiska hälsa, bidrar till mer kultur eller stärker gemenskap och tillgänglighet för fler grupper i samhället.

# 83

initiativ på Södermalm samt i Urban Escape, M00D, Marievik och Sundbyberg.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

Den egna arbetskraften

Arbetstagare i värdekedjan

→ Berörda samhällen, konsumenter och slutanvändare

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## Påverkan

Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter är en väsentlig hållbarhetsfråga som bedömts ha en betydande positiv påverkan på människor och miljö, samtidigt som den innebär en finansiell möjlighet för AMF Fastigheter.

Bedömningen baseras på vårt arbete med att utveckla stadsdelar i Stockholm och Sundbyberg, med fokus på trygga och inkluderande platser som stärker social hållbarhet. Samt att kärnan i vår affärsmodell är att bidra till en positiv samhällsutveckling som stärker fastigheters attraktivitet och funktionalitet, vilket leder till en positiv värdeutveckling.

Personlig säkerhet för konsumenter och slutanvändare är en väsentlig hållbarhetsfråga som bedömts ha en betydande negativ påverkan på människor och miljö. Bedömningen utgår från den rådande samhällsutvecklingen, särskilt kopplat till terrorbrott och gängkriminalitet, vilket främst berör våra handelsplatser. Personlig säkerhet omfattar skydd mot byggnadsrelaterade risker, såsom trasiga lås, brandfarliga elinstallationer och bristfälliga hissar. Dessa risker hanteras genom noggranna säkerhetsrutiner och löpande uppföljning.

## Strategisk riktning och åtgärder

Sedan starten 2010 har AMF Fastigheter legat i framkant i arbetet med att skapa trygga och levande platser. För oss handlar stadsutveckling om mer än att utveckla hus – det handlar om att skapa platser där idéer föds, relationer stärks och stadens puls får ta plats mellan husen.

## Stadsliv

Under 2025 har vi fortsatt att stärka vårt arbete med stadsliv genom att komplettera vår Stadslivsfilosofi med verktygen Stadslivstrappan och Rosa Bilagan. Tillsammans utgör de ett ramverk för hur vi utvecklar, planerar och följer upp utvecklingen på våra platser.

## Vår Stadslivsfilosofi – så utvecklar vi vår stad

Under 2025 har vi vidareutvecklat och implementerat vår Stadslivsfilosofi, framtagen för att skapa en gemensam riktning och en samlad bild av hur vi tillsammans med andra vill utveckla vår stad. Och under året gjordes den även tillgänglig på vår webbplats.

Med utgångspunkt i forskning bygger Stadslivsfilosofin på övertygelsen att hållbara städer skapas där människor trivs, företag växer och livet får ta plats. Filosofin kopplar samman social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet och visar hur dessa perspektiv samverkar i den byggda miljön.

Den innehåller vägledande principer som tydliggör vårt ansvar som långsiktig ägare och konkretiserar vår affärsstrategi. Principerna handlar om att sätta livet på platsen i centrum, ge olika aktörer utrymme att bidra, använda cirkulära lösningar i utvecklingen av attraktiva stadsrum samt arbeta insiktsdrivet med människan i fokus genom samarbetsinriktade och innovativa processer.

## Stadslivstrappan

Stadslivstrappan konkretiserar vår Stadslivsfilosofi och används för att förstå, utveckla och följa upp våra platser genom att mäta stadslivskvaliteter.

Trappan visar fyra nivåer för hur en plats bidrar till stadsliv, från grundläggande förvaltning till att aktivt stärka stadens attraktivitet, och gör det möjligt att följa platsutvecklingen över tid samt bedöma vad som krävs för att ta nästa steg.

Under 2025 har vi påbörjat implementeringen i vårt bestånd och kartläggningen omfattar bland annat upplevelse av attraktivitet och trygghet, flöden, sökintresse samt aktörers bidrag till stadsliv. Årlig uppföljning kommer att ligga till grund för beslut och prioriteringar av insatser och investeringar inom platsutveckling.

Genom detta arbetssätt integreras stadsliv i samma styrmodell som ekonomi, klimat och energi, vilket skapar förutsättningar för att

utveckla varje plats utifrån sitt nuläge, sina förutsättningar och sin potential att bidra till ett levande och inkluderande Stockholm. Läs mer om hur arbetet fungerar i praktiken, i kapitel 2, sidan 26-33.

## Samarbeten för levande stadsmiljöer

Våra samarbeten är en bärande del i hur vi tar ansvar för vår stad och skapar miljöer där människor känner sig trygga, välkomna och delaktiga.

Under året har vår samtalsserie och podd *Människobyn* fortsatt med flera nya avsnitt där externa röster delar insikter och erfarenheter från olika delar i samhället.

Innehållet på platsen är en avgörande faktor för att en plats ska ta steg uppåt i Stadslivstrappan. Därför har vi utvecklat verktyget Rosa Bilagan, som stödjer arbetet med att skapa långsiktigt värde genom rätt typ av samarbeten.

På våra platser samarbetar vi med lokala aktörer, såsom kulturaktörer, innovationshubbar, cirkulära verksamheter, kreativa näringar och upplevelsebaserade mötesplatser, som bidrar till stadens liv och utveckling. Genom sin närvaro skapar de rörelse, möten och mening på våra platser och tillför värden som inte alltid mäts i traditionella hyresintäkter. I vissa fall är hyran därför en mindre del av helheten, eftersom motprestationen i stället består av aktiviteter, ökad attraktivitet och nya flöden av människor. Läs mer om Rosa Bilagan på sidan 66.

## Stadsutveckling på våra platser

Under året har flertalet utvecklingsprojekt pågått och nya initiativ satts i rörelse, samtidigt som vi har stärkt och utvecklat samarbeten med kunder, staden och andra viktiga aktörer. I Marievik, på Södermalm och i kvarteren Mood och Urban Escape har vi haft flera projekt igång som visar hur vi omsätter vår Stadslivsfilosofi och Rosa Bilagan i praktiken. Läs mer om Plåt-parken och kajbadet i Marievik på sidan 66. Flera av våra övriga stadsutvecklingsprojekt beskrivs mer ingående i kapitel 2, sidan 26-33.



FORTSÄTTNING PÅ NÄSTA SIDA! →

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

Den egna arbetskraften

Arbetstagare i värdekedjan

→ Berörda samhällen, konsumenter  
och slutanvändare

Bolagsstyrning

## APPENDIX

## Trygghet och säkerhet

Vi arbetar systematiskt för att skapa trygga och säkra platser för hyresgäster och besökare i våra kvarter.

## Trygghetsmätningar

Vi mäter och följer sedan några år tillbaka trygghet på våra handelsplatser, där besökare tillfrågas om sin upplevda trygghet. Denna undersökning kommer att kompletteras med en trygghetsundersökning för vårt kontorssegment under 2026, för de platser och fastigheter som når minst nivå 2 i vår stadslivstrappa.

## Vi främjar trygghet genom samverkan

För att öka tryggheten i Stockholm city är AMF Fastigheter en aktiv medlem i City i Samverkan, som arbetar för att öka tryggheten och bidra till en levande stadsmiljö. Arbetet sker i samverkan

mellan fastighetsägare, Polisen och staden och innefattar trygghetsfrågor som att kvalitets-säkra gaturummet genom cityvårdar samt driva projekt som förbättrar renlighet och trivsel. Vi deltar regelbundet i nätverksträffar för att utbyta erfarenheter och driva gemensamma projekt.

Vi är en aktiv part i platsamverkan i de stadsdelar där vi verkar, tillsammans med Polisen och staden. Vi stöttar Polisen i deras arbete med att öka antalet kameror i stadsmiljön genom att tillgängliggöra våra fastigheter för kamera-placeringar.

## AMP-modellen

AMF Fastigheter är medgrundare och medlem i Centrum för AMP, en ideell förening som sprider den evidensbaserade AMP-modellen i Sverige. Modellen arbetar för att öka tryggheten och minska brottsligheten på platser som torg

genom aktiv förvaltning och kostnadsfria aktiviteter som attraherar en bred målgrupp. Den främjar gemenskap, kollektiva förmågor och bidrar till situationell brottsprevention.

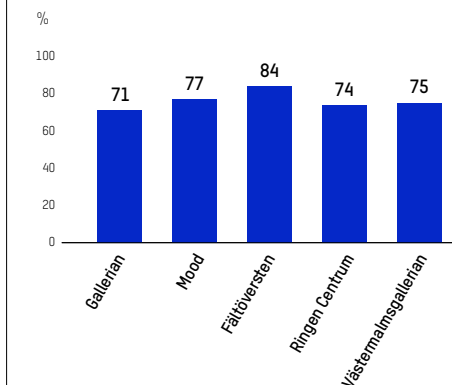
## Systematiskt kris- och säkerhetsarbete

AMF Fastigheter har en krismanual som styr all incident- och krishantering inom företaget, inklusive handelsplatser, fastigheter och byggprojekt. Manualen innehåller processer och rutiner för att förebygga och hantera olyckor och krissituationer. Alla medarbetare genomgår årligen en grundutbildning i krishantering, medan chefer och kommunikationsansvariga får fördjupad utbildning. Dessutom genomförs årlig kristräning för relevanta funktioner i organisationen. Vårt säkerhetsarbete gällande terrorhot följer den nationella terrorhotnivån.

Arbetet har fokuserat på att både öka antalet aktiviteter och bredda innehållet, för att inkludera fler målgrupper. Framåt ersätts detta mål av mätningar av fastigheternas nivåer i Stadslivstrappan.

## Trygghet på våra handelsplatser

Under 2025 genomförde vi en undersökning bland besökare på våra fem handelsplatser, där trygghet och säkerhet ingick som ett av de områden som utvärderades. Utfallet framgår av diagrammet nedan.



Resultatet för 2025 visar att den upplevda tryggheten bland de besökare som deltagit i undersökningen varierar mellan 71 och 84 procent. Utfallet baseras på andelen besökare som totalt sett svarat från "ganska bra" till "mycket bra" på frågan om trygghet och säkerhet. Sammantaget visar mätningen på en god nivå, med viss variation mellan platserna.

För 2026 har vi satt som mål att samtliga platser som når steg 2-4 i Stadslivstrappan ska uppnå ett trygghetsmått på minst 80 procent i Stockholm city och minst 75 procent på våra övriga platser.



## MÅL OCH RESULTAT

## Stadslivstrappan

Målet för 2025 var att ta fram ett verktyg för att mäta och styra vårt arbete med stadsliv på våra platser, som vi uppnådde under året genom utvecklingen av Stadslivstrappan.

## 83 initiativ för social hållbarhet

Under året uppnådde vi även vårt mål att stärka vårt bidrag till social hållbarhet genom platsaktiveringar. Arbetet mättes utifrån tre indikatorer: initiativ med fokus på kultur, initiativ som stärker människors fysiska och psykiska hälsa samt initiativ som stärker gemenskap och gör platsen mer tillgänglig för fler grupper i samhället.

Totalt genomfördes 83 initiativ under 2025 på Södermalm, Urban Escape, MOOD, Marievik och i Sundbyberg.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

Den egna arbetskraften

Arbetstagare i värdekedjan

→ Berörda samhällen, konsumenter  
och slutanvändare

Bolagsstyrning

## APPENDIX

Berättelser som  
gör skillnad

Här lyfter vi utvalda satsningar under året som visar hur vi utvecklar verksamheten genom konkreta insatser kopplade till den egna arbetskraften.



### ROSA BILAGAN/ SAMARBETEN DÄR STADSLIV VÄXER

Under 2025 tog vi fram Rosa Bilagan – vårt verktyg för att välja samarbeten med aktörer som stärker platsens identitet och trygghet och bidrar till fastighetens långsiktiga värdeutveckling. Bilagan är framtagen för att fungera som ett internt styrmedel och metodik för beslut och prioriteringar gällande våra aktörssamarbeten.

Genom Rosa Bilagan skapar vi utrymme för utvalda aktörer som bidrar till liv och rörelse, innovation, kultur, cirkulära lösningar och inkludering på våra platser. Den innebär att hyresgäster, i primärt bottenvåningar och på platsen mellan husen, kan få förmånligare hyresvillkor i utbyte mot att bidra med aktiviteter, innehåll eller insatser som gör platsen mer attraktiv och meningsfull. Kriteriet är att samarbetet både ska bidra till att skapa ett levande stadsliv på platsen och samhällsnytta, vilket stärker platsens attraktivitet över tid och på så vis bidrar till avkastning.



### MARIEVIK/ PLÅTPARKEN OCH KAJBADET – EN BLOMSTRANDE MÖTESPLATS

Genom samarbetet med Plåtparken på kajen i Marievik under 2025 visade vi hur sociala, kulturella och upplevelsebaserade verksamheter kan aktivera stadens offentliga rum och skapa inspirerande mötesplatser.

Plåtparkens koncept bygger på återbruk och kreativitet, där utrymme skapas för musik, mat och dryck, marknader, soldäck, bastubad och social samvaro. Samarbetet visar hur rätt aktör, i kombination med anpassade hyresvillkor, kan ge en plats ny identitet, öka besöksflöden och stärka upplevelsen av stadsliv samtidigt som det bidrar till långsiktigt värdeskapande. Initiativet har tilldelats

Stockholms Trygghetspris för sitt arbete med att främja en öppen och inkluderande miljö.

Under sommaren utvecklades mötesplatsen på kajen ytterligare när Stockholms första kajbad, Marieviksbadet, öppnades. Badet fungerar både som en badplats och som en förlängning av områdets parkytor ut på vattnet. Vi genomförde projektet i samarbete med Klöver, JM och Stockholms stad, med ett gemensamt mål att öppna kajen mot vattnet och stärka platsens möjligheter till rekreation, kultur och rörelse. Efter färdigställandet har badet överlämnats till Stockholm stad, som ansvarar för drift och förvaltning.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

Bolagsstyrning

→ Ansvarsfullt företagande

## APPENDIX

## ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ansvarsfullt företagande är avgörande för långsiktigt värdeskapande, förtroende och en positiv samhällsutveckling för människor och miljö. Att verka ansvarsfullt är särskilt viktigt i bygg- och fastighetsbranschen, som kännetecknas av komplexa affärsrelationer och betydande risker kopplade till bristande affärsetik, korruption och mutor.

Med vår ägarstruktur och högt ställda ägardirektiv från vår ägare AMF, är transparens och ansvarsfullt företagande särskilt angeläget för oss. Det yttersta målet är att upprätthålla pensionärernas förtroende och säkerställa en långsiktigt hållbar värdeutveckling av pensionskapitalet genom att bedriva verksamheten konkurrenskraftigt och med god affärsetik.

**Vår ambition** är att, med vårt goda anseende inom affärsetik, bidra till att stärka etiska normer och ansvarstagande i fastighets- och byggbranschen samt, genom samarbeten, skapa större genomslag och en mer långsiktig påverkan.



### MÅL 2026

#### Utbildning affärsetik

Samtliga medarbetare ska genomgå utbildning i affärsetik minst vartannat år.<sup>1</sup>

Affärsetik ska ingå i introduktionsutbildningen för samtliga nya medarbetare.

#### FN:s globala hållbarhetsmål



<sup>1</sup> AMF-koncernens mål

### RESULTAT 2025

#### Utbildning affärsetik

Under 2025 uppnådde vi vårt mål att affärsetik ska ingå i introduktionsutbildningen för samtliga nya medarbetare.

# 100%

av nyanställda har utbildats

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

Strategiskt ramverk

Miljöinformation

Social information

Bolagsstyrning

→ Ansvarsfullt företagande

## APPENDIX

## Påverkan

Korruption och mutor är väsentliga hållbarhetsfrågor som har en betydande negativ och positiv påverkan på människor och miljö. Företagskultur, affärsetik och visseblåsarskydd har bedömts hamna under tröskelvärdena för väsentlighet, men är fortsatt prioriterade och följs upp regelbundet. Bedömningen omfattar vår egen verksamhet, samt leverantörer, kunder och samarbetspartners.

I bygg- och fastighetssektorn är förekomsten av korruption, mutor och brister i affärsetik förknippad med risker som kan få betydande konsekvenser för kvalitet, förtroende och varumärke. Samtidigt har vi ett högt anseende inom affärsetik och en stark företagskultur. Vi tar tydligt avstånd från korruption och mutor och bedriver ett systematiskt förebyggande arbete. Genom aktivt deltagande i branschsamarbeten bidrar vi till ökad transparens och en mer ansvarsfull sektor, vilket stärker vårt anseende och attraktionskraft.

## Strategisk riktning och åtgärder

Vår företagskultur bygger på öppenhet, ärlighet och ansvar och bidrar till en trygg och engagerande arbetsmiljö. Vi bedriver vår verksamhet i enlighet med god affärssed och förväntar oss samma höga krav på affärsetik av våra affärs- och samarbetspartners.

## Företagskultur och affärsetik

AMF Fastigheter har styrdokument och riktlinjer som säkerställer en sund företagskultur och hög affärsetik. Dessa, som utgår från styrelsens regler om etik och hållbarhet, tydliggör hur vi agerar i relation till kunder, leverantörer och andra samarbetspartners. För att säkerställa efterlevnad för vi en löpande dialog med medarbetare och genomför regelbundna utbildningsinsatser för att säkerställa att vi lever som vi lär.

Vi har en tydlig beslutsordning i hela verksamheten, där dubbelkontroll (fyra ögon-principen) tillämpas vid attest och avtal. Vi konkurrerar på ett ansvarsfullt och etiskt sätt, och våra affärs-kontakter ska agera i enlighet med våra värderingar. Vår marknadsföring ska vara korrekt, saklig och följa god marknadsföringssed. Vi värnar kunders integritet och hanterar förtroenden med omdöme. Genom medlemskap i bransch- och hållbarhetsnätverk som Fastighetsägarna, FIHL (Fastighetsägarnas initiativ för hållbara leverantörskedjor) och SGBC (Sweden Green Building Council) bidrar vi till att stärka affärsetik och hållbarhet i leverantörskedjan och i branschen.

## Systematiskt arbete mot korruption och mutor

Vi tar tydligt avstånd från korruption och mutor. Vår uppförandekod och tillhörande riktlinjer främjar transparens, öppenhet och ansvarsfullhet och syftar till att förebygga oegentligheter i verksamheten. Vi arbetar aktivt för att motverka och förebygga risker. Arbetet omfattar tydliga regler för bland annat tjänsteresor, gåvor, representation och rabatter. Tjänsteresor bekostas alltid av företaget, luncher och gåvor accepteras endast under restriktiva former och rabatter tas endast emot om de erbjuds till samtliga medarbetare eller allmänheten. Event och bjudningar ska vara verksamhetsrelevanta, och privata medföljande bekostar sig själva.

Vi följer Näringslivskoden, framtagen av Institutet Mot Mutor, som en del av vårt åtagande att bedriva verksamheten med hög affärsetik och integritet. Koden ger konkret vägledning för att stärka etiska affärsmetoder, går längre än lagstiftningen och ställer tydliga krav på förebyggande åtgärder.

## Säker rapportering och visseblåsning

Vi tillhandahåller ett lättillgängligt och säkert visseblåsningssystem som hanteras av en extern part. Systemet säkerställer anonymitet, möjliggör dialog med anmälaren och är även öppen för externa visseblåsare, vilket innebär att det går längre än lagens krav. Under 2025 har inga visseblåsningar rapporterats.

## Berättelser som gör skillnad

ARBETSPLATSKONTROLLER/  
AFFÄRSETIK I PRAKTIKEN

Vår chefsjurist, Per Strömblad, reflekterar över året som gått och vad han är särskilt stolt över.

– Under året har vi höjt ambitionen i arbetet med ansvarsfulla leverantörsled. Som ett led i detta uttryck genomfördes 15 arbetsplatskontroller av extern aktör, för att säkerställa efterlevnad av kontraktsvillkor kopplade till socialt samhällsansvar.

Kontrollerna syftade till att motverka ekonomisk brottslighet och säkerställa att otillåten arbetskraft eller oegentligheter inte förekommer på AMF Fastigheters byggarbetsplatser.

– Resultatet av årets kontroller visar ett mycket positivt helhetsintryck, enligt den externa rapporten. Projekten har präglats av god struktur, ordning och regelefterlevnad,

## MÅL OCH RESULTAT

## Utbildning i affärsetik

Alla medarbetare ska genomgå utbildning i affärsetik och i våra förväntningar inom området minst vartannat år. Utbildningen genomfördes för samtliga medarbetare under 2024 och nästa omgång är planerad till 2026.

Affärsetik har under 2025 även ingått i introduktionsutbildningen för samtliga nyanställda, i enlighet med årets mål.



och inga allvarliga eller systematiska brister identifierades. Resultaten står sig starka i jämförelse med branschsnittet och visar att AMF Fastigheter prioriterar frågorna högt och har ett välfungerande samarbete med våra leverantörer.

– Det är också glädjande att kontrollerna har uppskattats av leverantörerna och bidragit till ökad transparens och förtroende. De har samtidigt gett värdefulla insikter som vi tar med oss i det fortsatta arbetet under 2026, vilket är en viktig del i vårt långsiktiga värdeskapande.



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

#### → APPENDIX

Risker och riskhantering  
Vår ledningsgrupp och styrelse

# APPENDIX

**APPENDIXET KOMPLETTERAR  
RAPPORTENS** huvudavsnitt med fördjupad information om AMF Fastigheters bolagsstyrning och risker i verksamheten. Här presenteras bolagets ledningsgrupp och styrelse, samt de risker som bedöms vara mest väsentliga för verksamheten och hur dessa hanteras, strukturerade utifrån affärsansvar, socialt ansvar och miljöansvar.

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

## APPENDIX

Risker och riskhantering  
Vår ledningsgrupp och styrelse

# Risker och riskhantering

Tabellen på följande sidor presenterar de risker som AMF Fastigheter bedömt som mest väsentliga för verksamheten och den långsiktiga utvecklingen, tillsammans med en beskrivning av hur riskerna hanteras och deras bedömda risknivå. Riskerna är strukturerade utifrån affärsansvar, socialt ansvar och miljöansvar.

RISKER	RISKBESKRIVNING	RISKHANTERING
<b>AFFÄRSANSVAR</b>		
<b>Makroekonomi</b>	Förändringar i konjunktur, inflation, ränteläge och finansiella marknader kan påverka fastighetsvärden, investeringsvilja, efterfrågan på lokaler samt pris- och kostnadsutveckling.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande omvärldsbevakning och analys.</li> <li>• Anpassning av affärs- och investeringsbeslut utifrån rådande marknadsförutsättningar.</li> </ul>
<b>Kriser i omvärlden</b>	Oförutsedda händelser såsom pandemier, geopolitiska oroligheter eller andra samhällskriser som ligger utanför AMF Fastigheters kontroll kan påverka hyresgästers verksamhet, betalningsförmåga och efterfrågan på lokaler.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande omvärldsbevakning och analys.</li> <li>• Anpassning av affärs- och investeringsbeslut utifrån rådande marknadsförutsättningar.</li> </ul>
<b>Hyresmarknaden</b>	Hyresnivåer och uthyrningsgrad påverkas av ekonomin och av utbud och efterfrågan på de marknader där våra fastigheter är belägna. Ett svagt kund- och platsutbud kan leda till ökade vakanser och lägre intäkter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nära kunddialog och aktiv förvaltning med fokus på kundupplevelse och lojalitet.</li> <li>• En kontraktportfölj med spridning avseende branscher och förfallostruktur.</li> <li>• Hyresavtal med indexklausuler samt depositioner och säkerheter.</li> </ul>
<b>Fastighetsvärden</b>	Fastigheternas marknadsvärde påverkas av driftnetton, marknadens avkastningskrav, hyresutveckling samt fastigheternas läge, standard och relevans för marknaden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Långsiktig förvaltning och stadsutveckling som stärker befintliga attraktiva lägen och stabila driftnetton.</li> <li>• Löpande omvärlds- och marknadsanalys.</li> <li>• Extern och oberoende värdering av portföljen två gånger per år.</li> <li>• Aktiv portföljutveckling genom nyförvärv med strukturerad due diligence samt avyttring av icke strategiska tillgångar.</li> </ul>
<b>Fastighetskostnader</b>	Fastighetskostnader påverkas av prisutveckling på varor och tjänster, säsongsvariationer samt kostnader såsom fastighetsskatt och tomträttsavgifter, vilka är svåra att påverka. Vakanser kan påverka resultatet då vissa kostnader kvarstår trots uteblivna hyresintäkter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planerat och förebyggande underhåll utifrån fastställda underhållsplaner.</li> <li>• God fastighetskunskap och tydlig ansvarsfördelning.</li> <li>• Löpande uppföljning och kostnadskontroll.</li> </ul>
<b>Byggsprojekt</b>	Stadsutveckling, ombyggnad och lokalanpassning av fastighetsbeståndet innebär ekonomiska, tekniska och tidsmässiga risker, vilka ökar med projektens omfattning och komplexitet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hög kompetens i projektorganisationen, väl underbyggda investeringskalkyler samt löpande uppföljning av projekt.</li> <li>• Styrelsebeslut vid större investeringar samt tydlig besluts- och attestordning.</li> <li>• Hyresgäst Anpassningar genomförs i huvudsak efter påskrivet hyreskontrakt.</li> </ul>

TABELL FORTSÄTTER  
PÅ NÄSTA SIDA! →

## AMF FASTIGHETER

## 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

## 02. STADSLIV

## 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

## APPENDIX

Risker och riskhantering  
Vår ledningsgrupp och styrelse

RISKER	RISKBESKRIVNING	RISKHANTERING
<b>AFFÄRSANSVAR</b>		
<b>Informations- och datasäkerhet</b>	Risk för att IT-system utsätts för intrång, störningar eller informationsläckage, vilket kan påverka verksamhetens kontinuitet, regelefterlevnad och förtroende.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förebyggande IT-säkerhetsarbete med policys, behörighetskontroller och uppföljning.</li> <li>Kontinuitets- och incidenthantering vid störningar.</li> <li>Utbildning för medarbetare.</li> <li>Efterlevnad av dataskyddslagstiftning, inklusive GDPR.</li> </ul>
<b>Varumärke</b>	AMF Fastigheter har ett starkt varumärke och gott anseende. Händelser eller ageranden som strider mot våra värderingar eller mot förväntningar från vår ägare, kunder och andra intressenter kan påverka förtroendet för oss.	<ul style="list-style-type: none"> <li>En företagskultur som präglas av öppenhet, ärlighet och ansvar.</li> <li>Tydliga riktlinjer för agerande, beslutsfattande och kommunikation.</li> <li>Aktiv uppföljning samt regelbundna kundundersökningar och medarbetarundersökningar.</li> </ul>
<b>Affärsetik, korruption och mutor</b>	Bygg- och fastighetsbranschen präglas av förhöjda risker kopplade till bristande affärsetik, korruption och mutor. Bristande affärsetik och regelefterlevnad kan leda till rättsliga konsekvenser och allvarligt skada förtroendet för oss.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tydligt avståndstagande från korruption och mutor genom ett systematiskt förebyggande arbete.</li> <li>Policyer och riktlinjer för affärsetik samt utbildning av medarbetare och tillgång till visseblåsarfunktion.</li> <li>Aktivt deltagande i branschsamarbeten för ökad transparens och en mer ansvarsfull sektor.</li> </ul>
<b>SOCIALT ANSVAR</b>		
<b>Medarbetare och kompetensförsörjning</b>	Brist på rätt kompetens eller svårigheter att attrahera och behålla medarbetare kan påverka verksamhetens måloppfyllelse, kvalitet och utvecklingsförmåga.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Långsiktigt arbete med kompetensförsörjning, företagskultur och ledarskap för att vara en attraktiv arbetsgivare.</li> <li>Trygg och inkluderande arbetsmiljö med konkurrenskraftiga villkor, samt möjligheter till kompetens- och karriärutveckling.</li> <li>Regelbunden uppföljning av eNPS (attraktiv arbetsplats).</li> </ul>
<b>Personlig säkerhet (otrygghet, terror, gäng)</b>	Ökad oro i samhället samt upplevda eller faktiska hot mot personlig säkerhet i och omkring våra platser kan påverka tryggheten för hyresgäster, besökare och medarbetare samt platsers attraktivitet, värde och långsiktiga utveckling.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Långsiktigt arbete med platsutveckling för att skapa attraktiva, inkluderande och trygga stadsmiljöer.</li> <li>Förebyggande säkerhetsåtgärder och samverkan med hyresgäster och samhällsaktörer.</li> <li>Uppföljning av upplevd trygghet samt etablerade processer för kris- och incidenthantering.</li> </ul>
<b>Arbetsstagare i värdekedjan</b>	Bygg- och fastighetsbranschens komplexa leverantörskedjor medför betydande risker för brister i arbetsvillkor, brott mot lagstiftning och kränkningar av mänskliga rättigheter, vilket kan få väsentliga konsekvenser för verksamheten och negativt påverka vårt anseende.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tydlig kravställning på leverantörer avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt systematisk uppföljning.</li> <li>Riskbaserat och fortlöpande arbete i enlighet med OECD:s process för tillbörlig aktsamhet.</li> <li>Ökad transparens, omsorgsfullt val av samarbetspartners och långsiktiga leverantörsrelationer.</li> </ul>
<b>MILJÖANSVAR</b>		
<b>Klimatanpassning</b>	Klimatförändringar såsom höjda vattennivåer, skyfall, stormar och andra extrema väderhändelser kan leda till skador på fastigheter, störningar i driften samt ökade underhålls- och driftskostnader.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimatriskanalys för samtliga fastigheter, ingår i due diligence-processen vid nyförvärv.</li> <li>Systematiskt och förebyggande arbete med handlingsplaner för varje fastighet och årlig uppföljning.</li> </ul>
<b>Klimatpåverkan</b>	Fastigheternas klimatpåverkan och omställningen i linje med klimatmålen kan medföra ökade investeringar och kostnader i förvaltning och projekt. Samtidigt kan bristande omställning påverka fastigheternas långsiktiga värde och attraktivitet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tydliga klimatkrav i förvaltning och projekt i linje med SBTi:s klimatmål och vår klimatfärdplan.</li> <li>Klimatbokslut och klimatkalkyler i förvaltning och projekt som används för att styra, följa upp och minska klimatutsläppen.</li> </ul>
<b>Energikapacitet och energikostnader</b>	Förändrade energipriser och begränsad tillgång till energi kan påverka fastigheternas driftskostnader och möjligheten att bedriva en effektiv och stabil verksamhet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Systematiskt arbete med energieffektivisering och uppföljning av energianvändning i förvaltning och projekt.</li> <li>Åtgärder för att minska beroendet av inköpt energi samt dialog med energileverantörer och andra aktörer.</li> </ul>
<b>Miljökrav och lagstiftning</b>	Förändringar och skärpta krav från lagstiftare, myndigheter och andra intressenter inom miljö, energi och klimatområdet kan leda till ökade kostnader samt behov av anpassning av fastigheter och arbetsätt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Löpande bevakning av lagar, regler och andra föreskrifter.</li> <li>Anpassning av processer och investeringar för att säkerställa regelefterlevnad och långsiktigt ansvarstagande.</li> </ul>
<b>Farliga ämnen och föroreningar</b>	Förekomst av farliga ämnen eller föroreningar i mark, byggnader eller installationer kan medföra risker för hälsa och miljö samt leda till ökade kostnader för sanering och åtgärder.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kartläggning och kontroll i samband med förvärv, projekt och förvaltning samt åtgärder i enlighet med gällande lagstiftning och myndighetskrav.</li> </ul>

# Vår ledningsgrupp och styrelse

AMF Fastigheters styrelse och ledningsgrupp ansvarar för bolagets styrning, strategiska inriktning och långsiktiga värdeskapande. Här presenteras deras sammansättning och roller.

## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

## APPENDIX

Risker och riskhantering

→ Vår ledningsgrupp och styrelse

### AMF FASTIGHETERS LEDNINGSGRUPP



Thomas Erséus,  
vd



Marie Barkman,  
vice vd, ekonomi-  
och stabschef



Helena Molinero,  
chef HR



Magnus Behrenfeldt,  
chef kund och  
marknad



Fredrik Ronvall,  
chef fastighets-  
investeringar



Anna Gissler,  
ansvarig externa  
relationer och  
samarbeten



Per Strömblad,  
chefsjurist



Johan Lindskog,  
projekt- och stads-  
utvecklingschef



Tina Landelius,  
kommunikationschef  
Ingår i ledningsgruppen  
from 1 januari 2026.

### AMF FASTIGHETERS STYRELSE



Katarina Romberg,  
styrelseordförande,  
kapitalförvaltnings-  
chef AMF och vd  
AMF Fonder



Agneta Jacobsson,  
Partner Outpoint AB



Amelie Barnekow  
Söderberg,  
styrelseledamot och  
strategisk rådgivare



Henrik Saxborn,  
styrelseledamot



Monica von Schmalesee,  
arkitekt



Hanna Mossfeldt,  
personalrepresentant,  
SACO



Noa Falk,  
personalrepresentant,  
Forena



## AMF FASTIGHETER

### 01. VÄRDESKAPANDE OCH RESULTAT

### 02. STADSLIV

### 03. HÅLLBARHETSRAPPORT

#### APPENDIX

Risker och riskhantering  
Vår ledningsgrupp och styrelse

Produktion: AMF Fastigheter  
i samarbete med  
OTW Communication  
och Narva Communication

Foto: Emil Nordin, Gustav Kaiser, Jann Lipka,  
Johan Strindberg, Magnus Glans, Marcus Lindström,  
Marie-Therese Karlberg, Oskar Brewitz,  
Paulina Westerlind, Peter Kardne, Petter Persson,  
Rendering/AMF Fastigheter, Tillsammans, Toofab  
Illustrationer: Erica Jacobson  
Grafik: OTW

AMF Fastigheter  
111 44 Stockholm

Besök oss på  
[amffastigheter.se](http://amffastigheter.se)  
eller Jakobsbergsgatan 13