

# TAXONOMIN – UPPFÖLJNING AV TILLÄMPNING OCH HARMONISERING AV TOLKNINGAR

UR ETT FASTIGHETSPERSPEKTIV

Version 1.0

2024-03-15



## UTFÖRT AV

**Karin Glader**  
CIT Renergy

**Bunmi Odubeyi**  
WSP Sverige

## GRANSKAT AV

**Per-Erik Nilsson**  
CIT Renergy



## ENERGIMYNDIGHETENS NÄTVERK FÖR ENERGIEFFEKTIVA LOKALER

Belok är ett samarbete mellan Energimyndigheten och Sveriges största fastighetsägare med inriktning på lokalfastigheter. Belok initierades 2001 av Energimyndigheten och gruppen driver idag olika utvecklingsprojekt med inriktning mot energieffektivitet och miljöfrågor.

Gruppens målsättning är att energieffektiva system, produkter och metoder tidigare skall komma ut på marknaden. Utvecklingsprojekten syftar till att effektivisera energianvändningen samtidigt som funktion och komfort förbättras.

### MEDLEMSFÖRETAG

ALECTA FASTIGHETER

AMF FASTIGHETER

AKADEMISKA HUS

ATRIUM LJUNGBERG

CASTELLUM

COREM PROPERTY GROUP

FABEGE

FASTIGHETS AB BALDER

FASTIGHETSKONTORET I STOCKHOLMS STAD

FORTIFIKATIONSVERKET

GRANITOR

GÖTEBORGS STAD –

STADSFASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

HUDDINGE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

HUFVUDSTADEN

ICA FASTIGHETER

JERNHUSEN

LOCUM

LUNDBERGS FASTIGHETER

MALMÖ STAD SERVICEFÖRVALTNINGEN

PLATZER FASTIGHETER AB

SKANDIA FASTIGHETER

SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM (SISAB)

SPECIALFASTIGHETER

STATENS FASTIGHETSVERK

SVEDAB

SWEDAVIA

VASAKRONAN

VÄSTFASTIGHETER

WIHLBORGS

### TILL GRUPPEN ÄR ÄVEN KNUTNA

ENERGIMYNDIGHETEN

BYGGHERRARNA

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

SVERIGES KOMMUNER OCH REGIONER (SKR)

CIT RENERGY



## ENERGIMYNDIGHETENS NÄTVERK FÖR ENERGIEFFEKTIVA FLERBOSTADSHUS

BeBo (Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus) har funnits sedan 1989 och är ett samarbete mellan Energimyndigheten och några av Sveriges största fastighetsägare på flerbostadshussidan. BeBos aktiviteter ska genom en samlad beställarkompetens leda till att energieffektiva system och produkter tidigare kommer ut på marknaden. Utvecklingsprojekten ska visa på goda exempel med effektiv energianvändning samtidigt som funktion och komfort inte försämras utan snarare förbättras.

### LÅGAN

LÅGAN är en samverkan för att stimulera och öka byggtakten av lågenergibygnader både vid nyproduktion och vid renovering.

LÅGAN ska:

- Inspirera och bidra till att fastighetsägare och byggherrar känner sig trygga med att bygga nytt och renovera byggnader till lågenergibygnader
- Utveckla och sprida kunskap och information, med mindre byggherrar och fastighetsägare som viktig målgrupp
- Initiera utvecklings- och demonstrationsprojekt.

Alla frågor kopplat till denna rapport hänvisas till CIT Renergy:  
[citrenergy@chalmersindustrietechnik.se](mailto:citrenergy@chalmersindustrietechnik.se)

Alla förstudierapporter görs tillgängliga via [belok.se](http://belok.se), [bebostad.se](http://bebostad.se) samt [laganbygg.se](http://laganbygg.se).



## FÖRORD

Detta förberedelsearbete har genomförts i samverkan mellan CIT Renergy och WSP Sverige. Arbetsgruppen har främst utgjorts av Karin Glader från CIT Renergy samt Bunmi Odubeyi från WSP Sverige.

Arbetet har utgått från sektorn Bygg och fastighetsverksamhet under kapitel 7 i taxonomiförordningen första och andra bilaga. Syftet med rapporten är att ge en bild av hur taxonomin har implementerats av fastighetsägare och byggtreprenörer med fokus på den redovisning som gjordes för verksamhetsåret 2022 samt det arbete som bedrivits under 2023.

I *bilaga 1 och 2* återfinns en introduktion till taxonomin och en ordbok som översätter viktiga begrepp mellan svenska och engelska.

Vi vill tacka alla som bidragit till arbetet.

Göteborg mars 2024



## SAMMANFATTNING

Föreliggande rapport syftar till att följa upp hur fastighetsföretag och byggtreprenörer har redovisat/planerar att redovisa i enligt med taxonomin. Uppföljningen görs för att sprida den kunskap och de erfarenhet som finns. Rapporten utgår främst från de verksamheter som återfinns i taxonomin första bilaga och andra bilaga, *kapitel 7 Bygg och fastighetsverksamhet*. Vissa av aktörerna som bidragit till rapporten har även ekonomisk verksamhet inom andra områden vilka inte analyseras här.

När branschens arbete med taxonomin startade ansåg stora delar av bygg- och fastighetsbranschen att regelverken och kraven var mycket omfattande och i många delar även svårtolkade. Som en effekt av detta bildades det inom bygg- och fastighetssektorn många formella och informella arbetsgrupper kring taxonomin. Sweden Green Building Council (SGBC) och Svanen började arbeta med hur taxonomin kunde integreras i miljöcertifieringssystemen.

### Taxonomin i redovisningen för verksamhetsåret 2022

Stora finansiella och icke finansiella företag som omfattas av Non-Financial Reporting Directive (NFRD) har krav på sig att rapportera enligt taxonomiförordningens artikel 8 från och med verksamhetsåret 2021. Från och med verksamhetsåret 2024 kommer företag börja rapportera enligt det nya hållbarhetsdriftlivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), vilket sedan succesivt kommer att utvidgas och omfatta fler företag än idag. Då redovisning kopplat till taxonomin är en del av CSRD innebär detta att flera fastighetsföretag och byggtreprenörer har tagit med taxonomin i sin redovisning för 2022, även om de ännu inte omfattas. För att få en bild av hur företagen rapporterade för 2022 analyserades 25 stycken års-/hållbarhetsredovisningar för 2022 som tagits fram av fastighetsägare och byggtreprenörer. De flesta av fastighetsbolagen har en verksamhet som till 100 procent omfattats av taxonomin till skillnad från byggtreprenörerna där omfattningen är mer varierad. Omfattningen för byggtreprenörernas omsättning varierar mellan 74 och 100 procent, CapEx (kapitalkostnader) mellan 0 och 97 procent. Endast två bolag rapporterar någon omfattning kopplad till OpEx (driftkostnader). Vid framtagandet av redovisningarna för 2022 så fanns tekniska granskningskriterier endast på plats för *mål 1. begränsningen av klimatförändringarna* samt *mål 2. anpassning till klimatförändring*.

I de redovisningar som analyserats har aktörerna valt att enbart förhålla sig till mål 1 i sin rapportering kopplat till byggnader, då man anser att detta miljömål har störst beröring med den ekonomiska verksamheten. Många av företagen lyfter även en passus om att redovisningen för 2022 är försiktig/konservativ och att arbetet med att bygga upp system och rutiner pågår. Många bolag anger i sin rapportering att fler delar av organisationens verksamhet kommer att omfattas i framtiden samt att de enskilda organisationerna även avser att rapportera på fler mål efter hand

När det kommer till rapporterad förenlighet med taxonomin, det vill säga uppfyllnad, oavsett omfattning rapporterar två fastighetsbolag inte rapporterat någon förenlighet alls och sex bolag endast förenlighet med *7.7 förvärv och ägande av byggnader*. För byggföretagen.



rapporteras omfattning främst inom *7.1 uppförande av nya byggnader* följt av *7.2 renovering av befintliga byggnader*. Sex av aktörerna bedriver även verksamhet som redovisas inom *7.7 förvärv och ägande av byggnader*, och alla bolag rapporterar generellt en låg förenlighet (linjering) för 2022 och fem bolag ingen förenlighet alls. I denna analys lyfts endast de taxonomirelaterade aktiviteterna som har tydlig koppling till byggnation av fastigheter samt fastighetsägande upp men flera av företagen har även rapporterat på taxonomiaktiviteter utanför bygg och fastigheter.

Fastighetsägare lyfter att begränsade faktorer i arbetet främst varit att hinna genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser, vilket är ett DNSH-krav för *mål 2. anpassning till klimatförändring*. För verifiering av uppfyllande av tekniska granskningskriteriet för energiprestanda för befintliga byggnader har antingen energideklarationer och/eller beräknade värden har använts. En fråga som diskuterades i den förstudie som nätverken genomförde under 2022 var definitionen för när en byggande är byggd. Två aktörer har specificerat att de utgått från Bygglovsansökan, vilket även har förtydligats från EU att det är den bedömning som ska göras.

För de studerade byggföretagen har *7.1 uppförande av nya byggnader* störst påverkan. Inom denna aktivitet har även flest otydligheter identifierats av branschen vilket medför att det förekommit flertalet svårigheter för rapporteringen kopplat till 7.1. En av dessa har varit att kunna samla in och säkerställa information från projekten då det saknats riktlinjer om vilken information som krävts och hur projekten skulle arbeta fram informationen.

### **Intervjuer med fastighetsägare**

Inför intervjuerna har projektgruppen haft som mål att få en god spridning mellan fastighetsägare, byggentreprenörer och externa intressenter med stor påverkan på aktörernas taxonomiarbete.

Intervjuer har genomförts med fastighetsägare som omfattats av taxonomins rapporteringskrav samt aktörer som redovisat på frivillig basis. Intervjuerna styrker bilden att fastighetsägarna har börjat arbeta med miljömål 1. Intervjupersonerna anser att det varit tydligt att omsättning, CapEx och OpEx kopplat till hela byggnader kan tas med vid beräkning av förenlighet, samt att det anses ha varit lättare att bedöma om de har potential att uppfylla kraven samt vilka åtgärder och kostnader som behöver implementeras i fastighetsbeståndet för att kraven ska kunna uppnås. För *mål 2 Väsentliga bidrag till Anpassning till klimatförändring* har alla fastighetsägare berättat att de arbetar för fullt med att utveckla rutiner för att kunna dokumentera och följa upp taxomin.

Från intervjuerna är det tydligt att *7.7 förvärv och ägande av byggnader* är där den betydande verksamheten finns, men även *7.1 uppförande av nya byggnader* och *7.2 renovering av befintliga byggnader* är aktuella att analysera. Några företag lyfte dock att aktivitet *7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning* kan bli aktuell i de fall där man gör energiinvesteringar men inte når upp till kraven i 7.2. Det kan framför allt bli aktuellt när byggnader som inte uppfyller 7.7 ska lyftas för att klara kraven.



En av de stora utmaningarna som lyfts har varit för branschen att reda ut hur DNHS-kravet för *mål 5. förebyggande och bekämpning av förorening* ska följas upp och verifieras. Den första tolkningen av kravet var väldigt svår att bekräfta. De förtydligande som kom från EU i november 2023 rätade ut en del otydligheter och fastighetsägarna inväntar att taxonomin ska arbetas in i de materialbedömningsdatabaser som redan används vid nyproduktion. Även DNHS-kravet för *mål 4 om cirkulär ekonomi* och *mål 6 om biodiversitet* ha diskuterats under 2023. För mål 4 har det främst handlat om det är det tillräckligt att avfall sorteras ut på byggarbetsplatsen, vilket är den linje branschen valt att gå på i Sverige, och för mål 6 om det räcker att utgå från om detaljplan finns för marken och/eller om bygglov som erhålls. Även här har branschen i Sverige valt att tolka det som att det räcker men EU har på sin FAQ gett motstridiga svar gällande denna fråga.

### **Intervjuer med andra entreprenörer**

De intervjuade entreprenörerna bygger främst fastigheter åt andra och fokus i verksamhetens ligger på nyproduktion. Alla har verksamhet i fler länder än Sverige och då framför allt i Norden, vilket ger olika förutsättningar för att följa upp taxonomin.

Även för byggentreprenörerna har mål 1 *väsentliga bidrag till begränsningen av klimatförändringar* legat till grund för rapporteringen för verksamhetsåret 2022. De två huvudanledningarna som framkommit i intervjuerna är att det i miljömål 1 är störst möjlighet för företagen att vara förenliga med en större volym pengar/ekonomiskverksamhet samt att det för miljömål 1 fanns tydligas tekniska granskningskriterier på plats att förhålla sig till. För mål 2 *väsentliga bidrag till Anpassning till klimatförändring* så har de intervjuade fått till sig är att det endast är kostnaderna för klimatriskarbetet inklusive åtgärder som kan tas med där. När entreprenörer bygger på uppdrag av andra svarar entreprenörerna att deras möjlighet till uppfyllnad inom främst 7.1 *uppförande av nya byggnader* styrs av beställaren till mycket stor del. Vid tillfället för intervjuerna har entreprenörerna ännu inte märkt av att deras uppdragsgivare ställer krav enligt taxonomin i någon stor utsträckning.

Vid intervjuerna ansåg entreprenörerna att det fanns flera frågetecken kring rapporteringen av DNSH-kraven för *mål 4. omställning till en cirkulär ekonomi* och att det än så lång hanterats lite olika i de olika nordiska länderna. Ett annat krav som varit utmanade är DNSH-kraven för kranar och duschar under *mål 3. hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser*. För entreprenörerna är det svårt att styrka vilket flöde som produkterna är injusterade till.

Redovisningen som görs utgår generellt från projektnivå, vilket sedan kopplas till byggnaderna i ett projekt, då taxonomin utgår från byggnadsnivå. Hur redovisning går från projektnivå till byggnadsnivå varierar mellan de intervjuade entreprenörerna. För att underlätta arbetet med taxonomin har det tagits fram interna verktyg. Information fylls ofta i av personer som sitter nära projekten och sammanställs sedan centralt.

### **Intervjuer med andra aktörer**

Utöver fastighetsägare och byggentreprenörer intervjuades certifieringsorganisationer, banker samt revisorer.





Certifieringsorganen har på olika sätt tagit in taxonomin i sina certifieringar, det finns dock inga projekt som genomgått en full process med taxonomikrav när intervjuerna genomfördes.

Materialbedömningsföretagen har arbetat med att förbereda sina system för att kunna hantera taxonomin. Samtidigt har man aktivt skickat in frågor till EU för de områden man sett ett behov av förtydligande inom. På ett övergripande plan anser man att branschen är överens om hur taxonomin ska tolkas men det finns skillnader i implementering och detaljfrågor. Det framkommer även i intervjuerna att det inte är de tekniska granskningskriterierna som är det svåra utan detaljerna i DNSH-kraven som är utmaningen. En del av otydligheterna anser man klarnade under året i och med den revidering EU gjorde av klimatakten. Ett medskick till branschen är att bara för att man väljer att certifiera enligt ett certifieringssystem så är projektet inte automatiskt förenligt med taxonomin. Alla måste läsa på vad som gäller för det systemet man väljer och vad man måste tänka på i processen.

Formellt finns inget krav för revisorer att granska hur företagen arbetat med taxonomin eller vilken datakvalitet som redovisningen bygger på. I dagsläget är det enda formella kravet att kontrollera att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med gällande lagstiftning. Dock kan företag begära utökad granskning av sin hållbarhetsrapportering vilket många i fastighetsbranschen har valt att göra för delar kopplat till taxonomin. Rådet från revisorerna är att bygg- och fastighetsbolag löpande bör ha en dialog med sin revision för att arbetet med taxonomin ska bli så smidigt som möjligt.

Banksektorn ser möjligheter i att taxonomin nu tydligt definierar vad som är en miljömässigt hållbar investering. Deras utmaning kommer vara att dels hantera verifieringen i olika länder, dels att hantera hur mindre aktörer exempelvis privatpersoner ska kunna visa på taxonomin förenlighet.

De bästa råden från banksektorn till aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen är att ha god kontroll över sina hållbarhetsdata samt att hållbarhet är en kärnverksamhet i organisationen och att mål sätts för hela fastighetsportföljen.

### **Projektets analys**

Efter genomgång av årsredovisning och genomförda intervjuer kan konstateras att nästan alla aktörer inom fastighets och byggbranschen har valt att ha ett konservativt/försiktigt förhållande till taxonomin för redovisningsåret 2022. I de redovisningar som gjordes för 2022 fanns flera frågetecken som klarnat under året, antingen via förtydligande från EU, ändring av den publicerade klimatakten eller via branschdiskussioner.

I arbetet har det framkommit att fastighetsägarna fått lite olika besked från respektive revisor om hur redovisning mot topp 15 % får styrkas. Övervägande del av de aktörer har fått svar om att det endast är energideklarationer som accepteras för att styrka byggnadens energiprestanda, medan ett fåtal har fått accepterat att utföra beräkningar på uppmätt energiprestanda eller omräkning i äldre energideklarationer. Byggföretagen och Fastighetsägarna skriver i sitt tolkningsdokument att ”Energiprestandan certifieras med hjälp av en energideklaration”.



För nya byggande är aktörerna överens om att de svåraste kraven att uppfylla är kopplade till DNSH-kraven och inte de tekniska granskningskriterierna. För miljömål 5 fastställdes i november 2023 ett förtydligande som redde ut många av frågetecknen. En observation är att Byggföretagen och Fastighetsägarna i sina rekommendationer hänvisar till att företagen ska använda bedömningsföretagen för att avgöra vilka material som är godkända men att bedömningsföretagen anger att de har avvaktat nyss nämnda förtydligande från EU innan de implementerar taxonomin i sina system fullt ut. Även om nu flera av de otydligheter som funnits har klarnat, så är kraven i sig detaljerad och innehåller många asketer som ska uppfyllas.

Beroende på vilken tolkning som görs och huruvida fastighetsägare kan redovisa all sin verksamhet under 7.7 innebär detta att en hög andel nyproduktion kan tappa incitament för att uppfylla taxonomin. Om fastighetsägare ej behöver redovisa för DNSH-kraven under 7.1 finns risk att dessa krav ej efterfrågas vid nyproduktion. Byggtreprenörerna å sin sida är beroende av att fastighetsägare/beställare efterfrågar taxonomins krav för att de ska uppnå en högre förenlighet.

Då energiprestanda är den enda parametern för byggnader uppförda före 31 december 2020 under 7.7 där det finns krav, kan det leda till ett optimeringsarbete för att nå topp 15 % får en högre prioritet i branschen. Även om det är positivt att fler byggnader blir energieffektiva så är risken att energieffektiviseringsarbetet optimeras utifrån byggnader med potential att nå topp 15 % i stället för att effektiviseringsarbetet genomförs på de byggnader där energianvändningen är som störst.

I den förstudie som nätverken genomförde 2022 framgick att samtliga intervjuade planerade att använda certifieringssystemen som sitt främsta verktyg för att styrka taxonomiarbetet. Vid de intervjuer som genomfördes i denna förstudie var resultat inte lika tydligt. En viktig fråga för certifieringssystemen att hantera är hur de kan stödja projekten även under projektering och produktion. En annan fråga som behöver klargöras är om aktörer kan låsa sig till en version av Taxonomin eller inte? Idag är projekten hos både SGBC och Svanen knutna till en manualversion vilket innebär att taxonomikravet som gällde vid registrering av projektet är de krav som projektet behöver förhålla sig till. När det gäller övriga regler för hållbarhetsrapportering så ska verksamheter rapportera utifrån de krav som är gällande vid rapporteringstillfället. Det finns dock ett fråga/svar på EU:s FAQ som skulle kunna tolkas att det är godkänt att låsa en taxonomiversion till datumet då projektet erhöll bygglov.

Arbetet med att analysera och tolka taxonomin är komplext. Det är många aktörer som arbetar med att analysera förordningar och bilagor för taxonomin, från olika perspektiv och gör därmed olika tolkningar. EU Taxonomy Navigator erbjuder en bra plattform där den senaste informationen om taxonomin finns samlad. Arbetsgruppen kan konstatera att det är viktigt att de branschöverskridande och branschspecifika dialoger som pågår måste få förutsättningar att fortsätta. Samtidigt måste varje organisation göra sin egen resa för att kunna ta fram den information som krävs för taxonomirapporteringen.



# INNEHÅLL

## Förord 5

## Sammanfattning..... 6

## Innehåll 11

<b>1.</b>	<b>Inledning och avgränsningar.....</b>	<b>13</b>
1.1	Avgränsningar.....	13
1.2	Inspel från andra aktörer såsom installatörer och tillverkare har bara beaktats i en begränsad omfattning. Genomförande.....	14
<b>2.</b>	<b>Aktuellt gällande taxonomin.....</b>	<b>16</b>
2.1	Introduktion av CSRD.....	17
<b>3.</b>	<b>Litteraturstudie: branschens arbetet med och implementering av taxonomin.....</b>	<b>18</b>
3.1	Branschens arbete med taxonomin.....	18
3.2	Taxonomin i miljöcertifieringssystemen.....	19
3.3	Hur redovisade branschen för verksamhetsåret 2022?.....	21
3.3.1	Rapportering enligt Taxonomin.....	21
3.4	Stöd i taxonomiarbetet.....	26
<b>4.</b>	<b>Sammanfattning av genomförda intervjuer.....</b>	<b>29</b>
4.1	Fastighetsägares arbete med taxonomin.....	29
4.1.1	Redovisning.....	29
4.1.2	Datinsamling.....	30
4.1.3	Validering av kriterieuppfyllnad.....	32
4.1.4	Reflektioner över arbetsinsats, nytta, jämförbarhet, framtiden.....	33
4.2	Byggtreprenörernas arbete med taxonomin.....	34
4.2.1	Redovisning.....	34
4.2.2	Datinsamling.....	35
4.2.3	Validering.....	35
4.2.4	Rådighet.....	36
4.2.5	Arbetsinsats, nytta och jämförbarhet.....	36



4.3	Inspel från intervjuer med andra aktörer och intressenter.....	37
4.3.1	Inspel från intervjuer med certifieringsorgan och bedömningsföretag .....	37
4.3.2	Inspel från revisorer och FAR .....	39
4.3.3	Inspel från banker .....	41
<b>5.</b>	<b>Analys .....</b>	<b>45</b>
5.1	Rapportering enligt Taxonomin.....	45
5.2	Förstudiens syn på taxonomin och certifieringarna.....	47
5.3	Taxonomin påverkan på branschens arbete med hållbarhet .....	49
5.4	Samverkan och informationsöverföring .....	49
<b>6.</b>	<b>Slutord.....</b>	<b>50</b>
<b>7.</b>	<b>Fortsatt arbete.....</b>	<b>50</b>
	<b>Referenser .....</b>	<b>51</b>
	<b>Bilaga 1 - Introduktion till Taxonomin .....</b>	<b>55</b>
	<b>Bilaga 2 - En liten ordbok .....</b>	<b>57</b>



# 1. INLEDNING OCH AVGRÄNSNINGAR

Som led i den gröna given lanseras EU:s taxonomi vars syfte är att främja miljömässigt hållbara investeringar<sup>1</sup>. Taxonomin ska hjälpa investerare att jämföra investeringar ur ett hållbarhetsperspektiv och på så sätt styra mot investeringar som bidrar till att uppfylla miljömålen. Föreliggande rapport syftar till att följa upp hur fastighetsföretag och byggtreprenörer har redovisat/planerar att redovisa i enligt med taxonomin. Uppföljningen görs för att sprida den kunskap och de erfarenhet som finns. Rapporten ska även identifiera områden med koppling till energi och klimatpåverkan, där det finns ett behov av en fortsatt kunskapsuppbyggnad/samverkan i branschen samt identifiera vilket stöd som behövs för företag som kommer omfattas längre fram.

Rapporten är framtagen gemensamt av energimyndighetens nätverk Belok - energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler, BeBo - energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus samt LÅGAN som samlar byggtreprenörer. Rapporten är en fortsättning på det arbete som gjordes 2022, vilket presenterades i rapporten: *Tolkningar och möjligheter med EU taxonomin ur ett fastighetsägarperspektiv*<sup>2</sup>.

## 1.1 Avgränsningar

Rapporten utgår från de verksamheter som återfinns i taxonomins första och andra bilaga, *kapitel 7 Bygg och fastighetsverksamhet*. Vissa av aktörerna som bidragit till rapporten har även ekonomisk verksamhet inom andra områden vilka inte analyseras här. Rapporten utgår från den redovisning som gjordes för verksamhetsåret 2022 samt delvis det arbete som bedrivits under 2023. Intervjuer med olika intressenter genomfördes under perioden 28:e september till 22:e november. I november fastställdes slutligen de fyra återstående miljömålen. Samtidigt gjordes även förtydliganden för de två redan fastställda målen. För *kapitel 7 Bygg och fastighetsverksamhet* är det främst förtydligande i Appendix C<sup>3</sup> som rör DNSH-krav för *mål 5. förebyggande och bekämpning av föroreningar*. Detta innebär att frågor som berörs av dessa förändringar inte är fullt täckta i rapporten och i underliggande intervjuer.

I rapporten analyseras och utvärderas fastighetsägares samt byggtreprenörers arbete. För att få en så bra bild som möjligt genomförs även intervjuer med representanter från certifieringsorgan, materialbedömningsföretag, revisorer samt banker.

---

<sup>1</sup> En taxonomi för hållbara investeringar <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/finansmarknad/taxonomi-ska-gora-det-enklare-att-identifiera-och-jamfora-miljomassigt-hallbara-investeringar/>. Publicerad 20-12-04

<sup>2</sup> Tolkningar och möjligheter med EU taxonomin ur ett fastighetsägarperspektiv, Belok 2023: <https://belok.se/tolkningar-och-mojligheter-med-eu-taxonomin-ur-ett-fastighetsagarperspektiv/>

<sup>3</sup>EU-kommissionen <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:02021R2139-20240101>  
Publicerad: 23-11-21



## 1.2 Inspel från andra aktörer såsom installatörer och tillverkare har bara beaktats i en begränsad omfattning. Genomförande

Arbetet har genomförts via litteraturstudier, fokusintervjuer och andra dialoger med aktörer i branschen. Organisationer som särskilt har bidragit med sin erfarenhet via fokusintervjuer är:

- Balder via Filip Danielsson
- BASTA & materialbedömningsföretagens taxonomigrupp via Pehr Hård
- Fabege via Caroline Ödin
- Hemsö via Mehri Mir
- JM via Charlotte Shubeli
- KPMG & FAR– Föreningen auktoriserade revisorer via Torbjörn Westman
- NCC via Magnus Österbring och Ann-Sofi Brandin
- Nordea via Martin Zistler och Sara Peirano
- SGBC via Carolina Larsson
- Svanen via Sara Bergman och Debora Tomaszewski
- Vasakronan via Anna Denell
- Wästbygg via Johan Nyberg

Arbetsgruppen har även tagit del av den presentation som Maher Sharifi på Swedbank höll på BeBo och Belok:s resultatkonferens den 30:e november 2023 samt presentationen ”Vad innebär EU:s taxonomi för bygg- och anläggningsbranschen” som Byggföretagen höll för sina medlemmar den 29:e september 2023. Information från presentationerna har sammanställts ihop med intervju svaren. Pehr Hård på Basta koordinerar även en grupp som samlar materialbedömningsföretagen och Torbjörn Westman på KPM är även ordförande i hållbarhetsgruppen inom FAR – Föreningen auktoriserade revisorer. I intervjuerna med dessa har även frågor om grupperingarnas arbete ställts.

I litteraturstudien har arbetsgruppen bland annat tagit del av de gemensamma tolkningarna från Byggföretagen och Fastighetsägarna<sup>4</sup>, de senaste manualversionerna för olika miljöcertifieringar för byggnader, Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR) frågor och svar<sup>5</sup>, ERPA Guide - EU Taxonomy Alignment in Listed Real Estate<sup>6</sup>, EU:s taxominavigatör samt ventilationsbranschens gemensamma tolkningsdokument<sup>7</sup>. Slutligen har även gruppen tagit del av, och analyserat en stor mängd av de års-/hållbarhetsredovisningar som tagits fram av fastighetsägare och byggtreprenörer.

<sup>4</sup> Byggföretagen och Fastighetsägarnas gemensamma tolkningar

<https://byggforetagen.se/foretagsservice/amnen/eu-taxomin/>

<sup>5</sup> Frågor och svar, FAR: <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/>

<sup>6</sup> ERPA: ERPA Guide - EU Taxonomy Alignment in Listed Real Estate

[https://www.epra.com/application/files/3316/6540/6020/EPRA\\_EU\\_Taxonomy\\_Guide.pdf](https://www.epra.com/application/files/3316/6540/6020/EPRA_EU_Taxonomy_Guide.pdf)

<sup>7</sup> Interpretation of EU Taxonomy, Svensk Ventilation: <https://www.svenskventilation.se/publikation/svensk-ventilation-interpretation-of-eu-taxonomy/>



Rapporten följer en struktur där det i *kapitel 3* presenteras de utmaningar och tolkningar som återfinns i redovisningar som gjordes för 2022. Intervjusammanställningen i *kapitel 4* ger sedan en bredare bild över hur man arbetade och fortsatt arbetat vidare med utvalda taxonomifrågor. Vissa av de otydligheter som var aktuella inför redovisningen för verksamhetsåret 2022 kan nu ha klarnat medan nya frågor kan ha tillkommit. Utifrån de dialoger som genomförts med externa intressenter samt de interna dialoger som förts inom arbetsgruppen har en del slutsatser och tolkningar gjorts av arbetsgruppen. Det som redovisas i denna rapport är arbetsgruppens samlade bild och gemensamma tolkningar, inte de enskilda deltagarens åsikter.

Resultatet från arbetet presenteras på ett öppet webinarium den 11:e januari där även ett par av branschens aktörer kommer prata om sitt arbete med taxomin.



## 2. AKTUELLT GÄLLANDE TAXONOMIN

Förordning om taxonomin antogs i juni 2020 och blev därmed gällande i alla medlemsstater. Förordningen innehåller bland annat definition om vad som ska klassas som en hållbar ekonomisk verksamhet, information om vilka aktörer som omfattas och när redovisning ska påbörjas

I december 2021 fastställdes den första delegerade akten (klimatakten)<sup>8</sup> som omfattar miljömålen ”Begränsning av klimatförändring” samt ”Anpassning till klimatförändring”. Akten blev gällande från 1:a januari 2022. Ett tillägg till den delegerade akten publicerades den 15 juli 2022 och blev gällande från januari 2023. Tillägget berörde främst energiproduktion.

Den andra delegerade akten (miljöakten)<sup>9</sup> för de fyra resterande miljömålen publicerades 21 november 2023 och blir gällande från januari 2024. För bygg- och fastighetsbranschen har det tillkommit nya tekniska granskningskriterier samt några nya aktiviteter. Observera att varje miljömål har sin egen numrering och därav är inte Bygg- och fastighetsverksamhet alltid under 7. För *mål 4. omställningen till en cirkulär ekonomi* finns det nu mera tekniska granskningskriterier för:

- 3.1 Uppförande av nya byggnader
- 3.2 Renovering av befintliga byggnader
- 3.3 Rivning av byggnader och övriga anläggningar
- 3.4 Underhåll av vägar och motorvägar
- 3.5 Användning av betong inom anläggningsarbeten

Samtidigt släpptes även ändringar<sup>10</sup> till klimatakten. Framför allt innehåller ändringsdokumentet justeringar gällande DNSH-kraven för *mål 5. förebyggande och bekämpning av föroreningar* och tillhörande Appendix C.

Från 2022 har de företag som omfattas av taxonomin haft kravet på sig att redovisa hur stor andel av deras ekonomiska verksamhet för 2021 som omfattas av taxonomin respektive hur stor andel som ej omfattas. 2023 utökades kraven för icke finansiella aktörer till att även redovisa hur stor andel av den ekonomiska verksamheten som är förenliga med taxonomin. För finansiella aktörer är det först från och med verksamhetsåret 2024 som detta ska redovisas. Vilka som behöver rapportera enligt taxonomin kommer utökas i och med introduktionen av CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

<sup>8</sup> The Climate Delegated Act: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32021R2139>

<sup>9</sup> The Environmental Delegated Act: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32023R2486>

<sup>10</sup> Ändringar 2023/2485: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L\\_202302485](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L_202302485)





## 2.1 Introduktion av CSRD

Parallellt med introduktionen av Taxonomin inför EU ett nytt direktiv för hållbarhetsrapportering. Vilka företag som ska hållbarhetsrapportera styrs fram till och med räkenskapsåret 2023 av Non-Financial Reporting Directive (NFRD). Det specificerar att stora finansiella och icke finansiella företag omfattas. I Sverige har vi valt att inkludera fler aktörer i kravet än vad EU kräver.

Från räkenskapsåret 2024 ersätts NFRD av Corporate Sustainability Reporting Directive, (CSRD)<sup>11</sup> där taxonomin ingår som en av delarna. Implementeringen av CSRD kommer innebära att fler aktörer kommer omfattas av kravet på hållbarhetsredovisning och redovisning i enlighet med taxonomin. Enligt direktivet ska CSRD implementeras enligt följande, men justeringar kan ske när det implementeras i svensk lag<sup>12,13</sup>:

- Företag som redan idag omfattas av NFRD, det vill säga företag med fler än 500 anställda med allmänintresse, rapporterar från och med verksamhetsåret 2024.
- 'Stora' företag, det vill säga företag som för närvarande inte omfattas av NFRD men uppfyller två av följande tre krav: Fler än 250 anställda, har en omsättning på över 40 MEUR eller minst 20 MEUR i balansomslutning. Aktörerna rapporterar från och med verksamhetsåret 2025.
- Börsnoterade små och medelstora företag, små och icke-komplexa kreditinstitut och captive försäkringsföretag undantaget mikroföretag kan frivilligt rapportera från och med verksamhetsåret 2026. Från och med verksamhetsåret 2028 är rapporteringen obligatorisk.
- Från 2029 rapporterar även moderbolag från länder utanför EU som har en stark närvaro i EU genom filialer eller dotterbolag.

---

<sup>11</sup> Corporate Sustainability Reporting Directive: [https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting\\_en?prefLang=sv](https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting_en?prefLang=sv)

<sup>12</sup> Vilka företag måste upprätta en hållbarhetsrapport? FAR: <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/hallbarhet-i-rapporteringspliktiga-bolag/vilka-foretag-maste-uppratta-en-hallbarhetsrapport/>

<sup>13</sup> Finansinspektionen: <https://www.fi.se/sv/hallbarhet/regler/hallbarhetsrapportering/>



### 3. LITTERATURSTUDIE: BRANSCHENS ARBETET MED OCH IMPLEMENTERING AV TAXONOMIN

Nedan sammanfattats ett urval av den information som arbetsgruppen använt sig av och som bedöms vara till nytta för framför allt aktörer som är i början av sitt arbete med taxonomin.

#### 3.1 Branschens arbete med taxonomin

När arbetet med taxonomin startade ansåg stora delar av bygg- och fastighetsbranschen att regelverken och kraven var mycket omfattande och i många delar även svårtolkade. Exempelvis fanns det frågetecken kring hur taxonomin förhöll sig till svensk lagstiftning, hur enskilda kravställningar skulle tolkas, på vilken nivå det var tänkt att arbeta med taxonomins krav och vilka krav som ställdes på verifierande data. Som en effekt av detta bildades det inom bygg- och fastighetssektorn många formella och informella arbetsgrupper kring taxonomin.

Byggföretagen skapade ett internt nätverk där alla medlemmar som ville fick delta. Under nätverket skapades flera olika arbetsgrupper blanda annat för nybyggnad samt ombyggnation och olika specialistgrupper. Dessa grupperingar samverkade i sin tur med arbete som bedrevs inom Fastighetsägarna Sverige och Installatörsföretagen vilket resulterat i fler vägledningar och tolkningsdokument<sup>14</sup>. Byggföretagen har även deltagit i arbetet inom den europeiska samarbetsorganisationen FIEC (European Construction Industry Federation)<sup>15</sup> vilka i sin tur har haft en plats i en av plattformens referensgrupper.

Liknade ser det ut för Fastighetsägarna Sverige där man arbetat med frågan internt och samverkat med branschorganisationerna Byggföretagen samt Installatörsföretagen. Man har även haft dialoger med finanssektorn, revisionsbyråer och myndigheter.<sup>16</sup> Förutom de vägledningar man publicerat gemensamt med Byggföretagen har Fastighetsägarna låtit ta fram så kallade gränsvärden för hållbara byggnader dvs gränsvärden för primärenergital för topp 15 och 30 procent<sup>17</sup> som ska kunna användas för att styrka energikriterier före verksamhet 7.7 *förvärv och ägande av byggnader*.

Materialbedömningsföretagen har en arbetsgrupp som delvis ligger under Byggföretagens nätverk. Arbetsgruppen för denna förstudie fick kännedom om gruppen som "bedömningsgruppen", men detta är inget formellt namn som gruppen går under. I bedömningsgruppen deltar framför allt de tre stora systemägarna av materialbedömningssystem (SundaHus, BASTA och Byggvarubedömningen) men även andra

<sup>14</sup> Byggföretagen: <https://byggforetagen.se/foretagsservice/amnen/eu-taxonomin/>

<sup>15</sup> European Construction Industry Federation: <https://www.fiec.eu/>

<sup>16</sup> Fastighetsägarna Sverige: <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/fakta-for-fastighetsagare/energi-miljo-klimat/eus-taxonomi/>

<sup>17</sup> Primärenergital för topp 15 och 30 procent: <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/bilder/nyheter/sverige/topp-15-och-30-sverige-221214.pdf?bustCache=1704187520536>



aktörer inom branschen. I dagsläget finns ingen officiell hemsida där gruppen publicerar sina resultat, dock publiceras nyheter från arbetsgruppen på flera av bedömningssystemens hemsidor, se *kapitel 3.4*.

Även medlemmarna i Energimyndighetens beställarnätverk BeBo, Belok och LÅGAN har sett vikten av att arbeta med frågan via fler grupperingar, även om flera av dem deltagit i det arbete som bedrivits inom Byggföretagen och Fastighetsägarna. Under 2022 gjordes en genomlysning av taxonomin som syftade till att identifiera avsnitt i taxonomins första och andra bilagas *kapitel 7 Bygg och fastighetsverksamhet*, som gav utrymme för olika tolkningar, analyserade lydelsen samt satte den i ett svenskt fastighetsägarperspektiv. Målet var att underlätta för såväl finansärer som fastighetsägare, byggföretag och installatörer, att ha en gemensam syn på olika delar och kravställningar enligt taxonomin. Studien presenterades i rapporten: *Tolkningar och möjligheter med EU taxonomin ur ett fastighetsägarperspektiv*<sup>18</sup>.

## 3.2 Taxonomin i miljöcertifieringssystemen

De vanligaste certifieringssystemen för byggnader i Sverige är Miljöbyggand, LEED, BREEAM-SE och Svanen, samt motsvarande system för befintliga byggnader. Sweden Green Building Council (SGBC) är systemägare för Miljöbyggnad och BREEAM samt har stödjande funktion för ökad användning av LEED i Sverige.

SGBC arbetar kontinuerligt med att harmonisera certifieringarna mot EU-taxonomin och har skapat arbetsgrupper inom den egna organisationen samt diskuterat frågor med World Green Building Council. LEED följer utvecklingen av taxonomin genom de internationella organen medan SGBC själva bevakar taxonomin för Miljöbyggand, Miljöbyggnad iDrift, Citylab, Green Building, BREEAM-SE samt NollCO2:s räkning tillsammans med kunder och andra intressenter<sup>19</sup>.

SGBC har tagit hänsyn till EU taxonomin i senaste versionen av miljöbyggnad, Miljöbyggand 4.0. I manualen för certifieringen är kraven för *kapitel 7.1 uppförande av nya byggnader* för miljömålen i *bilaga 1 ”Begränsning av klimatförändring”* samt *bilaga 2 ”Anpassning till klimatförändring”* inarbetade. I manualen framgår för varje kriterium som kopplar till taxonomin om de är ett väsentligt bidrag till ett kriterium eller finns för att inte orsaka betydande skada (DNSH-krav). I manualen framgår även att byggnader som certifieras måste uppfylla samtliga krav i taxonomin inklusive DNSH-krav för ett av miljömålen, vilka finns inarbetade i kriterierna. Om en byggnad uppnår miljöbyggand guld så intygar SGBC att EU:s taxonomi för hållbara finanser uppfylls förutsatt att de kriterier för DNSH som hanteras separat utanför indikatorstrukturen också är uppfyllda. Dessa anser SGBC uppfylls via svensk lagstiftning.<sup>20</sup>

Den senaste versionen av BREEAM-SE, v6.0, har anpassats till taxonomins första och andra bilaga. I manualen anges att ”... projekt kan använda BREEAM-SE för att visa efterlevnad

<sup>18</sup> Tolkningar och möjligheter med EU taxonomin ur ett fastighetsägarperspektiv, Belok 2023

<sup>19</sup> SGBCs arbete med taxonomin: <https://www.sgbc.se/nyheter/eus-taxonomi-och-certifieringssystem/>

<sup>20</sup> Manual Miljöbyggnad 4.0, SGBC: [https://www.sgbc.se/app/uploads/2022/12/Manual\\_MB\\_4.0\\_1.pdf](https://www.sgbc.se/app/uploads/2022/12/Manual_MB_4.0_1.pdf)



med taxonomikraven, oavsett betyg<sup>21</sup>. För att visa på taxonomiefterlevnad behöver de i manualen listade indikatorerna samt kriterier vara uppfyllda<sup>21</sup>. BRE:s har även publicerat en mappning av BREEAM gentemot taxonomin för sina internationella manualer som till viss del även kan ge en bild för BREEAM-SE.<sup>22</sup> Både Miljöbyggnad 4.0, MBiD 2.0 och BREEAM-SE v6.0 släpptes i ett tidigt skede då krav och tolkningar fortfarande var under relativt stor förändring.

För LEED har U.S. Green Building Council tagit fram rapporten *LEED and the EU Taxonomy*<sup>23</sup> och den europeiska organisationen för certifieringen, GBCI Europe, har lanserat ett verktyg<sup>24</sup> som ska hjälpa företagen som använder systemet i sin självbedövning av uppfyllanden av miljömålets tekniska granskningskriterier, DNSH-kraven samt minimiskyddsåtgärder.

Svanen har förutom deltagande i de svenska samverkansgrupperna genom Byggföretagen/Fastighetsägarna även arbetat i en intern nordisk samverkan inom den egna organisationen. Svanen har arbetat in taxonomin i *nya byggnader, generation 4*<sup>25</sup>. Svanen kan användas för bostäder, utbildningsbyggnader och kontorsbyggnader. I *nya byggnader, generation 4* är de tekniska granskningskriterierna för väsentliga bidrag till begränsningen av klimatförändringar för 7.1 uppförande av nya byggnader inarbetade. Svanen anser att det generellt råder osäkerhet om hur kraven i EU:s taxonomi ska tolkas och hur man dokumenterar efterlevnad av taxonomin. Därför har man för generation 4 valt att inte garantera att en Svanenmärkt nybyggnad uppfyller taxonomin<sup>26</sup>. För generation 4 finns det även DNSH-kriterier som ej hanteras av Svanen och som därmed behöver hanteras separat i likhet med Miljöbyggnad. Det finns en ambition att nästa generation av certifieringen ska kunna bli ett verktyg för att dokumentera efterlevnad av EU:s taxonomi genom väsentligt bidrag till begränsningen av klimatförändringar<sup>27</sup>.

---

<sup>21</sup> Manual BREEAM-SE, v6.0, SGBC: [https://www.sgbc.se/app/uploads/2023/05/Manual\\_BREEAM-SE\\_SV\\_v6.0.2.pdf](https://www.sgbc.se/app/uploads/2023/05/Manual_BREEAM-SE_SV_v6.0.2.pdf)

<sup>22</sup> EU Taxonomy Guide, BREEAM: <https://www.bre.group/a-guide-to-the-eu-taxonomy-and-breem/>

<sup>23</sup> LEED and the EU Taxonomy: <https://www.usgbc.org/sites/default/files/2022-01/LEED-Whitepaper-Europe-Jan-2022.pdf>

<sup>24</sup> SGBC: <https://www.sgbc.se/nyheter/gbci-europe-lanserar-nytt-verktyg-for-taxonomirapportering-i-leed/>

<sup>25</sup> Svanen Nya byggnader, generation 4.2: [https://www.svanen.se/4ac22f/contentassets/f011758874514589a0f7acbf31996e3e/kriteriedokument\\_089\\_nya-byggnader-089\\_svenska.pdf](https://www.svanen.se/4ac22f/contentassets/f011758874514589a0f7acbf31996e3e/kriteriedokument_089_nya-byggnader-089_svenska.pdf)

<sup>26</sup> Svanen: <https://www.svanen.se/hus/svanenmarkta-hus-generation-4/fragor-och-svar-for-dig-som-vill-svanenmarka-nya-byggnader-generation-4/>

<sup>27</sup> Var står Svanen i förhållande till EU:s taxonomi, Svanen: <https://www.svanen.se/hus/svanenmarkta-hus-generation-4/fragor-och-svar-for-dig-som-vill-svanenmarka-nya-byggnader-generation-4/>



### 3.3 Hur redovisade branschen för verksamhetsåret 2022?

I kapitalet presenteras information som sammanställts från de rapporteringar som gjordes för verksamhetsåret 2022. Under 2023 har branschen arbetat vidare med taxonomin och vissa av de oklarheter som identifierats här har klarnat medan andra har tillkommit. Intervjuerna som presenteras i *kapitel 4* ger en inblick i de förändringar som skett under 2023. I analysen ingår redovisningarna för följande fastighetsbolag: Atrium Ljungberg, Balder, Castellum, Catena, Fabege, Heimstaden, Hemsö, Hufvudstaden, ICA-Fastigheter, K2A, Lundbergs, Platzer, SLP, Vasakronan, Wallenstam och Wihlborgs. Samt följande byggtreprenörer: AF Gruppen, JM, NCC, Obos, PEAB, Serneke, Skanska, Veidekke och Wästbygg. Länkar till alla redovisningar återfinns i referenslistan på sidan 51.

Stora finansiella och icke finansiella företag som omfattas av Non-Financial Reporting Directive (NFRD) har krav på sig att rapportera enligt taxonomiförordningens artikel 8<sup>28</sup> från och med verksamhetsåret 2021, vilket görs i hållbarhets och/eller årsredovisningen. När de kriterier som anges inom ramen för NFRD uppdateras till Corporate Sustainability Reporting Directive, (CSRD) kommer detta att medföra att kriterierna för vilka företag som förväntas rapportera enligt taxonomiförordningen påverkas på motsvarande sätt och fler företag kommer att omfattas<sup>29</sup>. Det innebär att flera fastighetsföretag har tagit med i taxonomin i sin redovisning för 2022 även om de ännu inte omfattas.

Majoriteten av fastighetsbolagen ovan är renodlade fastighetsbolag medan några har en blandad verksamhet. Cirka hälften av fastighetsbolagen omfattas redan idag av kravet på rapportering, några har valt att göra en frivillig rapportering och två har bara förberett för att kunna rapportera längre fram. För byggtreprenörerna gäller att vissa är inriktade mot nyproduktion och reovering av byggnader, medan andra har en mer blandad verksamhet. Alla studerade svenskregistrerade byggtreprenörsbolag omfattas av kraven på rapportering. De som har norskt ägande behöver ännu inte genomföra full rapportering, således är den rapportering som gjorts för 2022 begränsad för vissa av dem. För verksamhetsåret 2022 skulle svenska företag som omfattas av taxonomin rapportera hur stor andel av deras verksamhet som omfattats av taxonomin (eligibility) och hur stor andel som är förenlig med taxonomin (alignment). Balder lyfter i sin redovisning utmaningen med att verksamhet i olika länder kan ha olika gränsvärden finns att förhålla sig till. Något som även flera av byggföretagen måste förhålla sig till.

#### 3.3.1 Rapportering enligt Taxonomin

De flesta av fastighetsbolagen har en verksamhet som till 100 procent omfattats av taxonomin till skillnad från byggtreprenörerna där omfattningen är mer varierad. Omfattningen för byggtreprenörernas omsättning<sup>30</sup> varierar omfattningen mellan 74 och 100 procent, för

<sup>28</sup> Europaparlamentets och rådets förordning 2020/852 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning 2019/2088.

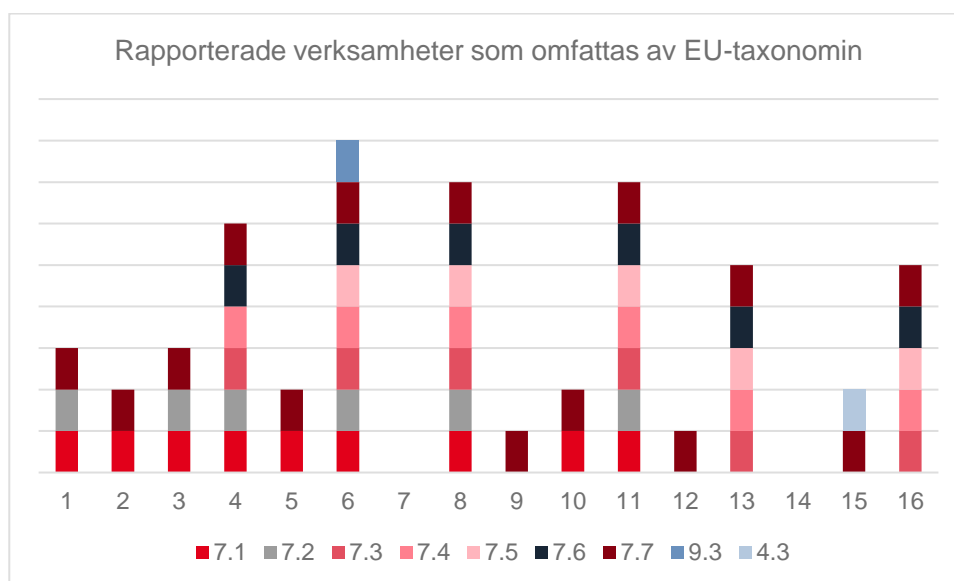
<sup>29</sup> Frågor och svar om EU:s gröna taxonomi, FAR: <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/>

<sup>30</sup> Taxonomin använder samma definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut. FAR, <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/>.



CapEx<sup>31</sup> mellan 0 och 97 procent och endast två bolag rapporterar någon OpEx<sup>32</sup>. Vid framtagandet av redovisningarna för 2022 så fanns tekniska granskningskriterier på plats för *mål 1. begränsningen av klimatförändringarna* samt *mål 2. anpassning till klimatförändring*. I de redovisningar som analyserats har aktörerna valt att enbart förhålla sig till miljömål 1 i sin rapportering kopplat till byggnader, då man att detta miljömål har störst beröring med den ekonomiska verksamheten och man där med börjat där. För att lyfta några reflektioner skriver exempelvis Heimstaden att de berörs av båda, men att aktiviteter ska allokteras till miljömål 1, där de anser att omsättning för 7.1 och 7.7 kan ingå. Catena skriver i stället ” För att redovisa miljömål 2 ska åtgärder utförts i enlighet med klimatrisk- och sårbarhetsanalysen. Åtgärder kan vara aktuella under 2023.” En annan generell observation är att många av företagen lyfter en passus om att redovisningen för 2022 är försiktig/konservativ och att arbetet med att bygga upp system och rutiner pågår.

Vid en djupare analys av de redovisnings som gjorts återfinns fastighetsbolagens verksamhet främst inom *7.7 förvärv och ägande av byggnader*. Näst vanligaste verksamhetskategorin är *7.1 uppförande av nya byggnader*, se *figur 1*.



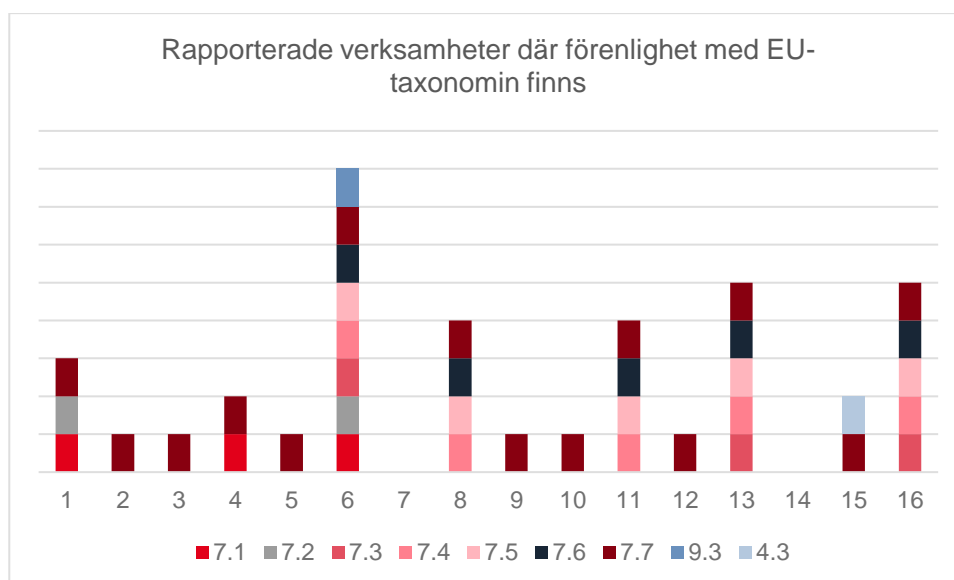
Figur 1: Verksamheter som omfattats av taxonomin som de 16 studerade fastighetsägarna identifierat i redovisningen för 2022.

När det kommer till rapporterad förenlighet med taxonomin, det vill säga uppfyllnad, oavsett omfattning rapporterar två bolag ingen förenlighet alls och sex bolag endast förenlighet med *7.7*, se *figur 2*.

<sup>31</sup> Med Capex avses kapitalutgifter. Exempelvis tillägg till materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar. FAR, <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/>.

<sup>32</sup> Med Opex avses direkta kostnader som inte bokförs som tillgångar. Exempelvis forskning och utveckling, byggnadsrenovering samt underhåll och reparation. FAR, <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/>.



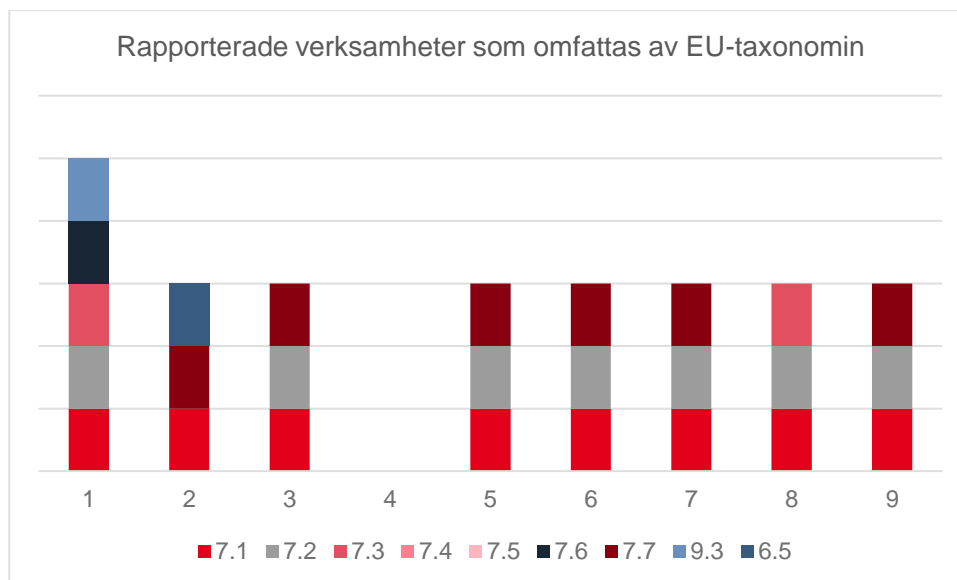


Figur 2: Verksamheter där de 16 studerade fastighetsägarna identifierat förenlighet i redovisningen för 2022.

Fastighetsägare som rapporterar att deras verksamhet omfattas av delarna 7.2 *renovering av befintliga byggnader*, 7.3 *installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning*, 7.4 *installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon*, 7.5 *installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda*, 7.6 *installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi* gör så främst avseende CapEx och i enstaka fall OpEx.

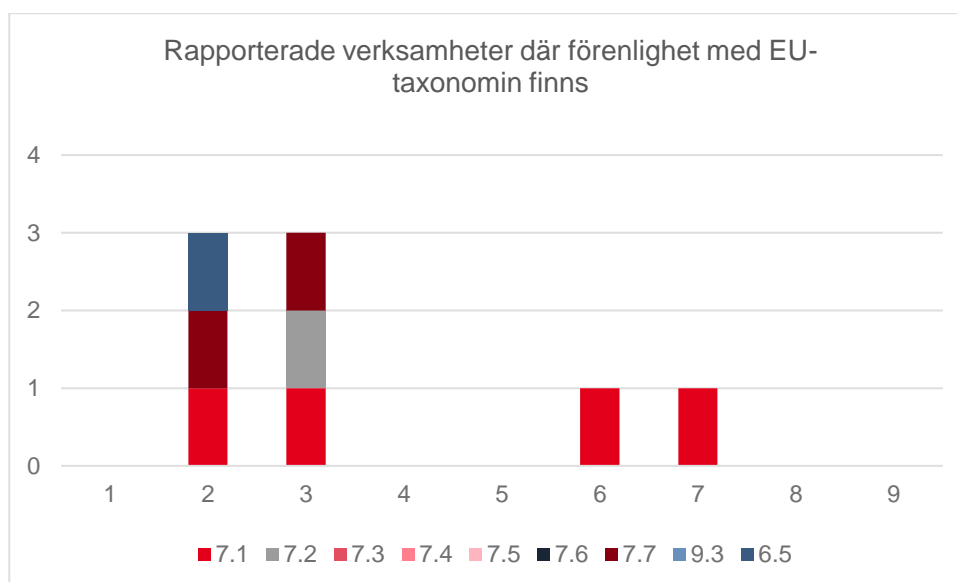
Alla fastighetsägare har verksamhet som omfattas men det varierar i hur mycket som är förenligt (aligned). För omsättning ligger den i spannet 0 till 62 procent med ett medel 29 procent, för kapitalutgifter (CapEx) i spannet 0 till 76 procent med ett medel 21 procent och för driftutgifter (OpEx) i spannet 2 till 53 procent med ett medel på 24 procent.

För byggföretagen lyfts endast de taxonomirelaterade aktiviteterna som har tydlig koppling till byggnation av fastigheter samt fastighetsägande upp i analysen. Det innebär att några enstaka aktiviteter utanför 7.1 - 7.7 redovisas. Som kan ses i *figur 3* återfinns byggtreprenörernas verksamhet då främst inom 7.1 *uppförande av nya byggnader* följt av 7.2 *renovering av befintliga byggnader*. Sexa av aktörerna bedriver även verksamhet som redovisas inom 7.7 *förvärv och ägande av byggnader*.



Figur 3: Verksamheter kopplat till bygg och fastighetsverksamhet som omfattats av taxonomin som de nio studerade entreprenörerna identifierat i redovisningen för 2022.

Alla entreprenörerna har verksamhet som omfattas men det varierar mycket som är aktörerna rapporterat som förenligt (linjerat) för 2022. När det kommer till rapporterad förenlighet med taxonomin, *figur 4*, har AF Gruppen, Obos och Viedekke inte behövt redovisa informationen ännu. PEAB rapporterar att de anser att de inte kunnat säkerställa att någon verksamhet under 2022 varit förenlig med taxonomin.



Figur 4: Verksamheter kopplat till bygg och fastighetsverksamhet där den nio studerade entreprenörerna identifierat förenlighet i redovisningen för 2022.

För omsättning ligger den i spannet 0 till 26 procent med ett medel på cirka 8 procent, för kapitalutgifter (CapEx) i spannet 0 till 60 t men endast tre aktörer redovisar någon förenlighet och för driftutgifter (OpEx) i spannet 1,2 till 27 där endast två företag anses sig ha någon förenlighet.

Byggtrepernören JM rapporterar även förenlighet för CapEx kopplat till 6.5 *transport med motorcykel, personbil och lätta fordon*. Inget av de andra företagen tar med transporter.





Fastighetsägaren Heimstaden och byggtreprenören AF Gruppen har tagit med *9.3 professionella tjänster relaterade till byggnaders energiprestanda* i sin rapportering och fastighetsägaren Wallenstam har verksamhet kopplad till *4.3 elproduktion från vindkraft*. Flera av bolagen skriver att fler verksamheter troligen kommer bli aktuella för framtida rapportering.

Om man gräver lite djupare och tittar på vad som ligger bakom de rapporteringar som gjorts så framkommer ett antal utmaningar och osäkerheter. För fastighetsägarna har en begränsade faktorer för rapportering enligt 7.7 varit att hinna genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser, vilket är ett DNSH-krav för *mål 2. anpassning till klimatförändring*. För att visa på uppfyllnad av det tekniska granskningskriteriet för energiprestanda för byggnader uppförda före 31 januari 2020 under 7.7, hänvisas till att bygganden ska ha energiklass A eller uppfylla kraven för topp 15% enligt Fastighetsägarnas sammanställning. I sina årsredovisningar anger fyra fastighetsägare att de gjort verifieringen via beräkningar på uppmätta värden eller energideklarationer, en anger att de endast utgått från energideklarationer medan övriga inte skriver något alls om verifieringen. Wihlborg skriver särskilt ut att de för pågående nyproduktion anser den vara förenlig med 7.7 om det beräknade primärenergitalet understiger kraven BBR29 med minst 10 %.

En fråga som diskuterades i den förstudie som nätverken genomförde under 2022 var definitionen för när en byggnad är byggd. Lundbergs och Fabeges har i sin redovisning särskilt kommenterat att de valt att utgå från Bygglovsansökan för att avgöra när en byggnad är uppförd, vilket även har förtydligats från EU.

För de studerade byggföretagen har *7.1 uppförande av nya byggnader* störst betydelse. I sitt arbete har företagen ofta utgått från projektbasis för byggnader. En utmaning generellt i arbetet har varit att tillräcklig information inte alltid tillgängliga för projekt som börjat innan taxonomins införande. PEAB lyfter att de under 2022 haft ett extra fokus på att genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser. JM har i sin redovisning valt att endast inkludera projekt som avslutas under året vilket de anser påverkar utfallet negativt.

En annan frågeställning som var upp redan i den förstudie som nätverken genomförde under 2022 är huruvida fastighetsägare kan ha verksamhet kopplad till *7.1 uppförande av nya byggnader* eller om verksamhet kan läggas under *7.7 förvärv och ägande*. Denna frågeställning har aktualiserats under 2023 och det pågår en bredare diskussion gällande denna fråga. Heimstaden lyfter i sin redovisning för 2022 att ”Uppfattningen är att omsättningen relaterad till en ny byggnad som används inom företaget bör redovisas som 7.7. Däremot är det inte tydligt om Capex och Opex som härleds till en sådan byggnad bör redovisas som 7.7 eller 7.1. Det går att argumentera för att de ska klassificeras som 7.1 Uppförande av nya byggnader, eftersom det handlar om just uppförande av en ny byggnad. Däremot betraktas omsättningen för dessa byggnader som 7.7 och därför går det att argumentera för att kostnaderna för att uppföra byggnaderna också avser kategori 7.7.” I sin redovisning valde Heimstaden att utgå från att om de initierar nybyggnationsprocessen ska Capex och Opex klassificeras som 7.1. Det återstår att se om ett ökat antal fastighetsägare har rört sig bort från 7.1 för den redovisning som genomförs för verksamhetsår 2023.



För de tekniska granskningskriterierna under 7.1 nämner Fabege i sin redovisning svårigheterna att beräkna via levels, ingen av de andra fastighetsägarna eller byggtreprenörerna tar upp den problematiken i sin årsredovisning. Utmaningen anses ligga i att merparten av EPD:erna (miljövarudeklarationerna) saknar den information som krävs för att dela upp utsläppen i fossilt och biogent.

En stor fråga avseende DNSH-kraven, som även diskuterats under 2022, är hur DNSH-kraven för *mål 5. förebyggande och bekämpning av föroreningar* ska verifieras<sup>33</sup>. Wihlborg skriver att miljömål 5 anses uppfyllt om endast byggprodukter godkända för den europeiska marknaden används. Atrium Ljungberg anser att kraven hanteras genom användandet av byggvarubedömningen, som kommer bli mer utvecklad. De får medhåll av JM och NCC som också förlitar sig på material från bedömningsföretagen. Heimstaden ansåg att följa nationell lagstiftning gäller så länge för miljömål 5. Andra aktörer anser att det med dagens system inte går att avgöra och har därför valt att inte rapportera någon förenlighet med 7.1.

En annan fråga som lyfts är innebörden av *mål 4. omställning till en cirkulär ekonomi* där man i Sverige, via tolkning från branschorganisationerna Byggföretagen och Fastighetsägarna, generellt antagit det räcker att avfall är förberett för återvinning men exempelvis Fabege och Wästbygg anser inte att det är lika självklart och Balder och K2A lyfter att det generellt saknades tolkningar för DNSH-kraven för 7.1 och att de därför inte kan redovisa någon förenlighet här.

Några av företagen siar även om framtiden i sina redovisningar. Atrium Ljungberg lyfter exempelvis att den största potentialen för ökad förenlighet finns i att lyfta de fastigheter som idag ligger nära kravet om topp 15 % för energi. De lyfter även att de har initierat samverkan med sina leverantörer för att i framtiden kunna verifiera/säkerställa förinvesteringar för aktiviteter kopplat till 7.3, 7.4, 7.5 samt 7.6. Något som fler aktörer arbetar med. Serneke är den enda aktören som har ett uttalat mål att öka förenligheten de kommande åren, mycket kopplat till att processer för att dokumentera uppfyllande finns på plats och fler delar kan tas med.

### 3.4 Stöd i taxonomiarbetet

Nedan listas några av de större aktörerna som arbetat med tolkning av taxonomin kopplat till bygg- och fastighetsbranschen och som kan vara ett stöd i företags arbete med taxonomin.

**EU Taxonomy Navigator**<sup>34</sup> är en websida framtagen av Europakommissionen där fyra verktyg för att underlätta arbetet med taxonomin presenteras. Följande verktyg finns att hitta på hemsidan. Från huvudsidan är det länkat till respektive verktyg. All information är på engelska.

<sup>33</sup> Här presenteras frågeställningarna utifrån den information som fanns tillgänglig i årsredovisningen. I kapitel 3 och 4 av rapporten återkommer denna frågeställning i det arbete som gjorts under 2023.

<sup>34</sup> EU Taxonomy Navigator: <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/home>



*Taxonomy compass:* EU:s taxonomikompass är en enkel presentation av innehållet i EU:s taxonomi. Syftet är att göra innehållet i EU:s taxonomi lättåtkomligt för användare. Genom kompassen är det möjligt att kontrollera vilka verksamheter som omfattas (eligible) av EU:s taxonomi, vilka mål de bidrar väsentligt till och vilka kriterier som måste uppfyllas för att verksamheter ska anses uppfylla taxonomin (aligned). EU:s taxonomikompass visar innehållet i de delegerade akter för taxonomi som trätt i kraft och offentliggjorts i Europeiska unionens officiella tidning.

*The EU Taxonomy Calculator:* EU:s taxonomikalkylator är ett verktyg som syftar till att hjälpa användare att förstå och stödja de rapporteringsskyldigheter som fastställs i den delegerade akten om offentliggörande av information enligt artikel 8 i taxonomiförordningen. EU:s taxonomikalkylator ger användarna ett exempel på de olika steg som ett icke-finansiellt företag skulle behöva gå igenom för att fylla i mallarna i den delegerade akten om offentliggörande av information i syfte att identifiera hur stor del som omfattas (eligible) av taxonomin och hur stor del som anses uppfylla taxonomin (aligned) samt beräkna sina KPI:er.

I dagsläget är EU:s taxonomikalkylator endast tillgänglig för att beräkna nyckeltal för icke-finansiella företags omsättning<sup>35</sup>, CapEx<sup>36</sup> och OpEx<sup>37</sup> för miljömålet att begränsa klimatförändringarna.

*FAQ:* FAQ:n syftar till att hjälpa användare att hitta svar på frågor om EU-taxonomin i allmänhet, dess rapporteringsskyldigheter och de tekniska screeningkriterier som definieras i de delegerade akterna för taxonomin. Här samlas alla dokument med vanliga frågor som Europeiska kommissionen hittills har publicerat om EU:s taxonomi.

*EU Taxonomy User Guide:* Användarguiden är ett vägledningsdokument för icke-experter. Dokumentet förklarar vad EU:s taxonomi är och hur taxonomin passar in i det bredare regelverket för hållbar finansiering. Guiden innehåller också en steg-för-steg-guide för att bedöma taxonomiförenlighet (alignement), vilket exemplifieras genom 12 användningsfall som visar användarna hur de ska hantera de viktigaste implementeringsutmaningarna de kan möta.

**Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR)**<sup>38</sup> är en branschorganisation inom redovisning, revision och rådgivning. FAR är också ett av Sveriges största privata utbildningsföretag inom ekonomiområdet. FAR har en sida med frågor och svar med inriktning på taxonomifrågor som främst kopplar till redovisning och de ekonomiska delarna i taxonomin. Texten uppdateras löpande.

---

<sup>35</sup> Taxonomin använder samma definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut. FAR, <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/>.

<sup>36</sup> Med Capex avses kapitalutgifter. Exempelvis tillägg till materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar. FAR, <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/>.

<sup>37</sup> Med Opex avses direkta kostnader som inte bokförs som tillgångar. Exempelvis forskning och utveckling, byggnadsrenovering samt underhåll och reparation. FAR, <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/>.

<sup>38</sup> Föreningen Auktoriserade Revisorer: <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/>



**Byggföretagen**<sup>39</sup> är en bransch- och arbetsgivarorganisation för bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har bland annat i samarbete med branschorganisationen Fastighetsägarna arbetat fram dokument för stöd och tolkning av taxonomin. Hos Byggföretagen återfinns “Tolkning av kriterier för 7.1, 7.2 och 7.7”, “Tolkning av kriterier för 6.16”, “Tolkning av kriterier för 6.14”, “Utvärdering av taxonomikraven mot svensk lagstiftning och standarder”, “BEAst beräkningsmetod återvinning DNSH-kriterium” och “Rekommendation kring klimatrisk- och sårbarhetsanalys i enlighet med EU-taxonomin”.

**Fastighetsägarna**<sup>40</sup> är en branschorganisation som arbetar för en hållbar och fungerande fastighetsmarknad med uppdrag att förbättra villkoren för fastighetsföretagandet i landet. Fastighetsägarna har i samarbete med branschorganisationen Byggföretagen arbetat fram dokument för stöd och tolkning av taxonomin. Hos Fastighetsägarna återfinns särskilt ”Gränsvärden för de 15 procent bästa byggnaderna”.

**Installatörsföretagen** är en branschorganisation för företag inom vatten, el, värme, kyla, ventilation, larm och fiber i byggnader. Installationsföretagen hänvisar till Byggföretagen i sin information om taxonomin.

**Svensk ventilation**<sup>41</sup> är en branschorganisation som företräder ventilationsföretagen i Sverige, bestående av tillverkare, installatörer, serviceföretag, återförsäljare och konsulter. Svensk ventilation har tagit fram dokumentet “Interpretation of EU Taxonomy” som hanterar tolkningar kopplat till produkter för den europeiska marknaden primärt.

**BASTA** är ett av de tre större företag som erbjuder tjänster för att stödja arbetet med bedömning av kemiskt innehåll i produkter och byggmaterial samt för att föra loggbok över produkter i projekt. BASTA deltar i gruppen bedömningsföretagen och har information kopplat till taxonomins kemikaliekrav publicerat på sin hemsida<sup>42</sup>.

**SundaHus** är ett av de tre större företag som erbjuder tjänster för att stödja arbetet med bedömning av kemiskt innehåll i produkter och byggmaterial samt för att föra loggbok över produkter i projekt. Sundahus deltar i gruppen bedömningsföretagen. Vid färdigställande av denna rapport har Sundahus arbetat fram ett stöddokument för hur taxonomiarbetet kan hanteras med hjälp av SundaHus, vilket kommer att publiceras på SundaHus hemsida.

**Byggvarubedömningen** är ett av de tre större företag som erbjuder tjänster för att stödja arbetet med bedömning av kemiskt innehåll i produkter och byggmaterial samt för att föra loggbok över produkter i projekt. Byggvarubedömningen deltar i gruppen bedömningsföretagen och har information kopplat till taxonomins kemikaliekrav publicerat på sin hemsida<sup>43</sup>.

---

<sup>39</sup> Byggföretagen: <https://byggforetagen.se/foretagsservice/amnen/eu-taxonomin/>

<sup>40</sup> Fastighetsägarna: <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/fakta-for-fastighetsagare/energi-miljo-klimat/eus-taxonomi/>

<sup>41</sup> Svensk ventilation: <https://www.svenskventilation.se/publikation/svensk-ventilation-interpretation-of-eu-taxonomy/>

<sup>42</sup> BASTA: <https://www.bastaonline.se/media/cptb41ti/basta-taxonomin.pdf>

<sup>43</sup> Byggvarubedömningen: <https://byggvarubedomningen.se/bedomningar/taxonomin/>



## 4. SAMMANFATTNING AV GENOMFÖRDA INTERVJUER

Det sker mycket samarbete inom branschen för att tolka taxonomins olika delar. Samarbetena sker dels via större och mer strukturerade grupper, dels via mindre och mer personliga nätverk. Då branschorganisationerna Fastighetsägarna och Byggföretagen är två större sammanslutningar som arbetat aktivt för att hitta gemensamma tolkningar för bygg- och fastighetsbranschen har det vid alla intervjuer ställts frågor om vilken kännedom som finns om deras tolkningsvägledning samt hur den använts av aktörerna i deras arbete.

Inför intervjuerna har arbetsgruppen haft som mål att få en god spridning mellan fastighetsägare, byggtreprenörer och externa intressenter med stor påverkan på aktörernas taxonomiarbete. Intervjuer har genomförts både med företag som omfattats av taxonomins rapporteringskrav samt aktörer som redovisat på frivillig basis. I studien finns även aktörer som inte genomförde någon formell redovisning för verksamhetsåret 2022 men som arbetat med kravställningen.

En intressant iakttagelse var att endast en fastighetsägare och en byggtreprenör angav att man inte hade upplevt några större svårigheter för hur kraven under främst 7.1 skulle tolkas och hanteras i projekt. Övriga aktörer var relativt samstämmiga i att det under DNSH för 7.1 finns ett antal kriterier som inte går att uppfylla i dagsläget utan mer förtydligande från EU. De kriterier som främst lyftes var

- Delar av kraven gällande kemiskt innehåll i Bilaga C i DNSH för *mål 5. förebyggande och bekämpning av föroreningar*.
- Om detaljplanelagd mark och bygglov medför automatisk uppfyllnad av krav om mark som ej får bebyggas i DNSH för *mål 6. skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem*.

Då denna studie är finansierad via Energimyndigheten har energirelaterade frågor i taxonomin haft ett stort fokus. Vid intervjuerna har även andra frågor berörts i varierande omfattning då de är viktiga delar i taxonomiarbetet för de intervjuade aktörerna.

### 4.1 Fastighetsägares arbete med taxonomin

För intervjuer med fastighetsägare har fokus legat på aktiviteter kopplade till bygg och fastighet under kapitel 7 i bilaga 1. Även om det finns fastighetsägare som har ekonomiska aktiviteter inom andra område så görs i denna förstudie en avgränsning till kapitel 7 i klimatakten.

#### 4.1.1 Redovisning

För intervjuade aktörer är det främst aktivitet *7.1 uppförande av nya byggnader* och *7.7 förvärv och ägande av byggnader* som man anser sig ha verksamhet inom. För *7.2 renovering av befintliga byggnader* varierar det mellan aktörerna om man anser att den renoveringsverksamhet som genomförs kan nå upp till kraven som ställs gällande



energiebesparing alternativt omfattning av renoveringen. Då det är relativt omfattande renoveringar som krävs, är det inte säkert att man har denna renoveringsomfattning kontinuerligt över tid. Det är mer troligt att denna typ av arbetet kan bli aktuellt enstaka år.

Aktiviteterna under 7.3 *installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning*, 7.4 *installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon*, 7.5 *installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda* och 7.6 *installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi* bedöms av flera fastighetsägare som intervjuats ha en väldigt låg andel ekonomi kopplat till sig sett utifrån den samlade omsättningen, CapEx och OpEx för företaget som helhet. Det innebär att majoriteten valt att inte följa upp dessa kostnader enskilt i nuläget. I fastigheter som inte är förenliga (linjerade) enligt 7.7 kan detta innebära att företagen redovisar en lite lägre förenlighet än vad de har om de ekonomiska nyckeltalen för dessa aktiviteter skulle särredovisas. Huruvida det skulle få effekt på det procentuella uppfyllandet är svårt att bedöma då det rör sig om relativt små poster enligt de intervjuade. För byggnader som redan är förenliga (linjerade) med 7.7 finns de ekonomiska nyckeltalen sannolikt redan med i den CapEx och OpEx som redovisas för byggnaden. För fastighetsägare är bedömningen att omsättning kopplat till aktiviteterna 7.3 till 7.6 är ganska ovanligt. Vilket även framgår även vid genomläsning av hållbarhetsrapporter för verksamhetsåret 2022.

För något företag lyftes dock att aktivitet 7.3 *installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning* kan bli aktuell i de fall där man gör energiinvesteringar men inte når upp till kraven i 7.2. Det kan framför allt bli aktuellt när byggnader som inte uppfyller 7.7 ska lyftas för att klara kraven.

Av de aktörer som intervjuats har redovisning skett utifrån *mål 1. väsentliga bidrag till begränsningen av klimatförändringar*. Anledningen till att just miljömål 1 har valts av fastighetsägare som intervjuats har varierat men gemensamt för många är att det för miljömål 1 varit tydligt att omsättning, CapEx och OpEx för hela byggnaden omfattas vid beräkning av förenlighet. För *mål 2. väsentliga bidrag till Anpassning till klimatförändring* har det funnits en osäkerhet om endast kostnaderna för klimatriskanalys och åtgärder får inkluderas. Även de enskilda kraven anses ha varit tydligare i miljömål 1, vilket inneburit att organisationerna haft möjlighet att bedöma om de har potential att uppfylla kraven samt vilka åtgärder och kostnader som behöver implementeras i fastighetsbeståndet för att kraven ska kunna uppnås. Av dessa anledningar har det ansetts mindre intressant att redovisa gentemot miljömål 2, i alla fall i taxonomins tidiga skeden. Stora delar av arbetet med klimatriskanalyser genomförs trots allt som ett DNSH-krav även för miljömål 1. Tilläggs kan att för verksamhetsåret 2022, för vilken redovisningen gjordes, så fanns inga tekniska granskningskriterier på plats för miljömål 3 till 6. På frågor om hur företagen ser på att inkludera nya/ fler mål i rapporteringen framöver, är flera positiva. Dock verkar det som att man även för verksamhetsåret 2023 kommer fokusera rapporteringen på miljömål 1.

#### 4.1.2 Datainsamling

Hur de intervjuade aktörerna valt att samla in verifierande data skiljer beroende på vilken aktivitet som avses. För aktivitet 7.1 har alla utom en av de intervjuade fastighetsägarna tagit



fram eller arbetar med att ta fram listor för nybyggnadsprojekt att fylla i och redovisa vilka åtgärder som implementerats i nyproduktionen samt hur detta ska bevisas. Hur mycket av sammanställningen av denna information som automatiserats i inhämtningsskedet och senare i aggregeringsskedet inför redovisning skiljer mellan aktörerna.

För aktivitet 7.1 har nästintill samtliga intervjuade fastighetsägare angett att man anser det finnas otydligheter i hur krav ska tolkas och i vissa fall att det saknas verktyg att använda för att verifiera kravuppfyllnad. Framför allt föreligger det osäkerheter inom följande DNHS-kriterierna.

*Bilaga C för DNHS i mål 5. förebyggande och bekämpning av förorening:* Hur befintliga databaser ska användas i dagsläget för att verifiera kraven (se även under “övriga aktörer”), omfattning som ska gälla för loggböcker samt vilka avsteg som tillåts för att ändå vara förenlig (lijerad) med taxonomin. Då många aktörer även miljöklassar sin nyproduktion blir det viktigt att även certifieringssystemen bevakar dessa frågor.

*Förbereda avfall för återbruk under DNHS för mål 4. cirkulär ekonomi:* Är det tillräckligt att avfall sorteras ut på byggarbetsplatsen i olika fraktioner eller måste avfallet förberedas i någon grad och att aktörer aktivt ska tillse att fraktionerna går till återbruk i stället för till exempelvis förbränning.

*Bebyggelse på värdefull mark under DNHS för mål 6. biodiversitet:* Om kravet i taxonomin innebär ett förbud mot byggnation på markområden som lyfts i taxonomin eller om bebyggelse är tillåtet på all mark så länge detaljplan finns för marken och/eller bygglovs erhålls. EU har på sin FAQ gett motstridiga svar gällande denna fråga.

Otydligheterna kan få genomslag på uppföljningen, då det finns risk att de som tar fram uppföljningsmallar och de som rapporterar in från projekteten tolkar olika jämfört med branschkollegor vilket försvårar jämförelse mellan företags förenlighet (linjering). De intervjuade företagen var även mycket måna om att göra rätt utifrån de krav som ställs.

Alla fastighetsägare med undantag från ett företag angav att de hade använt “*Tolkning av kriterier för 7.1, 7.2 och 7.7*” från Fastighetsägarna/Byggföretagen i varierande omfattning i sitt arbete med att tolka taxonomin för aktiviteterna 7.1 och 7.7 samt för att planera upp sitt arbete. De organisationer som hade tagit del av dokumentationen ansåg att den varit till hjälp i deras arbete. En del av de intervjuade hade antingen själva eller med annan representant från sitt företag deltagit i en eller flera arbetsgrupper tillsammans med

Fastighetsägarna/Byggföretagen. För aktivitet 7.7 har underlaget främst bestått av energideklarationer/energidata samt klimatriskanalyser för den redovisning som genomfördes för verksamhetsåret 2022. Detta då de flesta byggnader som det rapporterats för var sådana som uppförts innan 31 december 2020. För byggnader som uppförts efter 31 december 2020 kommer fastighetsägare även att behöva verifiera klimatberäkningar och täthetsprovningar vilket för de flesta fastighetsägare samordnas med det arbete som görs för nyproduktion under 7.1. Det kommer sannolikt att krävas en del arbete då nybyggda projekt inte enbart utförs under “egen regi” utan även kommer att köpas in av andra aktörer där man inte vet om taxonomikraven varit ett krav. Störst arbete blir det sannolikt för de projekt som uppförts



under de första åren av med taxonomin där det varit många större otydligheter i hur kraven ska tolkas.

För arbetet med energideklarationer har många av fastighetsägarna system där energideklarationer samlas/sammanställs vilket gör att det går relativt lätt att få fram en överblick över för vilka byggnader där energideklarationer som uppfyller kraven finns. De aktörer som av sina revisorer har tillåtits redovisa egna energidata har även de, egna system för att lätt få fram energistatistik på byggnads och/eller fastighetsnivå. En av de intervjuade aktörerna arbetar just nu med att försöka få en automatisk koppling mellan genomförda energideklarationer och taxonomiredovisningen för att slippa handpåläggning och manuell hantering. Även för klimatriskanalyserna är informationen relativt lätt att sammanställa i aktörernas interna datasystem eller i sammanställningar i exempelvis Excel när det gäller kraven för DNSH-kriteriet. De flesta aktörer har genomfört eller genomför i nuläget arbetet med klimatriskanalyser. Inför redovisningen som genomfördes för verksamhetsåret 2022 lyftes det av enskilda aktörer att man hade svårt att hinna med att få genomfört alla klimatriskanalyser i tid.

#### 4.1.3 Validering av kriterieuppfyllnad

Vissa aktörer har köpt in externa system för datahantering och redovisning medan andra utvecklar egna lösningar med hjälp av den egna IT-organisationen för att samla data för validering. Alla intervjuade är dock av uppfattningen att välintegrerade datasystem är nödvändigt för att kunna hantera valideringen av taxonomin.

Gällande validering av kriterieuppfyllnad för befintlig byggnation anger de flesta som intervjuats att de fått riktlinjer om att endast energideklarationer får användas för att verifiera om en byggnad ligger inom topp 15% alternativt topp 30%.

Två av de intervjuade fastighetsägarna har fått godkänt av sina revisorer att räkna fram energiprestanda när detta behövs. En aktör anger att de fått godtaget att konvertera data i äldre energideklarationer till primärenergi i de fall denna information saknas i en annars giltig energideklaration. En annan aktör har fått godkänt av sin revisor att räkna fram topp 15% från sitt energiuppföljningssystem så länge beräkningen inte görs av dem själva.

Hur indata från nybyggnadsprojekt faktiskt valideras fick vi inget tydligt svar på. Detta kan bero på att man från fastighetsägarsidan inte kommit lika långt med kriterieuppfyllanden för 7.1.

Alla intervjuade parter upplever att man har ett gott samarbete med sina revisorer och att organisationen får god rådgivning på frågor kopplat till taxonomin. Samtidigt ger de intervjuade uttryck för att de hör att branschkollegor ibland får andra eller motstridiga svar/tolknningar på motsvarande frågor. Att svaren skiljer kan bero på att företagens verksamhet skiljer sig åt men i rena tekniska frågor kan det även bero på hur respektive revisor/revisionsfirma tolkar skrivningarna i taxonomin och till vilken utsträckning de tekniska delarna i frågan har uppfattats. Flera av de intervjuade lyfter att de gärna sett att





revisorerna som bransch har en större samsyn, eller säkerställer att den samsyn man har appliceras i avgörande tolkningar i taxonomin.

#### 4.1.4 Reflektioner över arbetsinsats, nytta, jämförbarhet, framtiden

De fastighetsbolag som intervjuades angav alla att jämförbarheten mellan olika företags redovisning av taxonomiuppfyllnad i dagsläget var ganska låg. Detta då det för rapporteringsperioden 2022 och även kommande period 2023 finns väldigt många otydligheter som resulterar i att många företag väljer att inte rapportera på exempelvis nyproduktion. Alla som intervjuats ser dock en stor nytta i att definitioner för arbete med hållbarhet likriktas till viss del så att det blir transparent när enskilda företag pratar om hållbarhet.

De intervjuade har alla angett att det krävts relativt mycket personella resurser för att utreda kraven och att synkronisera hållbarhetssidan med ekonomisidan för att hitta en bra väg för redovisning. Dock har de större företagen ofta klarat sig med sina befintliga resurser. En del av de intervjuade lyfter att arbetet med CSRD sannolikt kommer att vara än mer resurskrävande och framför allt för att samordna sig med ekonomiavdelningarna som ska plocka fram alla ekonomiska nyckeltal. Av denna anledning nämner en stor del att automatisering är något de ser som viktigt för att få arbetet att fungera i framtiden.

En gemensam reflektion som görs är vikten av att göra resan utifrån organisationens egna förutsättningar. Det är viktigt att identifiera vad som är nyckelfaktorer i den egna rapporteringen, hur de egna systemen är uppbyggda och hur den egna organisationen vill styra frågorna.



## 4.2 Byggtrepreneurernas arbete med taxonomin

I intervjuerna med entreprenörerna ligger fokus på aktiviteter och redovisning kopplat till *Bilaga 1 del 7 Bygg- och fastighetsverksamhet* även om vissa av entreprenörerna även har andra verksamheter som omfattas av taxonomin så som anläggnings och infrastrukturprojekt. Alla de intervjuade entreprenörerna har verksamhet i fler länder än Sverige med störst fokus på Norden.

### 4.2.1 Redovisning

De entreprenörer som intervjuats bygger främst fastigheter åt andra och fokus i verksamhetens ligger på nyproduktion. Av den anledningen är det främst aktivitet *7.1 uppförande av nya byggnader* som är relevant att redovisa förenlighet enligt. Det förekommer även verksamhet inom *7.2 renovering av befintliga byggnader* samt *7.7 förvärv och ägande av byggnader* hos de intervjuade entreprenörerna. För att göra bedömningen om vilka ekonomiska aktiviteter som är relevanta att rapportera för har respektive bolag genomfört en screening där de utgått från vilka verksamheter de bedriver, för att sedan jämföra med NACE-koderna som anges under respektive aktivitet.

De entreprenörer som intervjuats har ett stort fokus på nyproduktion. Ingen av de intervjuade aktörerna har ännu rapporterat enligt *7.3 installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning*, men det kan komma att bli aktuellt i framtiden om renovering blir en större del av verksamheten.

I redovisningen, gällande förenlighet (linjering), måste även hänsyn tas till vilket/vilka av de sex miljömålen som företaget anser sig signifikant bidra till. För alla bolagen har *mål 1. väsentliga bidrag till begränsningen av klimatförändringar* legat till grund för rapporteringen för verksamhetsåret 2022. De två huvudanledningarna som framkommit utifrån de genomförda intervjuerna är att det i miljömål 1 är störst möjlighet för företagen att vara förenliga med en större volym pengar/ekonomiskverksamhet samt att det för miljömål 1 fanns tydliga tekniska granskningskriterier på plats att förhålla sig till. När det gäller *mål 2. väsentliga bidrag till Anpassning till klimatförändring* så lyfter en entreprenör att den information de fått till sig är att endast kostnaderna för klimatriskarbetet inkl. åtgärder kan tas med där.

Redovisningen som görs utgår generellt från projektnivå, då det matchar de ekonomiska systemens uppbyggnad, men hänsyn tas även till de ingående byggnaderna i ett projekt, då taxonomin utgår från byggnadsnivå. Hur redovisning går från projektnivå till byggnadsnivå varierar mellan de intervjuade entreprenörerna.

För att underlätta hantering har alla bolagen tagit fram, och fortsätter utveckla, interna verktyg för stöd i redovisningsarbetet. Alla intervjuade entreprenörer har verksamhet i flera länder men svenska huvudkontor. I arbetet med taxonomin har man valt att utgå från den svenska marknaden och sedan anpassat verktyg, krav på underlag etcetera efter respektive land. Generellt anser man att Sverige kommit lite längre med sina branshdiskussioner men kanske även gjort mer bokstavstolkningar av kraven.



Alla bolagen har tagit hjälp av de branschgemensamma tolkningar som tagits fram av branchorganisationen Byggföretagen. Vissa aktörer har arbetat in kraven i sitt verksamhetssystem eller andra kravdokument. Några aktörer har även tagit in inspel från andra aktörer exempelvis de förtydligande som kommit från EU.

#### 4.2.2 Datainsamling

För att underlätta arbetet med taxonomin har de intervjuade tagit fram interna verktyg för stöd i redovisningsarbetet. Information fylls i av personer som sitter nära projekten och sammanställs sedan centralt.

Flertalet aktörerna har i sin första redovisning valt att utgå från en mer konservativ tolkning av taxonomin vilket även lyfts i respektive årsredovisning. Med det menas att de intervjuade entreprenörerna till stora delar valt att inte ange kostnader som kopplade till otydliga kriterier i 7.1 som förenliga (linjerade). I intervjuer framkommer ett antal områden som särskilt utmanade. Ett exempel som diskuterats och där oenigheten till en början var stor, är hur vida Level(s) måste användas för klimatberäkningarna<sup>44</sup>. Det anses fortfarande finnas en del frågetecken kring rapporteringen av DNSH-kraven för *mål 4. omställning till en cirkulär ekonomi* och att det än så länge hanterats lite olika i de olika nordiska länderna. Ett annat krav som varit utmanade är DNSH-kraven för kranar och duschar under *mål 3. hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser*. För entreprenörerna är det svårt att styrka vilket flöde som produkterna är injusterade till.

Entreprenörerna arbetar även med att säkerställa att det finns rutiner och verktyg för att kunna spåra ingående material. Här ser man stort värde i att materialbedömningsföretagen inkluderar taxonomin i sina system.

En entreprenör lyfter särskilt att det identifierats delar som blivit felöversatta när texterna översatts till svenska vilket skapat onödig förvirring.

#### 4.2.3 Validering

De interna verktygen används även för validering. Energiprestanda anser man i slutändan ska verifieras med energideklaration. Dock behöver man under projektens gång gå på energiberäkningarna eftersom energideklaration inte kan färdigställas förrän tidigast när relationshandlingar är klara alt när byggnaden är driftsatt, om energideklaration ska utföras på uppmätta värden. För att underlätta sin redovisning har en av de intervjuade aktörerna valt att enbart ta med de projekt som avslutades under 2022 i sin utvärdering för taxonomiuppfyllnad. Övriga klassades automatiskt som icke hållbara. Samma aktör har gjort valet att i sin redovisning samla alla KPI:er för pågående projekt och redovisa dessa vid projektavslut i stället för att redovisa och förenliga (linjerade) kostnader löpande under projekttiden.

Än så länge ser inte entreprenörerna att taxonomin fått en inverkan på hur de arbetar med energistyrning i sina projekt men det kan komma att ändra. De aktörer som intervjuats har

---

<sup>44</sup> I tolkningsdokumentet från Byggföretagen och fastighetsägarna anger att beräkningarna ska utgå från Level(s)



sedan tidigare en vana att arbeta med projekt med specifika energikrav och med certifieringssystem. De har därmed varit tvungna att säkerställa energiprestanda i sina projekt i likhet med vad som krävs för taxonomin. Ofta har entreprenörer haft tuffare krav på sig kopplat till byggnadscertifieringar än vad som nu krävs av taxonomin.

Om kraven på uppnådd energiprestanda skärps kan det komma att ställa än högre krav på säkerställande av energiprestanda under byggprocess. Även aktörer som inte har samma erfarenhet av att arbeta med certifieringsprocesser kan behöva se över sina rutiner.

#### 4.2.4 Rådighet

När entreprenörer bygger på uppdrag av andra svarar entreprenörer att deras möjlighet till uppfyllnad inom främst 7.1 (nyproduktion) styrs av beställaren till mycket stor del. I de projekt där entreprenörens organisation bygger med en intern beställare från den egna organisationen, exempelvis för framtida vidareförsäljning, har man en större rådighet. Det lyfts särskilt fram att för att taxonomin ska få ett genomslag för nya byggnader kommer fastighetsbolagen vara tvungna att ställa krav på att byggnaderna ska utformas så att de är förenliga med kraven i taxonomin. Vilket i sin tur blir en kostnadsfråga.

Vid tillfället för intervjuerna har entreprenörerna ännu inte märkt av att deras uppdragsgivare ställer krav enligt taxonomin i någon stor utsträckning. Det mesta har än så länge kommit via certifieringarna. Av denna anledning har entreprenörerna ännu inte märkt av om det finns kriterier i taxonomin som fastighetsägare generellt är mindre engagerade i.

#### 4.2.5 Arbetsinsats, nytta och jämförbarhet

Att arbeta med taxonomin anser intervjupersonerna kräver resurser. ”För aktörer som inte sedan tidigare har erfarenhet av att arbeta med hållbarhetsrapportering och även byggnadscertifiering kommer det bli en resa, men man kan vinna mycket på att tänka ”smart”. En rekommendation från entreprenörerna är att ta fram en intern arbetsprocess som underlättar all rapportering. De arbetsgrupper som byggföretagen haft, vissa i samverkan med Fastighetsägarna Sverige, anses ha varit bra för att validera många av de tankar som funnits om man som aktör tänkt rätt.

De intervjuade företagen har ingen tydlig bild av hur deras organisationer kommer använda taxonomin i framtiden. Taxonomin är fortfarande i sin linda och har ännu inte applicerats till fullo. Taxonomin anses vara lite för odefinierad för att kunna användas fullt ut. Det kommer behövas fler tolkningar/förtydliganden från EU innan allt är på plats. De entreprenörer som intervjuades tror att taxonomin delvis kommer kunna användas för att jämföra företag, i alla fall inom Sverige. En framtidspaning som ett av företagen gör är att projekt i framtiden kan behöva ha en taxonomisamordnare, precis som vissa projekt idag använder sig av energisamordnare.

Den största styrkan som lyfts med taxonomin är att den ökar medvetenheten och kopplar ihop hållbarhet och ekonomin. Samtidigt varnar man för att hållbarhetsarbetet måste få effekt och inte ha rapportering som egensyfte.



## 4.3 Inspel från intervjuer med andra aktörer och intressenter

Kopplat till fastighetsägares och entreprenörers arbete med taxonomin finns det andra aktörer och intressenter som vi inom förstudien bedömt som viktigt att få input ifrån. Bland annat hur dessa intressenter deltagit i själva arbetet med att tolka och implementera taxonomin men också hur de kan vara till stöd för studiens aktörer. Nedan redovisas inspel från certifieringsorgan, materialbedömningsföretag, revisorer samt banker.

### 4.3.1 Inspel från intervjuer med certifieringsorgan och bedömningsföretag

Certifieringsorgan och materialbedömningsföretag verkar som stöd i fastighetsägare och byggtreprenörers arbete med taxonomin. För bedömningsföretagen finns en mer informell taxonomigrupp som leds av Pehr Hård från BASTA. I gruppen ingår BASTA, Byggvarubedömningen, SundaHus, Svanen, samt ett antal fastighetsägare och byggföretag. Grupperingen samverkar med det arbete som Byggföretagen och Fastighetsägarna Sverige gör. Då representanten för gruppen materialbedömningsföretagen som intervjuades även är verksam i ett enskilt bolag har frågorna försökts hållas öppna och övergripande. I vissa fall har vår representant inte haft möjlighet att svara generellt för alla bolag då han ej har kännedom om hur de enskilda bolagen arbetar i detalj.

#### **Aktörernas arbete med taxonomi**

Alla tre aktörerna har deltagit i någon form av branschöverskridande och branschspecifika dialoger. Intervjupersonerna anger att deras organisationer även samverkar med andra parter så som banker, experter och akademien. "I arbetet med taxonomin gäller det att kollektivt hålla oss uppdaterade och delar med varandra." Samtidigt vittnar några av aktörerna om svårigheter att i vissa fall hitta rätt personer att samverka med och generellt hade man önskat en närmare samverkan med revisorer, då de ses som den instans som i slutänden granskar det som certifierings- och bedömningssystemens kunder köper av dem. En av aktörerna anger att de inte använt tolkningarna från Byggföretagen/Fastighetsägarna i lika stor omfattning utan i vissa delar använt andra kompetenser.

Certifieringsorganen har på olika sätt tagit in taxonomin i sina certifieringar, det finns dock inga projekt som genomgått en full process med taxonomikrav när intervjuerna genomfördes vilket innebär att de intervjuade ännu inte kan svara på vilka svårigheter som uppstått under certifieringsprocessen. Materialbedömningsföretagen har arbetat med att förbereda sina system för att kunna hantera taxonomin. Samtidigt har man aktivt skickat in frågor till EU för de områden man sett ett behov av förtydligande inom, se mer i nästa del.

Idag förekommer att fastighetsägare väljer att bygga sina byggnader i linje med en certifiering men sedan inte valt att betala för certifieringen. Certifieringsorganen vet inte om viljan att betala för certifiering kommer att öka eller ej. En avgörande faktor kommer vara hur certifieringarna ska kunna användas för verifiering av förenlighet, men även hur mycket egna systementreprenörer och fastighetsägare kommer att behöva skapa för att följa upp projekten genom byggprocessen. De två certifieringsbolagen ser i, alla fall på kort sikt, ingen risk för att



certifieringarna ersätts av taxonomin. Dock tror man snarare att taxonomin kan bli ett lägsta krav och certifieringarna skulle fortsatt kunna visa på högre ambitioner.

Det är den mentala förflyttningen som branschen behöver göra som utgör en utmaning. Det anses även vara en utmaning att det finns skillnader i nationell lagstiftning inom EU och hur olika länder tolkar lagstiftning. Detta innebär att exempelvis LCA- frågan varit svår att besluta om. Aktörerna vittnar om att arbetet med taxonomin har tagit och kommer fortsatt att ta tid. En av aktörerna planerar att anställa en person som ska ha ett extra fokus på ESG-frågor<sup>45</sup> där taxonomin ingår.

### **Aktörernas syn på redovisning enligt taxonomin**

I de samtal som aktörerna deltagit i så finns ett antal osäkerheter kopplat till vilken dokumentation som kommer krävas i slutändan. På ett övergripande plan anser man att branschen är överens om hur taxonomin ska tolkas men det finns skillnader i implementering och detaljfrågor. Generellt anser intervjupersonerna att det inte är de tekniska granskningskriterierna som är det svåra utan detaljerna i DNSH-kraven som är utmaningen.

För certifieringssystemen som valt att lägga in taxonomin som del av systemet finns en utmaning i hur man ska hantera uppdateringar när nya tolkningar eller krav kommer. Idag är projekten hos både SGBC och Svanen knutna till en manualversion för respektive certifieringssystem. Om certifieringssystemen ska kunna användas som en garanti för taxonomiefterlevnad måste ändringar som görs i taxonomin kunna hanteras löpande. Det finns ett önskemål från en aktör att kunna låsa taxonomiversion för ett projekt till ett datum, men så fungerar generellt inte övriga system för hållbarhets- och ekonomisk redovisning.

En skillnad som framkommit i de olika branschdiskussionerna är hur olika delar ska tolkas. Som exempel kan lyftas diskussioner om huruvida Level(s) måste användas för klimatberäkningar eller om den nationella lagstiftningen är tillräcklig och hur skede D ska hanteras. Ett annat är hur kemikaliekraven under DNSH-kraven för *mål 5. förebyggande och bekämpning av föroreningar* skulle verifieras och här ser man ett behov av förtydligande från EU<sup>46</sup>. En bidragande orsak till att samverkan mellan materialbedömningsföretagen inleddes var just kemikaliekraven.

En annan fråga som diskuterats när det kommer till materialbedömningen är komponent kontra produkt. Även här behövs ett förtydligande från EU om produkter måste delas upp i delkomponenter om delar kan plockas isär till egna varor.

I de samtal som aktörerna deltagit i så finns ett antal osäkerheter kopplat till vilken dokumentation som kommer krävas i slutändan. En av aktörerna lyfter särskilt att de som vill certifiera en ny byggnad inte bara kan förutsätta att om man följer ett certifieringssystem så är projektet förenlig med taxonomin. Alla måste läsa på vad som gäller för det systemet man

---

<sup>45</sup> Environmental, Social samt Governance är ett begrepp som rymmer många hållbarhetsfrågor som berör företag, organisationer och samhället.

<sup>46</sup> Flera av frågeställningarna som fanns under intervjun har klargjorts i och med det tillägg till taxonomin som fastställdes 21 november, men inte alla.



väljer och vad man måste tänka på i processen. En utmaning här anser man kommer vara i dialogen med bankerna, som gärna ser ett enkelt system där någon form av certifiering/stämpel innebär att hela projektet är taxonomiförenligt.

En utmaning som lyfts i taxonomiarbetet är avsaknaden av en motpart som kan komma med förtydligandet. En aktör uttrycker det som "Taxonomi blir nästan som en certifiering men det finns inget bedömningsråd." En aktör poängterar särskilt vikten av att komma ihåg att taxonomi ingår i den ekonomiska redovisningen. "Vem ska säga om det som redovisas är tillräckligt? Vilka är revisorer och vad är det som de ska bedöma?"

En av aktörerna lyfter även att man skulle önska ett tätare samarbete med FAR där det var möjligt att få branschtolkningar prövade innan bygg- och fastighetsbranschen beslutar om tolkningsriktlinjer.

#### 4.3.2 Inspel från revisorer och FAR

Inom förstudien har revisorer och banker identifierats som två mycket viktiga aktörer. Revisorerna är de som i slutänden granskar årsredovisningarna som taxonomi är en del av. Av denna anledning har många av branschens aktörer tagit hjälp av sina respektive revisorer för att få hjälp med att tolka hur viss redovisning måste ske kopplat till taxonomi. Inför intervjuerna kontaktades FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer) som är en branschorganisation inom redovisning, revision och rådgivning. Genom FAR blev vi hänvisade till Torbjörn Westman som är revisor på KPMG samt ordförande i FAR:s specialistgrupp för hållbarhet. Då representant för revisionssidan även är revisor i ett enskilt bolag har frågorna försökts hållas öppna och övergripande. I vissa fall har vår representant inte haft möjlighet att svara generellt för alla bolag då han ej har kännedom om hur de enskilda bolagen arbetar i detalj.

##### **FAR:s arbete med taxonomi**

FAR har en specialistgrupp inom hållbarhet som träffas frekvent och sedan taxonomi infördes har specifika taxonomimöten hållits regelbundet. Större frågor som medlemmarna bedöms ha nytta av läggs upp på FAR:s publika FAQ om taxonomi<sup>47</sup>. Utöver detta har åtminstone de större bolagen egna arbets- och samarbetsgrupper som arbetar med att tolka taxonomi. Alla de stora bolagen är med i FAR:s specialistgrupp för hållbarhet. I teorin kan alla som är medlemmar i FAR delta i specialistgruppen. Dock är gruppen inte en informationsgrupp där man endast kan sitta med och lyssna, utan krav ställs på att alla deltagare ska bidra med kunskap till gruppen. Det ställer en del krav på att deltagande företag behöver ha resurser att jobba lite mer nischat mot hållbarhet. Hållbarhetsfrågan träffar även främst de stora bolagen som oftare har kunder som berörs i en större omfattning.

---

<sup>47</sup> Frågor och svar om EU:s gröna taxonomi, FAR: <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/>



Av vad vår representant känner till har FAR inte någon formell eller aktiv roll i några externa taxonominätverk som drivs av bygg och fastighetsbranschen. Dock är det mycket sannolikt att FAR delar information med andra nätverk, motsvarande som genomfördes i denna förstudie.

På frågan om olika revisionsfirmor tolkar likvärdigt ges svaret att det alltid görs tolkningar hos den enskilda revisionsfirman men även utifrån unika delar hos företaget som revideras. ”Vi är duktiga på att arbeta tillsammans med tolkningar och förmedla dem i Sverige. Det kommer alltid att skilja mellan bolag. Samma utmaningar finns inom den ekonomiska redovisningen. Även om alla följer samma principer så kan exempelvis värdet för en fastighet variera utifrån vem som gjort bedömningen.”

Det finns många frågor som är svårtolkade och där tolkning kan skilja beroende på egenheter hos den organisation som revideras. Hur djupt en klimatriskbedömning ska gå eller om det är accepterat att klumpa ihop fastigheter är svårt att ge generella svar på. Ibland måste man utgå från vad som är målbilden. Det finns frågor med olika vägval och det gäller hela taxonomin inte bara för delarna som berör fastigheter. Det innebär att det ibland kan vara rätt att till exempel göra en bedömning för delar av ett bestånd och i vissa fall är det rätt att göra bedömningen på den enskilda fastigheten eller byggnaden.

Kravkriterierna för de nya målen och hur de länkar ihop är något som revisorbranschen arbetar med just nu. En annan viktig fråga som till stor del kopplar till de nya målen, är hur fördelning är tänkt att göras. Syftet med taxonomin är enligt representanten för revisorerna att redovisa hur mycket av verksamheterna som berörs av de sex miljömålen. Inte att välja ett mål och endast redovisa mot detta. Ett stort arbete kommer att ligga i hur företagen ska göra fördelningen mellan de olika målen och samtidigt undvika dubbelräkning. De nya tabellerna EU tagit fram anses av FAR inte vara tillräckliga. FAR arbetar av denna anledning med en guide för hur arbetet med rapportering i tabellerna ska genomföras.

Redovisningsbiten har möjligen försvårats något genom att EU inte släppte alla mål samtidigt. Det kan ha inneburit att aktörer varit tvungna att ta en del strategiska beslut gällande redovisning som kan behöva revideras nu när alla mål finns publicerade.

En detaljfråga som varit uppe i intervjuerna med fastighetsbolagen är verifieringen av energiprestanda. I Taxonomin och även EU:s förtydligande framgår det att det ska vara en energideklaration som man utgår ifrån när energiprestandan bedöms. Detta bör vara alla revisorers ståndpunkt enligt intervjupersonen.

På frågan om jämförbarheten mellan olika redovisningar resonerar vår representant enligt följande. ”För fastighetsbranschen börjar vi komma nära en god jämförbarhet på den svenska marknaden då de olika aktörerna har mycket likvärdig verksamhet. För byggbranschen är dock bedömningen att det är svårare på grund av att det finns en större variation av projekt och att företagen rapporterar på fler delar inom taxonomin”. Fastighetsbranschen är ur ett taxonomiperspektiv relativt unik då den till stor del är en bransch som till 100% omfattas av taxonomin. Vid en jämförelse med exempelvis entreprenadsidan så är spridningen i omfattning större mellan aktörer i entreprenadsektorn och de träffas generellt även av fler delar av taxonomin.





## Granskning av taxomiredovisning

Formellt finns inget krav för revisorer att granska hur företagen arbetat med taxonomin eller vilken datakvalitet som redovisningen bygger på. För hållbarhetsrapporten finns endast krav om att kontrollera att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med gällande lagstiftning. Dock kan företag begära utökad granskning av sin hållbarhetsrapportering vilket många i fastighetsbranschen har valt att göra för delar kopplat till taxonomin. Syfte torde vara att säkerställa att de tolkningar som gjorts av den egna organisationen för enskilda frågor kopplat till taxonomin uppfattas som korrekta av deras revisorer. I och med införandet av CSRD<sup>48</sup> kommer kraven på granskning och därmed även på hur företagen rapporterar att öka. Representant för revisorerna tror att förenlighet (linjering) mot taxonomin kommer förändras då det blir en tydligare tredjeparts granskning i och med CSRD.

Den intervjuade revisorns uppfattning är att fastighetsägare generellt är mycket duktiga och intresserade av taxonomiarbetet. Det upplevs även som att fastighetsägare är duktiga på att dela information sinsemellan om hur enskilda tekniska detaljer ska hanteras. Då det inte finns någon myndighet som tagit ett tydligt ledarskap i taxonomiarbete är det väldigt bra att branschen själv tagit ansvar för att hantera och försöka tolka frågor kring taxonomin.

Den intervjuade revisorns uppfattning är att om EU gör förändringar eller uppdaterar tolkningar i taxonomin under ett byggprojekts genomförandetid så ändras de facto redovisningskriterierna vilket innebär att pågående projekt behöver redovisa för de uppdaterade kriterierna. Detta då rapportering ska ge en bild över hur förenlighet (linjering) mot taxonomin ser ut för redovisat år. Precis som för ekonomiska aspekter som redovisas i års- och hållbarhetsredovisningarna.

På frågan om vem som i slutändan beslutar om “rätt eller fel” för taxonomin och företagets redovisningar svarar FAR att bygg- och fastighetsbolagen är ansvariga för sin rapportering, vilket innebär att de måste göra ett ställningstagande och underbygga sitt ställningstagande. Om revisor och företaget, vars redovisning granskats, inte är överens om hur en fråga ska tolkas så kommer det för obligatoriska granskningar i slutändan bli den övervakande myndigheten som får avgöra frågan, om oenigheten rapporteras i granskningsutlåtandet. Sannolikt är det endast i extremfallen något sådant skulle bli aktuellt.

### 4.3.3 Inspel från banker

Bankerna är en viktig del i aktörernas finansiering, både genom lån och obligationer. Det har därför varit viktigt för förstudien att få ta del av input från banksektorn om vad de prioriterar kopplat till taxonomin och hur de ser på taxonomin kopplat till sin affär. Inför studien har kontakt tagits med olika banker och representanter från Nordea har ställt upp på en intervju. Arbetsgruppen har också tagit del av en taxonomipresentation som hölls av Swedbank på BeBo:s och Belok:s resultatkonferens.

---

<sup>48</sup> CSRD: Corporate Sustainability Reporting Directive: [https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting\\_en?prefLang=sv](https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting_en?prefLang=sv)



## Bankerna och taxonomin

Taxonomin är viktig för banksektorn då det nu tydligt definierar vad som är en miljömässigt hållbar investering. Det innebär att banker får en mer likriktad bedömningsgrund och lättare kan utvärdera de insatser som deras kunder genomför. Även om det finns en stor utvecklingspotential då systemet är i sin linda. Bankerna ska redovisa hur mycket av finansieringen som stödjer miljömässigt hållbara aktiviteter och behöver även visa vilken förflyttning som gjorts. För båda aktörerna som bidragit till studien är det viktigt att veta vad de finansierar gällande hållbarhet. Det var viktigt redan innan taxonomin men har blivit än mer viktigt i och med taxonomins införande. Kraven som ställs på bankerna innebär att alla aktörer behöver redovisa hållbarhetsdata, inte enbart de som själv omfattas av taxonomin. Taxonomin med dess nuvarande utformning kan sannolikt fungera som en morot i förbättringsarbetet för många aktörer.

Inom banksektorn har det genomförts gemensamma diskussioner om hur taxonomin ska tolkas. Från Swedbanks presentation på resultatkonferensen lyftes att banksektorn gemensamt beslutat att man inte ska konkurrera genom att tolka kraven på olika eller mer gynnsamma sätt, utan att det ska finnas en gemensam tolkning och att bankerna utifrån denna får konkurrera genom sin prissättning. Båda bankerna lyfter dock att det finns ett visst kunskapsglapp inom sektorn vilket kan innebära att den data som erhålls tolkas olika då detaljkunskapen inte är fullt uppbyggd än.

Många av bankerna i Sverige arbetar på flera marknader. Nordea lyfter att det finns skillnader mellan de nordiska länderna när det kommer till tillgång på mätdata kopplat till byggnadsprestanda och hur välutvecklade byggstandarder och myndighetskrav är. Dock har de inte observerat så många större skillnader kopplat till tolkningarna som gjorts av taxonomins krav. Samtidigt lyfter man att det finns en del skillnader i nivån på efterlevnad av de standarder som finns framtagna. Exempelvis är kraven snarlika i Sverige och Norge gällande när en energideklaration ska tas fram. Dock tas inte energideklarationerna fram i samma utsträckning i Norge. I Norge är det även möjligt att enkelt göra en energideklaration digitalt medan det i Sverige ställs krav på platsbesök mm. Sverige kan möjligtvis upplevas ha en något högre ambitionsnivå vilket både kan försvåra, men även medföra att det finns mer lättillgängliga data i Sverige. För bankerna är tillgången till data väldigt viktig vilket innebär att svenska aktörer har en del fördelar.

Än så länge finns det inga negativa konsekvenser för affärsförslagen om man rapporterar låg eller ingen förenlighet (linjering) enligt en av aktörerna. En personlig reflektion från en av de intervjuade är att det i framtiden kommer att formas "gröna banker" som vänder sig till aktörer med höga hållbarhetsambitioner och som kan erbjuda bättre villkor på grund av detta. I dagsläget finns det strukturer med hur banker lånar upp pengar som gör att denna differentiering inte är fullt möjlig än. När de "gröna bankerna utvecklas" kommer det sannolikt även skapas "bruna" banker som är mer inriktade på aktörer som inte kan presentera lika bra inom hållbarhet och ESG. Dessa kommer då sannolikt att ha lite högre kostnader för sina affärserbjudande.



## Bankernas rådgivning avseende taxonomin

Privatpersoner känner generellt inte till taxonomin och ställer därför heller inga frågor kopplat till taxonomin. På privatsidan är det främst energideklarationer som finns att utgå ifrån när det gäller att styra och bedöma hållbarhetsarbetet vilket idag är kopplat till möjligheten att få gröna bolån. På sikt kommer bankerna behöva se över hur även renoveringsarbeten kan styras och verifieras gällande hållbarhet för privatpersoner. Från ett bankperspektiv finns intresse av mer information om vilka hinder som finns för småhusägare för att göra sin omställning gentemot taxonomins krav men även mot övriga mål för hållbarhet som finns på svensk och europeisk nivå. För att uppfylla de kraven som ställs på banksektorn behöver bankerna hitta vägar där de i än större omfattning kan stödja och motivera kunderna till omställning mot ett mer hållbart fastighetsägande och boende.

För företagskunder påverkar både ägarstruktur, hållbarhetsprofil och bolagets storlek vilken typ av frågor som ställs. Stora kunder som har en hög hållbarhetsprofil och som över tid gjort mycket arbete kopplat till hållbarhet är väldigt medvetna och arbetar aktivt med taxonomin. Dessa kunder har ofta en egen organisation som är väl pålästa och som arbetar med hållbarhetsfrågorna en stor del av sin tid. Det innebär ofta att när dessa företag väl har frågor är dessa av mer komplex art och på en helt annan detaljeringsnivå.

Små och medelstora fastighetsaktörer som är i början av sin process kan ha väldigt grundläggande frågor såsom om fastigheter ingår i arbetet med taxonomin. Ofta har dessa aktörer ingen egen, eller en väldigt begränsad, intern hållbarhetsorganisation vilket innebär att de blir mer beroende av att kunna rådfråga olika aktörer, såsom sina banker. För denna kundgrupp är det inte ovanligt att banken är en rådgivande part i hållbarhetsfrågor.

De bästa råden från banksektorn till aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen som vill arbeta aktivt med taxonomin och hållbarhetsfrågor är att ha god kontroll över sin hållbarhetsdata. Att ta kloka datadrivna beslut kommer att löna sig, då mycket kommer att handla om att kunna presentera rätt data. Företag med god kontroll över sin hållbarhetsdata har även andra möjligheter att visa sin transparens vilket också är en viktig faktor för banker enligt Nordea

Utöver att ha god kontroll på sin hållbarhetsdata anses det viktigt att hållbarhet är en kärnverksamhet i organisationen och att mål sätts för hela fastighetsportföljen. Tydlig målstyrning underlättar för banker att förstå var deras kunder befinner sig på en hållbarhetsskala samt vilken förändringsresa som är aktuell.

På privatsidan ser det dock lite annorlunda ut. Idag premieras kunder som har en bra energiklass med ett något mer förmånligt erbjudande på räntor, genom en ränterabatt. Så för bostadsrätter och privatbostäder är det just nu möjligheten att påvisa en god energiprestanda som är det som kunderna kan påverka i dagsläget.

## Insamling av data

En av aktörerna uttryckte att de har som ambition att insamling av hållbarhetsdata ska kunna ske automatiskt. Detta är även en fråga som banken arbetar aktivt med generellt



Förhoppningen är att CSRD kommer att underlätta en implementering av automatisk inhämtning av hållbarhetsdata.

På frågan om hur de gröna obligationerna kan komma att förändras utifrån taxonomi anger en av aktörerna att det till viss del är oklart hur standard för gröna obligationer kommer växa. Det har påbörjats ett arbete med att ställa om ramverk för gröna obligationer så att dessa anpassas till taxonomin. I dagsläget är det dock inte helt klart gällande till vilken omfattning taxonomin kommer att implementeras i ramverken. Mest sannolikt är att man inte gör en 100%-ig synkning med taxonomin utan väljer ut vissa delar. Beroende på omfattningen som kommer att appliceras kan uppföljningen bli utmanande. För vissa krav krävs väldigt detaljerad information och där det ställer mycket höga krav på bankernas personal som ska granska och verifiera informationen.

Bankrepresentanterna som intervjuades bedömer inte att rapportering kopplat till taxonomin är fullt ut jämförbar mellan olika bolag och länder i dagsläget. Man är dock övertygad om att detta kommer att förändras över tid. Särskilt då fastighetsbranschen är duktiga på att hitta och dela "best practis". Dock kommer det sannolikt att ta längre tid innan rapporteringen blir fullt jämförbar mellan olika länder, även inom jämförbara segment.



## 5. ANALYS

### 5.1 Rapportering enligt Taxonomin

Efter genomgång av årsredovisning och genomförda intervjuer kan konstateras att nästan alla aktörer inom fastighets- och byggbranschen har valt att ha ett konservativt/försiktigt förhållande till taxonomin för redovisningsåret 2022 och mycket tyder på att det samma gäller även för 2023. Trots det så är det variation i rapporterad förenlighet (linjering) vilket kan ses i *kapitel 3.3*. Vid rapporteringen för 2022 fanns endast tekniska granskningskriterier på plats för de två första miljömålen. Från genomförd genomgång är det tydligt att branschen valt att fokusera på *mål 1. begränsningen av klimatförändringarna*. Främsta anledningen är att det är här man anses sig ha en större andel ekonomisk verksamhet. Några av aktörerna har reflekterat kring möjligheten att redovisa även för *mål 2. anpassning till klimatförändring*, men att man då måste vara försiktig för att undvika dubbelräkning. Vid genomförandet av nätverkens förstudien 2022 fanns en frågeställning om företag skulle kunna välja att använda miljömål 2 i stället för miljömål 1 om det skulle anses vara ett lättare miljö att uppfylla. Nu verkar branschen luta åt att det för miljömål 2 endast är kostnader för åtgärder som utförts i enlighet med klimatrisk- och sårbarhetsanalysen som kan tas med och inga kostnader kopplade till ägande vilket på byggnadsnivå skulle göra det mindre gynnsamt att endast välja miljömål 2. Klimatrisarbetet har även med stor sannolikhet ingen ekonomisk verksamhet kopplad till omsättning för intervjuade aktörer.

För att kunna avgöra om befintliga byggnader är förenliga med taxonomin har svårigheterna främst legat i att hinna sammanställa all information som behövs för rapporteringen. För byggnader som uppförts före 31 december 2020 gäller det främst klimatriskanalyserna. När det kommer till kravet på energiprestanda ska byggnaden ha energiklass A eller topp 15 % i det nationella beståndet. Här är aktörerna överens om att det hade det inte gått att jämföra med topp 15 % om inte Fastighetsägarna hade tagit på sig att ta fram underlaget. Samtidigt är man tveksamma till att ett sådant ansvar legat på Fastighetsägarna, det borde i stället legat på en myndighet.

Under den genomgång som gjorts har det framkommit att företag fått inspel från sina respektive revisorer som skiljer lite gällande frågan om hur redovisning mot topp 15 procent får styrkas. Övervägande del av de aktörer som intervjuats har fått svar om att det endast är energideklarationer som accepteras för att styrka byggnadens energiprestanda, medan ett fåtal har fått accepterat att utföra beräkningar på uppmätt energiprestanda eller omräkning i äldre energideklarationer. FAR har gjort ett förtydligande i sin FAQ gällande byggnader med pågående eller nyligen genomförd förändring som påverkar energiprestandan. FAR anger ” Om fastigheten väsentligt har förändrats och arbete pågår med att uppdatera befintlig deklARATION bör det vara möjligt att använda denna, ännu inte godkända, deklARATION”. Utifrån den kunskap förstudiens medlemmar har om energideklARATION finns det i Sverige inget som en pågående energideklARATION enligt texten på FAQ:n. Arbetsgruppens tolkning är att detta är ett missförstånd från FAR och att det som avses är egen mätdata alt beräknad energiprestanda som är det som ligger som indata till en energideklARATION. Detta är något FAR bör se över och eventuellt uppdatera sin FAQ om. Om detta är en förklaring till att företag fått skilda svar



i frågan om att energideklarationer är ett skallkrav kan arbetsgruppen dock inte verifiera. Byggföretagen och Fastighetsägarna skriver i sitt tolkningsdokument att ”Energiprestandan certifieras med hjälp av en energideklaration”.

Topp 15 % tillhandahålls idag av branschorganisationen Fastighetsägarna och de har aviserat att ingen uppdatering av gränsvärdena kommer göras inför rapporteringen av verksamhetsåret 2023. Det är osäker om någon justering kommer göras under 2024. Dels då Boverket senhösten 2023 presenterade ett förslag till ändringar i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader, dels att förhandlingar pågår om ett nytt direktiv för energiprestanda för byggnader, vilket kan komma att påverka utformningen av energideklarationerna som ligger till underlag för topp 15 %.

För nya byggande har både fastighetsägare och entreprenörer svarat att de svåraste kraven är kopplade till DNSH-kraven och inte de tekniska granskningskriterierna. När det gäller de tekniska granskningskriterierna så har det rått viss oenighet om huruvida Level(s) måste användas för klimatberäkningarna eller om de svenska klimatdeklarationerna räcker och i så fall hur och hur skede D då ska hanteras. I tolkningsdokumentet från Byggföretagen och fastighetsägarna anger att beräkningarna ska utgå från Level(s). För DNSH-kraven är det framför allt kraven kopplade till kemikaliekraven under *mål 5. förebyggande och bekämpning av föroreningar* men även kopplade till *mål 4. omställning till en cirkulär ekonomi*. För miljömål 5 efterfrågade aktörerna under 2022 och större delen av 2023 förtydligande från EU avseende hur mätningarna ska göras och vilka gränsvärden som gäller. I november fastställdes ett förtydligande som framför allt innehåller ändringsdokumentet justeringar gällande DNSH-kravet och tillhörande Appendix C som redde ut många av frågetecknen. En observation är att Byggföretagen och Fastighetsägarna i sina rekommendationer hänvisar till att företagen ska använda bedömningsföreggen för att avgöra vilka material som är godkända men att bedömningsföretagen anger att de har avvaktat nyss nämnda förtydligande från EU innan de implementerar taxonomin i sina system fullt ut.

Beroende på vilken tolkning som görs huruvida fastighetsägare kan redovisa sin verksamhet under 7.7 innebär detta att en hög andel nyproduktion kan tappa incitament för att uppfylla taxonomin. I hållbarhetsrapporter för verksamhetsåret 2022 angav många fastighetsägare att de av försiktighetsskäl väljer att se allt som faller under 7.1 i deras verksamheter som “icke förenligt” då många av kriterierna hade stora brister gällande hur de skulle tolkas och appliceras. Från de genomförda intervjuerna kan ses att en del av dessa brister fortfarande kvarstår inför redovisningen för verksamhetsåret 2023, trots det förtydligande som kom i november 2023. Om fastighetsägare ej behöver redovisa för DNSH-kravet under 7.1 finns risk att dessa krav ej efterfrågas vid nyproduktion. Byggentreprenörerna å sin sida är beroende av att fastighetsägare/beställare efterfrågar taxonomins krav för att de ska uppnå en högre förenlighet. En situation kan då skapas där byggentreprenörer som fokuserar på att uppföra nya fastigheter behöver välja sina uppdrag utifrån möjlighet att nå de egna uppsatta hållbarhetsmålen.



## 5.2 Förstudiens syn på taxonomin och certifieringarna

I den förstudie som nätverken genomförde 2022 planerade samtliga intervjuade att använda certifieringssystemen som sitt främsta verktyg för att styrka taxonomiarbetet. Vid de intervjuer som genomfördes i denna förstudie var resultat inte lika tydligt. En del aktörer tror att behovet av certifieringssystem kommer att minska, medan andra bedömer att det fortfarande kommer att vara ett viktigt verktyg, framför allt vid nyproduktion. Det är viktigt att lyfta fram att det inte är exakt samma aktörer i de två studierna och att det kan vara detta som avspeglas i svaren. Dock arbetar majoriteten av de intervjuade med egna checklistor för inhämtning av data från sina pågående projekt för att kunna genomföra den löpande redovisningen av taxonomin. En viktig fråga för certifieringssystemen att hantera är hur de kan stödja projekten även under projektering och produktion.

För att kunna göra det behöver certifieringssystemen applicera tydliga “spelregler” för de taxonomikrav som utvärderas inom systemen. Det finns i dagsläget system på marknaden där exempelvis DNSH-kraven till miljömål 5 gällande kemiskt innehåll i material är inarbetat och där projekt ska kunna uppfylla kraven. Samtidigt som systemägarna för de stödverktyg som ska användas för kriteriet på sina hemsidor anger att det i dagsläget finns för många otydligheter för att kunna använda deras system för att verifiera taxonomins krav kopplat till ex bilaga C. Det finns även otydligheter om hur eventuella avsteg mot kraven (normalt benämns det som avvikelser i certifieringssystemens kemikaliekriterier) ska hanteras. Utifrån den information arbetsgruppen erhållit vid dokumentstudier och intervjuer är avvikelser mot taxonomins kemikaliekrav endast godtagbara för produkter som definieras som “*essential for the society*”. För förändringarna i klimatakten som publicerades i november 2023 har texterna gällande avsteg ändrats till “*if it is assessed and documented by the operators that no other suitable alternative substances or technologies are available on the market, and that they are used under controlled conditions*”. Detta kommer troligtvis att innebära att byggentreprenören är den som avgör om avsteget är i linje med taxonomin.

En annan fråga som behöver utredas är om aktörer kan låsa sig till en version av Taxonomin eller inte? Idag är projekten hos både SGBC och Svanen knutna till en manualversion vilket innebär att taxonomikravet som gällde vid registrering av projektet är de krav som projektet behöver förhålla sig till. Det skiljer dock något i vilka uppdateringar som får göras i en manual beroende på vilket system som avses. Vid intervjun med representant från FAR menades det på att verksamheter ska rapportera utifrån de krav som är gällande vid rapporteringstillfället. För Svanen blir det i dagsläget något mindre problematiskt då de i sina texter om taxonomin friskriver sig gällande att använda deras certifiering för att verifiera taxonomiuppfyllnad. Vid intervjun med SGBC informerade SGBC om att man överväger att lyfta ut taxonomins krav till ett separat tillägg för certifieringen för att på ett lättare sätt kunna hantera förändringar inom taxonomin, men även för att inte låsa alla fastighetsägare som vill satsa på GULD i Miljöbyggnad till att behöva uppfylla alla taxonomins krav. Utifrån de svar arbetsgruppen fick från representant från revisorerna gällande att taxonomiuppföljning ej kan låsas till en specifik version tror vi inom arbetsgruppen att det skulle vara en klok idé för att undvika att själva certifieringsprocessen blir allt för invecklad för att anpassas till taxonomin. Det finns dock ett fråga/svar på EU:s FAQ som skulle kunna tolkas till att det är godkänt att



låsa en taxonomiversion till datumet då projektet erhöll bygglov ”Yes, the date of submission of the complete application is the relevant date for deciding which TSC apply at that point in time”. Detta innebär att det finns en viss osäkerhet i frågan fortfarande. Även vid intervjun med en av systemägarna för certifiering lyfte de att man önskade tydligare svar från EU.

För byggbranschen, men även aktörer såsom banker och försäkringsbolag med stort intresse i bygg- och fastighetsbranschens taxonomiarbete blir det viktigt att systemägare är tydliga med vad systemen de facto hanterar. Det är även viktigt med tydlighet och transparens om hur certifieringen kan användas i olika sammanhang kopplat till taxonomin. Nedan ges två exempel på utmaningar med att arbeta in och utlova säkerställd taxonomilinjeri i certifieringssystem samt hur samma frågor har hanterats i två olika system.

I manual för MB4 anges ”För att uppfylla EU:s taxonomi måste samtliga kriterier innehållande DNSH uppfyllas, dessutom måste ett av miljömåls kriterier för väsentligt bidrag, A1-7.1-SC 1 och A2-7.1-SC 2, uppfyllas. På certifikatet framgår vilka kriterier som uppfyllts”<sup>49</sup>. I de dialoger som genomförts i denna förstudie har det framförts att endast kostnader för arbetet med klimatisk och sårbarhetsanalys samt kostnader för åtgärder kan linjeras för miljömål 2. Om denna bedömning är korrekt behöver SGBC se över skrivningar i manual då det finns risk att texten kan tolkas som att projektet i sin helhet anses linjera om miljömål 2 uppfylls och därmed alla ekonomiska nyckeltal som kopplas till projektet, och inte bara till klimatåtgärderna. För Svanen har endast miljömål 1 lyfts in i manualen vilket innebär att ovan beskriven risk för eventuell fellinjering inte föreligger med Svanen.

I Miljöbyggnad indikator 9 finns, som arbetsgruppen tolkar det, endast delar av DNSH-kravet om kemiskt innehåll för miljömål 5 inarbetat i manual 4.0. Detta har kompletterats med ett tekniskt förtydligande om att tillägg C ska uppfyllas. Dock är förtydligandet gjort så att det anges att tillägg C endast gäller för ” Byggnadselement och byggmaterial som används i samband med byggarbetet som kan komma i kontakt med byggnadsanvändarna”<sup>50</sup>. Arbetsgruppen för denna rapport är av uppfattningen att detta är en felaktig tolkning av taxonomikravet vilket skulle innebära att taxonomin inte verifieras för detta DNSH genom manualen.

---

<sup>49</sup> Manual Miljöbyggnad 4.0 s.7, SGBC

<sup>50</sup> SGBC: <https://www.sgbc.se/certifiering/miljobyggnad/anvandarstod-for-miljobyggnad/fragor-och-tekniska-radets-svar/>





### 5.3 Taxonomins påverkan på branschens arbete med hållbarhet

Då energiprestanda är den enda parametern för byggnader byggts före 31 december 2020 under 7.7 där det finns kravnivåer innebär detta att fastighetsägare som under en längre tid drivit ett energioptimeringsarbete kommer att ha goda förutsättningar till en högre förenlighet (linjering). Det kan sannolikt också innebära att optimeringsarbete för att nå topp 15 % får en högre prioritet i branschen. Det är i stort en mycket positiv utveckling, med det finns en risk att energieffektiviseringsarbetet optimeras utifrån byggnader med potential att nå topp 15 % med "små" medel i stället för att effektiviseringsarbetet genomförs på de byggnader där energianvändningen är som störst och där den största minskningen kan uppnås. Här är samverkan med bankerna mycket viktig så att inte taxonomiuppfyllnad väger tyngre än faktisk miljönytta.

En annan viktig del i hur stort genomslag taxonomin faktiskt kommer att få är vilken påverkan förenligheten kommer ha på fastighetsägares och entreprenörers affär. Om arbetet med taxonomin inte får någon påverkan på företagets ekonomi kommer det sannolikt bli svårt att motivera branschen till det merarbete som krävs. Utifrån intervjun som genomfördes med Nordea framkom att systemen för utlåning inte riktigt har möjligheter att premiera hög linjering i någon större omfattning i dagsläget.

Slutligen kan nämnas att det i dagsläget inte finns några krav på revisorer att granska hur företagen arbetat med taxonomin eller vilken datakvalitet som redovisningen bygger på. Det enda revisorerna ska granska är om hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med gällande lagstiftning. I och med införandet av CSRD kommer kraven på granskning öka men fram till dess är det troligt att det kommer finnas kvar olikheter i de tolkningar som görs.

### 5.4 Samverkan och informationsöverföring

Arbetsgruppen kan konstatera att det är viktigt att de branschöverskridande och branschspecifika dialoger som pågår måste fortsätta. För nya aktörer som ska börja förhålla sig till taxonomin så upplevs ofta informationsmängden svårnavigerad. EU Taxonomy Navigator erbjuder en bra plattform där den senaste informationen om taxonomin finns samlad. Den tillhörande FAQ skapar möjlighet för branschen att reda ut en del frågetecken som identifieras under arbetet.

För de branschorganisationer som vill samverka med revisorer, är rekommendationen att vända sig till FAR och att de fördelar en kontakt i de fall det är möjligt. Då det i dagsläget finns många branschorganisationer, certifieringsorgan med mera som arbetar med att tolka taxonomin och ger förslag på hur arbetet ska kunna utföras ser arbetsgruppen för denna rapport det som väldigt viktigt att dessa organisationer initierar ett samarbete för att säkerställa att de riktlinjer som släpps ligger i linje med hur revisorer tolkar kravställningen. Vid intervju med aktörer som inte själva är ett fastighets- eller byggbolag, och därmed inte har samma tillgång till revisorer med kunskap om taxonomin, har det flaggats föra att man upplever det som svårt att få kontakt med FAR eller revisorer därigenom. Det är därför viktigt att även FAR hittar vägar för att möjliggöra denna typ av samarbeten.



## 6. SLUTORD

Arbetet med att analysera och tolka taxonomin är komplext. Det är många aktörer som arbetar med att analysera förordningar och bilagor för taxonomin, från olika perspektiv och gör därmed olika tolkningar. Taxonomin ställer många krav på uppfyllnad men innehåller få krav på redovisning och dokumentation. Det innebär att branschöverskridande tolkningar och förhållningsätt fortsatt kommer behöva utvecklas och förfinas.

Då arbetet innebär att hantera stora mängder dokumentation med koppling till många olika specialistkompetenser är samarbete inom och mellan branscher mycket viktigt. För bygg- och fastighetssektorn är arbetet som görs av branschorganisationer och olika samarbetsforum mycket viktiga. Det är viktigt att branschens aktörer fortsätter de täta diskussioner som redan nu förs med sina revisorer, banker och finansiärer för att kartlägga hur dessa aktörer ser på kraven och vilka förväntningar de har på den redovisning som ska levereras. Det är också av stor vikt att de branschorganisationer som arbetar med att tolka och ta fram stöd för taxonomiarbetet aktivt sprider kunskapen till sina branschaktörer.

Varje organisation behöver göra sin resa och ta medvetna beslut om hur de på bästa sätt kan rapportera den information som krävs för taxonomin. När nya företag kommer att börja förhålla sig till taxonomin i sin rapportering, är det viktigt att all den information som genererats i de olika samverkansdialogerna verkligen finns tillgänglig.

Utifrån intervjuerna som genomförts har hantering av data och information lyfts som en viktig punkt. För att på ett framgångsrikt sätt kunna arbeta med taxonomin kommer frågor om hur data kan sammanställas per automatik utifrån information som samlas in via redan befintliga system. Rapportering och redovisning får dock inte bli viktigare än de förbättringsåtgärder som taxonomin har som avsikt att främja

## 7. FORTSATT ARBETE

Branschens arbete med taxonomin är långt ifrån avslutat. Förstudien ser inte samma behov av att Energimyndighetens behovsägarnätverkens direkta arbete för 2024 med ett par fortsättningssteg har identifierats.

Det är önskvärt att nätverken kan bjuda in till fler seminarier med olika aktörer inom branschen som kan dela med sig av sina erfarenheter från att ha arbetat med taxonomin, likt det seminarium som genomfördes 11e januari 2024. Seminarierna hjälper till med kunskapsöverföringen mellan olika aktörer och kommer underlätta för de aktörer som längre fram kommer omfattas av kravet på rapportering.

Den andra omgången av redovisningar enligt taxonomin görs i och med hållbarhetsredovisningen för 2023. BeBo, Belok och LÅGAN skall kunna göra en mindre genomgång av årsredovisningarna för att se vilka förändringar som skett sedan förra rapporteringen.



## REFERENSER

Här listas de viktigaste referenserna som använts i arbetet.

En taxonomi för hållbara investeringar, Regeringskansliet:

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/finansmarknad/taxonomi-ska-gora-det-enklare-att-identifiera-och-jamfora-miljomassigt-hallbara-investeringar/>.

Publicerad 20-12-04, hämtad 23-12-22

Tolknings- och möjligheter med EU taxonomin ur ett fastighetsägarperspektiv, Belok 2023:

<https://belok.se/tolknings-och-mojligheter-med-eu-taxonomin-ur-ett-fastighetsagarperspektiv/> Hämtad 23-12-22

ERPA Guide - EU Taxonomy Alignment in Listed Real Estate, The European Real Estate Association, 2022:

[https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business\\_economy\\_euro/banking\\_and\\_finance/documents/220330-sustainable-finance-platform-finance-report-remaining-environmental-objectives-taxonomy\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/220330-sustainable-finance-platform-finance-report-remaining-environmental-objectives-taxonomy_en.pdf)

The Climate Delegated Act: KOMMISSIONENS DELEGERADE FÖRORDNING (EU) 2021/2139 av den 4 juni 2021 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:02021R2139-20240101>

Byggföretagen och Fastighetsägarnas gemensamma tolkningar:

<https://byggforetagen.se/foretagsservice/amnen/eu-taxonomin/>. Hämtad 23-12-22

Frågor och svar om EU:s gröna taxonomi, FAR – Föreningen auktoriserade revisorer:

<https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/> Hämtat: 23-12-22.

The Environmental Delegated Act.: KOMMISSIONENS DELEGERADE FÖRORDNING (EU) 2023/2486 av den 27 juni 2023 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32023R2486>

KOMMISSIONENS DELEGERADE FÖRORDNING (EU) 2023/2485 av den 27 juni 2023 om ändring av delegerad förordning (EU) 2021/2139. [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L\\_202302485](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L_202302485)

Corporate Sustainability Reporting Directive, EU kommissionen,:

[https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting\\_en?prefLang=sv](https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting_en?prefLang=sv)

Hämtad 23-12-22

Vilka företag måste upprätta en hållbarhetsrapport? FAR – Föreningen auktoriserade

revisorer: <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/hallbarhet-i-rapporteringspliktiga-bolag/vilka-foretag-maste-uppratta-en-hallbarhetsrapport/> Hämtad 23-12-28

Hållbarhetsrapportering, Finansinspektionen:

<https://www.fi.se/sv/hallbarhet/regler/hallbarhetsrapportering/>

Senast uppdaterad 2023-12-22, hämtad 23-12-28



EU:s taxonomi för fastighetsägare, Fastighetsägarna Sverige:

<https://www.fastighetsagarna.se/fakta/fakta-for-fastighetsagare/energi-miljo-klimat/eus-taxonomi/> Hämtad 23-12-28

Primärenergital för topp 15 och 30 procent, Fastighetsägarna Sverige 2022-12-14:

<https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/bilder/nyheter/sverige/topp-15-och-30-sverige-221214.pdf?bustCache=1704187520536>

EU:s taxonomi och certifieringssystem, Sweden Green Building Council:

<https://www.sgbc.se/nyheter/eus-taxonomi-och-certifieringssystem/> Hämtad 23-12-28

Manual Miljöbyggnad 4.0, SGBC - Sweden Green Building Council:

[https://www.sgbc.se/app/uploads/2022/12/Manual\\_MB\\_4.0\\_1.pdf](https://www.sgbc.se/app/uploads/2022/12/Manual_MB_4.0_1.pdf)

Manual BREEAM-SE, v6.0, SGBC - Sweden Green Building Council:

[https://www.sgbc.se/app/uploads/2023/05/Manual\\_BREEAM-SE\\_SV\\_v6.0.2.pdf](https://www.sgbc.se/app/uploads/2023/05/Manual_BREEAM-SE_SV_v6.0.2.pdf)

EU Taxonomy Guide, BREEAM: <https://www.bre.group/a-guide-to-the-eu-taxonomy-and-breeam/> Hämtad 23-12-28

LEED and the EU Taxonomy, U.S. Green Building Council Januari 2022:

<https://www.usgbc.org/sites/default/files/2022-01/LEED-Whitepaper-Europe-Jan-2022.pdf>

Nyhet: GBCI Europe lanserar nytt verktyg för taxonomirapportering i LEED, SGBC -

Sweden Green Building Council 2023-05-16: <https://www.sgbc.se/nyheter/gbci-europe-lanserar-nytt-verktyg-for-taxonomirapportering-i-leed/>

Svanen Nya byggnader, generation 4.2:

[https://www.svanen.se/4ac22f/contentassets/f011758874514589a0f7acbf31996e3e/kriteriedokument\\_089\\_nya-byggnader-089\\_svenska.pdf](https://www.svanen.se/4ac22f/contentassets/f011758874514589a0f7acbf31996e3e/kriteriedokument_089_nya-byggnader-089_svenska.pdf)

Frågor och svar för dig som vill Svanenmärka nya byggnader, Svanen:

<https://www.svanen.se/hus/svanenmarkta-hus-generation-4/fragor-och-svar-for-dig-som-vill-svanenmarka-nya-byggnader-generation-4/> Hämtad 23-12-28

Taxonominförordningen: EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS FÖRORDNING (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning (EU) 2019/2088

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/?uri=CELEX:32020R0852>

EU Taxonomy Navigator: <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/>

Hämtad 23-12-22

Svensk Ventilations tolkning av EU taxonomin:

<https://www.svenskventilation.se/publikation/svensk-ventilation-interpretation-of-eu-taxonomy/> Publicerad 23-04-05, hämtad 23-12-22

EU-taxonomin - Innehåll i byggmaterial, BASTA:

<https://www.bastaonline.se/media/cptb41ti/basta-taxonomi.pdf> Hämtad 23-12-22

Byggvarubedömningen: <https://byggvarubedomningen.se/bedomningar/taxonomin/> Hämtad 23-12-22



**Använda års-/hållbarhets redovisningar för 2022**

AF Gruppen: <https://afgruppen.se/globalassets/investor-engelsk/other-reports/af-corporate-and-responsibilities-2022.pdf>

Atrium Ljungberg: <https://mb.cision.com/Main/1145/3738110/1931873.pdf>

Balder:

[https://www.balder.se/sites/balder/files/fastighets\\_ab\\_balder\\_arsredovisning\\_2022.pdf](https://www.balder.se/sites/balder/files/fastighets_ab_balder_arsredovisning_2022.pdf)

Castellum: [https://annualreport.castellum.se/2022/wp-content/uploads/sites/2/2023/02/Castellum\\_AHR\\_2022.pdf](https://annualreport.castellum.se/2022/wp-content/uploads/sites/2/2023/02/Castellum_AHR_2022.pdf)

Catena: <https://www.catena.se/media/gfnjlggx/%C3%A5rsredovisning-2022-catena-swe.pdf>

Fabege: [https://www.fabege.se/siteassets/rapporter-och-kvartalspresentioner/fabege\\_ars-och-hallbarhetsredovisning\\_2022.v2.pdf](https://www.fabege.se/siteassets/rapporter-och-kvartalspresentioner/fabege_ars-och-hallbarhetsredovisning_2022.v2.pdf)

Heimstaden: [https://s28.q4cdn.com/819094337/files/doc\\_financials/2022/ar/HST\\_SE22.pdf](https://s28.q4cdn.com/819094337/files/doc_financials/2022/ar/HST_SE22.pdf)

Hemsö: <https://mb.cision.com/Public/2534/3743228/a95fc1a376e06096.pdf>

Hufvudstaden:

<https://hufvudstaden.se/contentassets/33fd445bae494ea89506b69f946bd56e/hufvudstaden-ars--och-hallbarhetsredovisning-2022>

ICA-Fastigheter: <https://mb.cision.com/Main/7955/3722645/1872599.pdf>

JM: [https://annualreports.jm.se/app/uploads/2023/03/JMs\\_Ars\\_och\\_hallbarhetsredovisning\\_2022\\_SV.pdf](https://annualreports.jm.se/app/uploads/2023/03/JMs_Ars_och_hallbarhetsredovisning_2022_SV.pdf)

K2A: <https://investerare.k2a.se/sites/k2a/files/pr/202304023398-1.pdf>

Lundbergs:

[https://www.lundbergforetagen.se/sites/default/files/files/Lundbergs\\_AR2022\\_webb\\_0.pdf](https://www.lundbergforetagen.se/sites/default/files/files/Lundbergs_AR2022_webb_0.pdf)

NCC: <https://www.ncc.se/globalassets/ir/annualreport/ncc-ars-och-hallbarhetsredovisning-2022.pdf>

Obos: [https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1688066714/OBOS%20Sverige/Samh%C3%A4llsansvar/OBOS\\_H%C3%A5llbara\\_handlingar\\_2022\\_final\\_sidvis.pdf](https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1688066714/OBOS%20Sverige/Samh%C3%A4llsansvar/OBOS_H%C3%A5llbara_handlingar_2022_final_sidvis.pdf) och [https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1682348428/Investor%20Relations%20%28IR%29/%C3%85rsrapport%202022/OBOS\\_%C3%85rsrapport\\_2022-web.pdf](https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1682348428/Investor%20Relations%20%28IR%29/%C3%85rsrapport%202022/OBOS_%C3%85rsrapport_2022-web.pdf)

PEAB: <https://peab.se/siteassets/om-peab/finansiell-information/rapporter/22-ar.pdf>

Platzer: <https://mb.cision.com/Main/8443/3722685/1872716.pdf>

Serneke: <https://www.serneke.se/globalassets/serneke-ars---hallbarhetsredovisning-2022.pdf>

Skanska: <https://group.skanska.com/4936b9/siteassets/investors/reports-publications/annual-reports/2022/ars-och-hallbarhetsredovisning-2022.pdf>

SLP: <https://mb.cision.com/Main/20026/3746532/1965551.pdf>

Vasakronan: <https://mb.cision.com/Public/204/3740304/a3a2599d69a9b208.pdf>

Veidekke: <https://mb.cision.com/Main/17348/3740648/1941181.pdf>



Wallenstam: <https://vp197.alertir.com/files/press/wallenstam/202303237274-1.pdf>

Wihlborgs: <https://www.wihlborgs.se/globalassets/investor-relations/digital-ar-2022/arsredovisning-2022.pdf>

Wästbygg: <https://group.wastbygg.se/sv/wp-content/uploads/sites/3/2023/03/wastbygg-gruppen-publicerar-ars-och-hallbarhetsredovisning-for-2022-230329.pdf>



## BILAGA 1 - INTRODUKTION TILL TAXONOMIN

EU har identifierat behovet av ett tillförlitligt och transparent verktyg som företag kan använda i sitt arbete med omställningen till klimatneutralitet och en långsiktigt hållbar ekonomi. Utifrån detta behov har EU:s gröna taxonomi utarbetats. EU taxonomin översätter övergripande klimat- och miljömål till tydliga kriterier i syfte att skapa gemensamma definitioner för gröna verksamheter. Med hjälp av EU:s gröna taxonomi och dess definitioner ska företag på ett lättare sätt ges möjlighet att planera och finansiera sin gröna omställning. Målet från EU är att taxonomin även ska motverka ”green wash”. Med taxonomin vill EU även styra mot en ökad finansiering av hållbara projekt samt projekt under omställning. Det är viktigt att påpeka att taxonomin bara är ett, om än mycket viktigt, verktyg i EU:s arbete med grön omställning<sup>51</sup>.

Från och med verksamhetsåret 2024 ska stora finansiella och icke finansiella företag som omfattas av Corporate Sustainability Reporting Directive, (CSRD) rapportera enligt taxonomiförordningens artikel 8<sup>52</sup>. I nuläget avser detta stora företag av allmänt intresse med över 500 anställda<sup>53</sup>, men fler aktörer kommer omfattas av CSRD allt eftersom<sup>54</sup>. Taxonomin omfattar även finansmarknadsaktörer som tillhandahåller finansiella produkter. Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR)<sup>55</sup> anger i sina tolkningar av taxonomin, vikten av att notera att det är de storlekskriterier som definierats inom ramen för CSRD som gäller och inte de kriterier som föreskrivs med avseende på hållbarhetsrapportering enligt Årsredovisningslag<sup>56</sup>.

I taxonomins regelverk har det fastställts vilka sektorer samt ekonomiska verksamheter inom dessa sektorer som omfattas av taxonomin. Sektorn *Bygg- och fastighetsverksamhet* är en av de sektorer som omfattas av taxonomin. Inom sektorn har de ekonomiska verksamheterna kopplat *Uppförande av nya byggnader, Renovering av befintliga byggnader* samt *Förvärv och ägande av byggnader* lyfts som mest relevanta. Fastighetsägare och entreprenörer kan även ha verksamhet i andra sektorer som omfattas av taxonomin under *Bygg- och fastighetsverksamhet*. Eller andra aktiviteter.

För att en ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar ska den bidra väsentligt till ett eller flera av sex fastställda miljömål, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen samt uppfylla ett antal sociala grundkrav. En sammanställning av delarna i

---

<sup>51</sup> Så saka den gröna given genomförs, Europeiska kommissionen:

[https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal/delivering-european-green-deal\\_sv](https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal/delivering-european-green-deal_sv)

<sup>52</sup> Europaparlamentets och rådets förordning 2020/852 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning 2019/2088.

<sup>53</sup> Frågor och svar om EU:s gröna taxonomi, FAR: <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/fragor-och-svar-om-hallbarhet/> [Hämtat:2022-12-29]

<sup>54</sup> Vilka företag måste upprätta en hållbarhetsrapport? FAR:

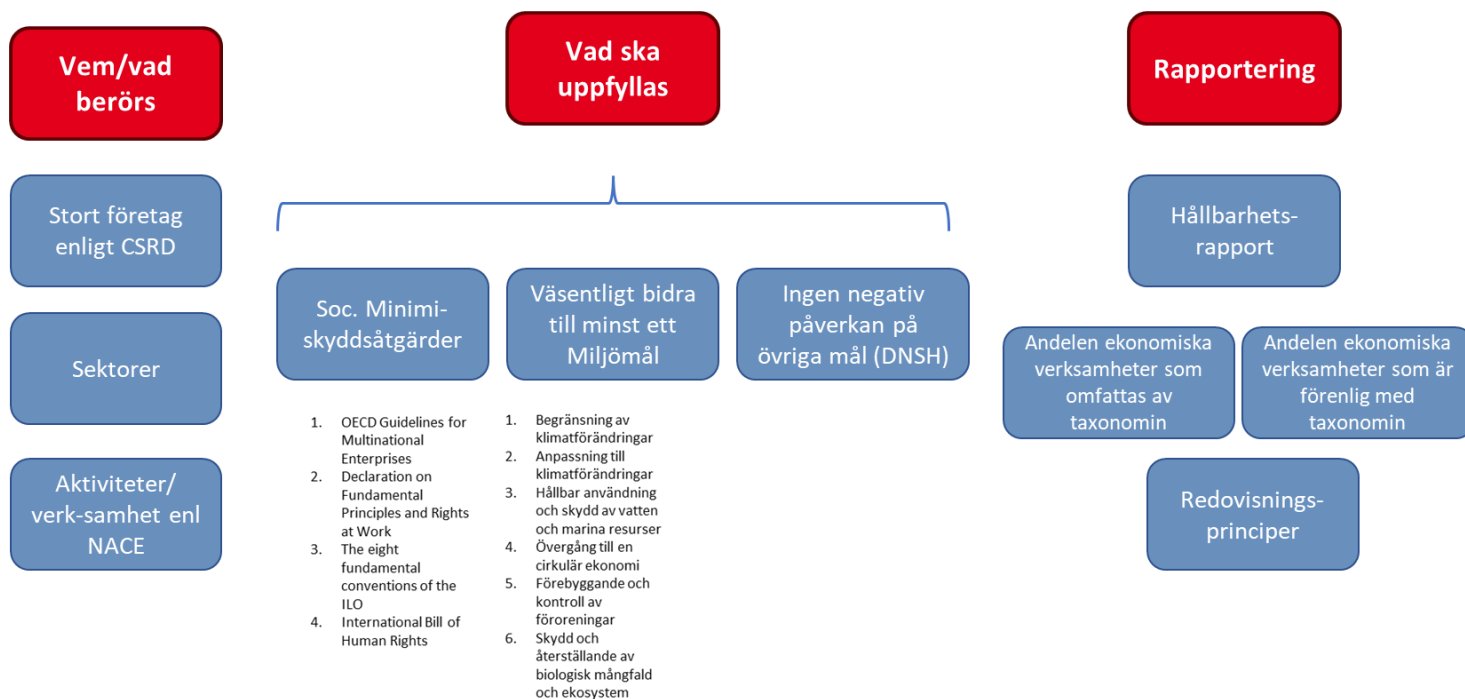
<https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/hallbarhet-i-rapporteringspliktiga-bolag/vilka-foretag-maste-uppratta-en-hallbarhetsrapport/>

<sup>55</sup> Frågor och svar om EU:s gröna taxonomi, FAR. Adress se referens ovan.

<sup>56</sup> Årsredovisningslag (1995:1554), ÅRL



taxonomin finns i *figur 1.1*. Ekonomisk verksamhet som uppfyller taxonomins krav benämns vara förenlig/lierade med taxonomin.



Figur1:1: Sammanställning över taxonomins delar

Företag kan på frivillig basis använda EU:s taxonomi för att planera sin gröna omställning samt för anskaffandet av finansiering för denna omställning. Finansiella aktörer kan använda taxonomin för att skapa trovärdiga gröna finansiella produkter. EU understryker att taxonomin inte ska ses som den enda definitionen av ekonomiska verksamheter som är tillgängliga för investeringar eller som en lista med skullkrav för att mäta hållbarhetsprestanda. Ekonomiska verksamheter som inte anses bidra väsentligt till något av taxonomins sex mål är inte per definition ”icke hållbara” eller skadliga för miljön<sup>57</sup>. Dessa förtydligande från EU är viktiga och är även frågor som branschen generellt känner osäkerhet kring. Hur investerare och finansiärer kommer att nyttja taxonomin för styrning av tillgångar kommer att bli avgörande för hur olika aktörer i slutänden väljer att arbeta med taxonomin.

EU:s taxonomi är ett levande dokument, vilket innebär att definitioner, krav och omfattning kommer att förändras över tid för att på ett effektivt sätt styra mot en grön omställning. Detta innebär att verksamheter som idag inte omfattas av taxonomin kan komma att kompletteras i framtiden samt att verksamheter som idag anses bidra väsentligt kan falla ur.

I bilaga 2 finns en liten ordbok som översätter de viktigaste taxonomibegreppen mellan svenska och engelska.

<sup>57</sup> FAQ: What is the EU Taxonomy and how will it work in practice? EU kommissionen:

[https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business\\_economy\\_euro/banking\\_and\\_finance/documents/sustainable-finance-taxonomy-faq\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/sustainable-finance-taxonomy-faq_en.pdf)



## BILAGA 2 - EN LITEN ORDBOK

Nedan presenteras en lite lista med taxonomibegrepp på engelska och svenska.

Engelska	Svenska
EU taxonomy	EU taxonomiförordning
Sectors	Sektorer
Activities	Aktiviteter (ekonomiska)
Social safeguards	Sociala minimiskyddsåtgärder alternativt minimala sociala garantier
Environmental objectives	Miljömål
Objective 1 - 6	Mål 1 - 6
Technical screening criteria	Tekniska granskningskriterier
	Betydande bidrag
Do no significant harm (DNSH)	Orsak inte någon betydande skada (DNSH – krav)
Eligibility	Omfattas
Alignment	Förenlighet alternativt linjerar. <i>Båda översättningarna används på svenska.</i>
The Climate Delegated Act	Delegerad akt för klimat <i>Omfattar mål 1&amp; 2</i>
The Environmental Delegated Act	Delegerad miljöakt <i>Omfattar mål 3 till 6</i>
Enabling activities	Möjliggörande verksamhet
Transition activities	Övergångsverksamhet

För att få en lite djupare beskrivning av vad begreppen innebär kan denna ordlista från Celsia användas: <https://www.celsia.io/sv/blogs/taxonomy-terms-explained-a-glossary-for-the-eu-taxonomy>.

