

# Samhällsbyggnad i omställning

Sju skiften som präglar svensk  
fastighets- och samhällsbyggnadssektor



Hifab

# Innehåll

## Inledning

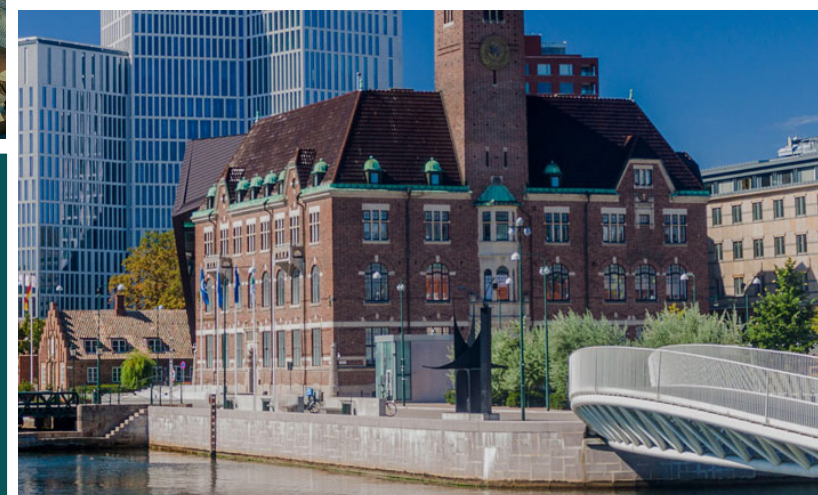
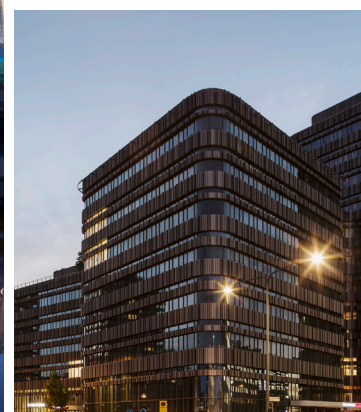
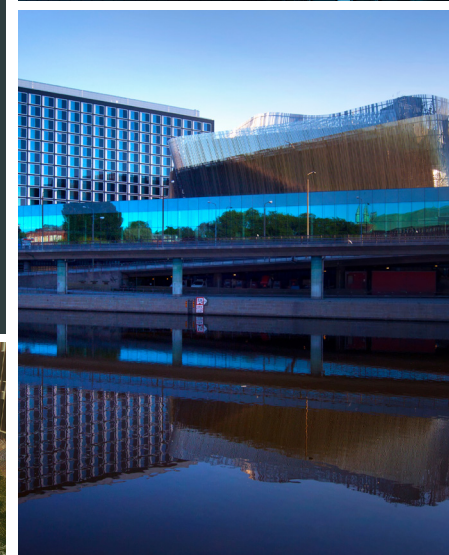
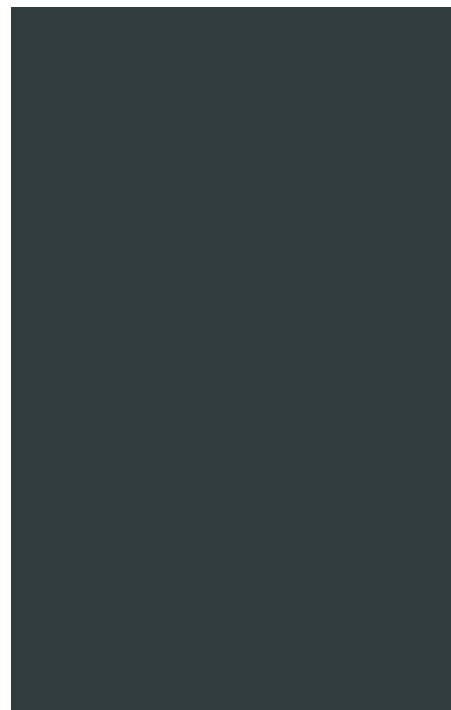
Förord: Nya utmaningar och nya möjligheter	3
Hifabs roll i den pågående omställningen	4
Om rapportförfattarna	5
Summering	6

## Sju skiften som präglar svensk samhällsbyggnadssektor 2024

Förvaltningsorganisationerna formar nya arbetssätt kring digital teknik i fastigheterna	7
Ännu ingen konsensus kring kontorets nya roll - branschen söker svar och testar lösningar	9
Branschen påbörjar förberedelser för dyrare effekt	11
Systematisk arbetslivskriminalitet i branschen kräver ytterligare åtgärder	13
CSRD-rapporteringen synar den faktiska hållbarhetsförflyttningen	15
Säkerhetsläget ställer krav på nya förmågor hos kritiska samhällsbyggnadsaktörer	17
Outnyttjad resurs i fokus när branschen utformar nya strategier för cirkulär masshantering	19

## Om Hifab

Hifab är ett konsultbolag inom fastigheter och samhällsbyggnad. Vi erbjuder oberoende rådgivning och ledning där vi hjälper våra kunder med strategi i förändring, ledning i projekt och tekniska tjänster i drift och förvaltning. Hifab grundades 1947, omsätter 300 miljoner och finns representerade över hela Sverige.



# Nya utmaningar och nya möjligheter när omställningen tar nästa steg

När fastighets- och samhällsbyggnadssektorn präglas allt tydligare av stora förändringar blir förmågan att se saker ur ett helhetsperspektiv viktigare. Förståelsen kring hur nya regelverk, teknologiska framsteg och omvärldens nuläge tillsammans skapar nya utmaningar och möjligheter är avgörande för att säkerställa en framtidssäkrad strategi.

Som oberoende rådgivare och projektledare inom fastigheter och samhällsbyggnad är vi med och leder utvecklingen tillsammans med våra kunder. I vår roll som konsulter får vi en unik inblick i vilka frågor som är tongivande och driver branschens utveckling.

Nya regelverk och rapporteringskrav tillsammans med rådande konjunktur och marknadsläge ställer höga krav på alla som verkar inom sektorn. Samtidigt medför den ständiga förändringen att nya möjligheter uppstår och under 2024 är det tydligt att allt fler aktörer inom sektorn kommer till den här insikten. Under året har vi inte bara sett tydliga skiften kring energi, teknik, klimat och hållbarhetsrapportering – vi har också sett nya frågor segla upp på bolagens omställningsagendor. Framförallt är det nu tydligt att det inte bara finns en tydlig lösning kring frågan om hur vi ska framtidssäkra branschen. Det handlar om att ha ett holistiskt perspektiv, förstå hur och på vilket sätt olika frågor påverkar varandra – och att utgå ifrån sitt eget nuläge.

Som kunskapsbolag vill vi nyttja våra unika förutsättningar att vara med och göra skillnad i branschen, genom att dela med oss av våra insikter. I årets upplaga av Samhällsbyggnad i omställning har vi samlat några av de skiften som sker i branschen just nu. Vi hoppas att det kan skapa förutsättningar för fler aktörer att leda i förändring.

Trevlig läsning!

**Amanda Tevell**

Vice VD, Hifab Group AB



# Vår omvärld förändras – vi är med och leder utvecklingen

Som konsulter ligger vår väsentliga påverkan i de uppdrag vi genomför åt våra uppdragsgivare. För att utveckla ett framtidssäkert erbjudande efter kundernas prioriteringar och behov har vi identifierat fem omställningsområden. Inom dessa mäter och följer vi upp vår uppdragsportfölj samt utvecklar vår kompetens. Här sker förändring och utveckling snabbast och vi vill vara med och leda utvecklingen. Områdena tar avstamp i FN:s Globala Mål och de faktiska utmaningar våra kunder står inför.



## Energi & Klimat

Projekt som bidrar till minskade koldioxidutsläpp, klimatanpassning samt energieffektivisering & förnybar energi.



## Material

Projekt som bidrar till hållbara materialval, effektivare resursanvändning & cirkulär ekonomi samt minskat avfall.



## Samhälle

Projekt som bidrar till positiv social påverkan, stärkta mänskliga rättigheter i värdekedjan samt ökad resiliens i samhället.



## Miljö

Projekt som bidrar till minskade föroreningar, minskad vattenförbrukning samt stärkt biologisk mångfald.



## Teknik

Projekt som bidrar till nyttjande av ny teknik (exempelvis AI och Proptech), effektivisering samt smartare arbetsmetoder.

# Om rapportförfattarna

Årets rapportförfattare har bidragit med sin analys av pågående omställningstrender de möter i branschen och i sin vardag som konsulter.



**Anna Larsson**  
Strategikonsult, Hifab Advisory

Leder uppdrag inom hållbarhetsstrategi. Är specialiserad på energiomställning och scenarieanalys. En uppskattad föreläsare kring branschens framtidsfrågor och redaktör för årets insiktsrapport.



**Darian Hassan**  
Affärschef Byggnad & Besiktning, Hifab

Projektledare och fastighetsutvecklare som bevakar branschens förändringar med extra fokus på hållbarhet inom stadsmiljöer och samhällsbyggnadsprojekt.



**Matilda Linse**  
Uppdragschef Tech, Hifab

En uppskattad rådgivare och projektledare inom teknisk förvaltning, driftstyrning och förändrade arbetssätt inom drift och förvaltning.



**Amanda Tevell**  
Vice VD, Hifab Group & VD, Hifab Advisory

Expert på bolagsstyrning i förändring och samhällsbyggnadssektorns hållbarhetsomställning. Är en uppskattad föreläsare och moderator kring branschens omställning.



**Per Kaijser**  
Strategikonsult, Hifab Advisory

Expert på risk- och hållbarhetsstrategi, med fokus på klimatriskanalys, hållbarhetsramverk, rapportering och klimatberäkningar.



**Joakim Håhl**  
CDO/CIO & Säkerhetschef, Hifab

Expert på IT-strategi, digital transformation och säkerhet. Driver innovation och effektivisering med fokus på verksamhetsanpassade IT-system, säker datahantering och robusta säkerhetsstrategier.



**Linus Vesander**  
Affärschef Lokalstrategi, Hifab

Rådgivare, arbetsplatsstrateg och förändringsledare som utvecklar kontor och arbetsplatser i den rådande omställningen. Bevakar trender kring förändringen av kontorens framtida roll och funktion.



**Shabnam Tavakoli**  
Affärschef Anläggning & Miljö, Hifab

Har gedigen bakgrund som projektledare med en djup förståelse för både de tekniska och organisatoriska aspekterna av komplexa projekt.



**Björn Ståhle**  
Affärschef Anläggning, Hifab

Erfaren projekt- och byggledare inom samhällsbyggnad med djup kompetens inom bygg, anläggning och infrastruktur.

# Summering

Sju skiften som präglar svensk fastighets- och samhällsbyggnadssektor under 2024.

## ELNÄTSKOSTNADER

### Branschen påbörjar förberedelser för dyrare effekt

Elektrifiering, omställning och underhållsbehov leder till stora kommande investeringar i elnäten. Parallellt pågår förändringar i marknaden, där grundtanken är att den som belastar infrastrukturen mest är den som ska bära största delen av nätens kostnad. Framöver är det därför möjligt att kostnaden för elnät och effekt kommer att stå för en större del av kostnadsbilden, och branschens aktörer har ett pågående arbete i att undersöka hur skiftet påverkar dem.

## FRAMTIDENS KONTORSMARKNAD

### Ännu ingen koncensus kring kontorets nya roll – branschen söker svar och testar lösningar

Trots att vi är långt förbi pandemin är kontorets nya roll och kontorsmarknadens villkor fortfarande under förhandling. Kring flertalet frågor finns motstridiga budskap och teorier, och olika lösningar testas i en marknad där framtiden är svår att förutse. Exempelvis har många arbetsgivare omformat sina kontorsmiljöer för att främja social samvaro och locka medarbetare tillbaka till arbetsplatsen, samtidigt som det finns studier som pekar mot en växande efterfrågan på tysta och fokuserade arbetsytor. Där många aktörer trott på ett flexibelt coworkingkoncept kämpar samtidigt flera coworkingaktörer med att få ekonomi i affären. Situationen föder kreativitet, men gör det samtidigt utmanande för såväl hyresgäster, fastighetsägare och innovatörer i sektorn att fatta beslut.

## DIGITAL FÖRVALTNING

### Förvaltningsorganisationerna formar nya arbetssätt kring digital teknik i fastigheterna

Digital teknik ger våra fastigheter nya förmågor och utlovar möjlighet till effektivisering och automation. Samtidigt som tekniken adderas ser många fastighetsägare att ett nytt arbetssätt måste till för att faktiskt få ut den önskade nyttan. I skiftet testas nya roller som innovationsledare, produktägare och digitaliseringschefer. Dessa har en funktion att fylla, men för att den adderade tekniken ska skapa en helhet tillsammans med den byggda miljön måste den integreras i fastighetsförvaltningen.

## CIRKULÄR MASSHANTERING

### Outnyttjad resurs i fokus när branschen utformar nya strategier för cirkulär masshantering

Schaktmassor från bygg- och anläggningsprojekt hanteras idag främst som avfall, vilket ofta innebär höga kostnader och stora mängder onödiga utsläpp. Med en cirkularitetsgrad på endast 3,4 procent ligger Sverige efter många europeiska länder. Genom nya EU-regelverk och lokala initiativ framträder möjligheten att omvandla massorna till en tillgång.

## HÅLLBARHETSRAPPORTERING

### CSRD-rapporteringen synar den faktiska hållbarhetsförflyttningen

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är på intåg, och lagstiftningen upplevs som både stressande och resurskrävande – samtidigt som den öppnar upp för nya möjligheter. En strategisk fråga att ta sikte på är hur man som bolag vill prestera i ett landskap där branschen i mångt och mycket kommer att rapportera på samma datapunkter. Kommer den tidigare storyn kring hållbarhet fortfarande hålla när CSRD sätter formatet?

## SÄKERHETSLÄGET

### Säkerhetsläget ställer krav på nya förmågor hos kritiska samhällsbyggnadsaktörer

Rysslands invasion av Ukraina markerade tydligt en förändring i hela Europas säkerhetspolitiska landskap och tvingade Sverige att vidta nya åtgärder. För svensk samhällsbyggnadssektor innebär det nya säkerhetsläget ett stort ansvar för att se över sin egen sårbarhet, när påverkansförsök och sabotage nu riktas bredare och mot aktörer som inte tidigare påverkats. Sektorn behöver i högre grad se sig själv som en del av totalförsvaret.

## ARBETSLIVSKRIMINALITET

### Systematisk arbetslivskriminalitet i branschen kräver ytterligare åtgärder

Trots den senaste tidens fokus på frågan fortsätter den svarta ekonomin att växa i byggsektorn, samtidigt som de svarta lönenivåerna bedöms sjunka. Brist på uppföljning och konsekvenser har möjliggjort att kriminaliteten systematiserats. Problematiken är känd inom sektorn och ytterligare initiativ sjösätts nu, bland annat av bankerna. Det återstår att se hur stor effekt utökade krav på transparens och uppföljning har, men det är tydligt att konkreta åtgärder och obekväma beslut måste till för att vända trenden.

Digital teknik ger våra fastigheter nya förmågor och utlovar möjlighet till effektivisering och automation. Samtidigt som tekniken adderas ser många fastighetsägare att ett nytt arbetssätt måste till för att faktiskt få ut den önskade nyttan. I skiftet testas nya roller som innovationsledare, produktägare och digitaliseringschefer. Dessa har en funktion att fylla, men för att den adderade tekniken ska skapa en helhet tillsammans med den byggda miljön måste den integreras i fastighetsförvaltningen.

Matilda Linse

## Vad har hänt i närtid?

- Den generella teknikutvecklingen medför att **mängden tekniska lösningar på marknaden ökar**. Enligt en rapport från IDC omsatte PropTech-marknaden i Europa cirka 40 miljarder kronor år 2022 och ett flertal källor förespår en årlig tillväxt om ca 12-17% fram till 2032.
- Det uppdaterade EU-direktivet EPBD (Energy performance in buildings directive) implementeras nu i Svensk lagstiftning. Direktivet innehåller energikrav på befintligt bestånd, som den **renoveringsväg som förutspås** kommer att innehålla digitalisering som ett av verktygen.
- EPBD innehåller även delar där **vissa tekniska installationer blir ett grundkrav**, exempelvis möjlighet till distansövervakning, styrning och automation samt krav på solceller och laddinfrastruktur där detta är relevant.

# Förvaltningsorganisationerna formar nya arbetssätt kring digital teknik i fastigheterna

**Den generella teknikutvecklingen** i samhället når även in i fastigheterna och från att länge ha varit en analog bransch fylls våra fastigheter gradvis av tekniska installationer och digitala produkter. Parallellt med att teknikintensiteten i nyproduktion ökar så lyfts även tekniknivån i det befintliga beståndet. Det märks bland annat i att fastighetsteknikbolagens samlade omsättning ökar stadigt.

I en traditionell fastighetsförvaltning utgör mediakostnader (energi och vatten) och personalkostnader stora delar av de totala driftskostnaderna, bortsett från avskrivningar och räntekostnader. Den adderade tekniken har i många fall som syfte att se till att de resurserna används effektivare. Detta syns i proptech-marknadens fokus på styrning och övervakning av media och smarta lösningar för förvaltningsorganisationen, så som ärendehanteringssystem, distansövervakning, smart hantering av lås/access och digital hantering av ritningar och myndighetskrav.

Det uppdaterade EU-direktivet EPBD (Energy Performance in Buildings Directive) implementeras nu i svensk lagstiftning. Som en av flera komponenter innehåller direktivet ett krav på en miniminivå av energieffektivitet även i befintligt bestånd. Syftet är att tvinga fram en energirenoveringsväg där de 26% sämsta lokalbyggnaderna effektiviseras till 2033. Bland de 26% sämsta lokalbyggnaderna är sannolikt fastigheter som fortfarande är analoga överrepresenterade, och att addera smarta tekniska installationer för att klara kraven kommer att vara en del av åtgärds paketerna som genomförs.

Vi befinner oss i ett skifte där teknikintensiteten ökar, men där många fastighetsägare ännu inte upplever att den utlovade nyttan realiserar fullt ut. Samtidigt adderar tekniken också en arbetsbörda, där den upplevda nyttan måste vara stor nog att kompensera för arbetet det innebär att också förvalta den nya tekniken. Även om ett tekniskt system sparar energi eller



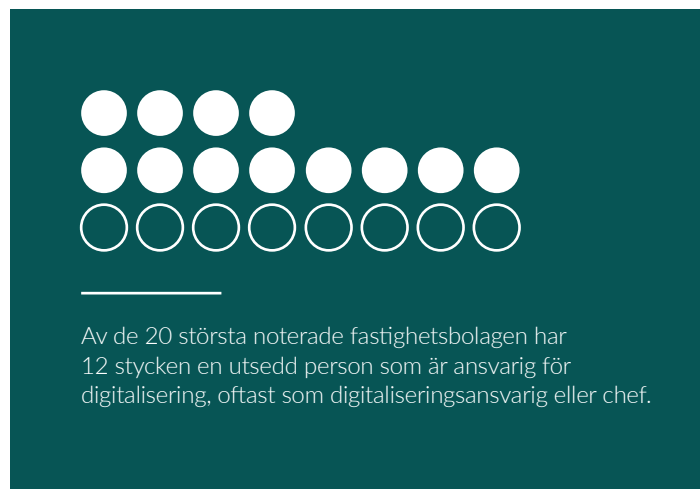
Teknikutvecklingen vi ser idag innebär ett skifte för fastighetsbranschen – där vi går mot en digitaliserad vardag där tekniska installationer och smarta lösningar kommer bli en självklar del av fastighetsförvaltningen. Denna utveckling kräver investeringar i nya lösningar, både vad gäller system och kompetens hos driftpersonal. Samtidigt är det avgörande att vi inte enbart fokuserar på ny teknik, utan på hur och när den kan integreras i organisationen för att verkligen skapa värde och för att vi ska nå våra hållbarhetsmål.

Monica Fallenius, VD,  
Annhem Fastigheter

ronderingskörningar för driftteknikerna så måste de nya lösningarna också felsökas, dokumenteras, underhållas och hållas uppdaterade. ►

I skiftet testar fastighetsbolag delar av IT-sektorns arbetssätt med produktägare och dataägare. För att se till att rätt förändringsprojekt väljs och nyttan faktiskt realiserar testas även roller som digitaliseringschefer, innovationsledare och liknande. Specialistrollerna kan bidra till kloka strategiska beslut och ett uthålligt förändringsarbete, men kan inte ensamma bära förändringen. För att lyckas krävs att hela fastighetsförvaltningen utvecklas, så att IT-kompetens, drift och förvaltning vävs samman till nya förmågor, som kan stärka både driftnettot och nå hållbarhetsmål.

Det är tydligt att teknikintensiteten i fastighetsbranschen inte kommer att minska. Utvecklingen måste gå mot att tekniken blir en del av förvaltningsorganisationernas nya vardag, och att tekniklösningar, arbetsuppgifter, roller och kompetenser måste utvecklas tillsammans så att helheten passar ihop. ■



Källa: Sveriges största fastighetsbolag baserat på omsättning i årsredovisningen 2023.



Källa: Precedence Research (PropTech Market Size).

# Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Finns en plan för hur arbetsuppgifter i organisationen förändras när teknik adderas? Är förändringen förankrad hos de som berörs?

2.

Vem har ansvaret för att underhålla och handha den löpande funktionen hos valda tekniska lösningar?

3.

När en driftsorganisation går från att arbeta i huvudsak analogt till att arbeta mer och mer digitalt, följer kompetensutvecklingen med?

4.

Görs en bedömning av eventuella säkerhetsrisker kring tillkommande teknik och datahantering?

5.

Utvärderas leverantörer tillräckligt väl avseende långsiktighet, funktionsgaranti och skalbarhet?

6.

Har organisationen tillräcklig omvärldsbevakning för att inte halka efter i den snabba utvecklingen?



Trots att vi är långt förbi pandemin är kontorets nya roll och kontorsmarknadens villkor fortfarande under förhandling. Kring flertalet frågor finns motstridiga budskap och teorier och lösningar testas i en marknad där framtiden är svår att förutse. Exempelvis har många arbetsgivare omformat sina kontorsmiljöer för att främja social samvaro och locka medarbetare tillbaka till arbetsplatsen, samtidigt som det finns studier som pekar mot en växande efterfrågan på tysta och fokuserade arbetsytor. Där många aktörer trott på ett flexibelt coworkingkoncept kämpar samtidigt flera coworkingaktörer med att få ekonomi i affären. Situationen föder kreativitet, men gör det samtidigt utmanande för såväl hyresgäster, fastighetsägare och innovatörer i sektorn att fatta beslut.

Linus Vesander & Amanda Tevell

## Vad har hänt i närtid?

- Pandemin har påskyndat förändringar i hur företag ser på kontorsytor, och marknaden har svarat med ett flertal **olika lösningsalternativ** så som fler **aktivitets- och verksamhetsbaserade kontor, coworking-hubbar med utökat tjänsteutbud** samt ökad efterfrågan på **flexibla hyreskontrakt**.
- Stockholms största coworkingaktör **Convendum gick i oktober in i rekonstruktion**, bland annat drivet av kraftiga hyreshöjningar.
- Innovativa kontorslösningar utforskar framtidens arbetsplatser genom att utveckla nya sätt att arbeta. **Sthlm 3:2** är en pilotstudie i samarbete mellan Skanska Fastigheter, Forsling United och Mittuniversitetet, där **två företag delar samma kontorsyta**. Utrymmet används växelvis, där ett företag har tillgång tre dagar i veckan och det andra två dagar.

# Ännu ingen konsensus kring kontorets nya roll – branschen söker svar och testar lösningar

**Dagens kontorsmarknad präglas** av stora utmaningar kring utformningen och funktionerna för framtidens arbetsplatser. Motstridiga önskemål gör det svårt att hitta rätt väg framåt. Pandemin förändrade både arbetsgivares och medarbetares syn på kontorsmiljön, och de tidigare normerna är ifrågasatta. Denna osäkerhet gör det utmanande att identifiera vad som egentligen efterfrågas. Trots att arbetsplatsen fortfarande är en viktig faktor vid val av arbetsgivare, varierar önskemålen kring dess utformning. Det råder ingen tydlig konsensus kring kontorets framtida roll, och data från olika branschundersökningar och forskning visar väldigt skilda bilder kring hur kontoren används samt vilka funktioner som anses vara viktiga.

För vissa är kontoret en plats för social interaktion, medan andra ser det som en nödvändig plats för koncentrerat arbete. I pandemins kölvatten omformades många kontor till sociala mötesplatser, men nu börjar behovet av fokusarbetsplatser återaktualiseras. I ena ändan av spektrat finns önskemål om en helt flexibel och skalbar on-demand-lösning, med coworkingaktörerna som främsta leverantör. Å andra sidan finns kontoret som en representativ miljö att bjuda in kunder till och bygga identitet och samhörighet. Under en period lyftes tanken på att skapa hubbar och söka sig ut i närområden. Å andra sidan söker sig många företag närmare city men då med mer optimerade och yteffektiva lokaler. Svårigheterna med att läsa av situationen accentueras av konjunkturen, och en marknad där prisbilden på kontorsyta påverkas av motstridiga faktorer. Inflation och indexreglering verkar för prishöjningar. Samtidigt finns vakanser och andrahandsuthyrningar som motverkande kraft.

De senaste åren har vi sett färre medarbetare på kontoren, men det finns också tecken på återgång där fler hittar tillbaka, drivet av både direkta arbetsgivarkrav och skiftande normer. Inställningen är dock långt ifrån enhetlig, och studier kring både arbetsgivarnas och medarbetarnas önskemål visar vitt skilda resultat.

Samtidigt ser branschen ökande hållbarhetskrav som träffar både fastighetsägare och hyresgäster, bland annat initiativ som Science Based Targets (SBTi), önskemål om förbrukningsdata på lokalnivå och data för CSRD-rapportering. Hyresgästernas växande intresse är även till fastighetsägarnas fördel, eftersom det skapar gemensamma incitament för att nå satta klimatmål. ►



Trenden med "flight to quality" förstärks och företag söker sig till moderna kontor i centrala innerstadslägen, där service och bekvämligheter som restauranger, gym och butiker skapar extra värden. Allt fler företag ställer nu krav på att medarbetarna ska återvända till kontoret, vilket bidrar till ännu högre krav på kontorets utformning då de måste erbjuda något som kan konkurrera med distansarbetet. Samtidigt ser vi ökade krav på flexibilitet i såväl delningslösningar som avtalsformer. En attraktiv och lärande miljö med goda kommunikationer är avgörande för att möta de nya förväntningarna och behoven – och för att lyckas attrahera framtidens talanger.

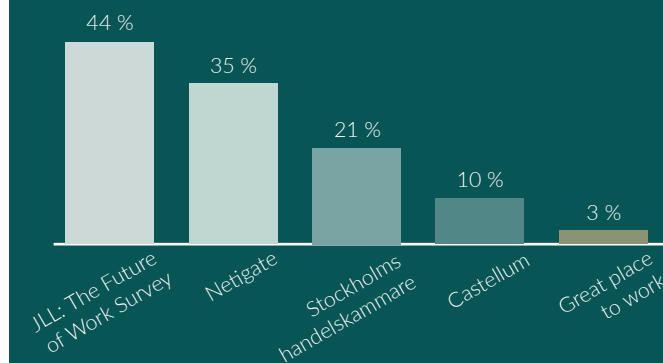
Thomas Tranberg, Vice VD & Affärsområdeschef Kommersiella Fastigheter på Bonnier Fastigheter

I den osäkra situationen som råder är det svårt för beslutsfattare hos både fastighetsägare och hyresgäster att hitta rätt väg. Flexibilitet i någon form blir därför efterfrågat. Flera aktörer testar olika typer av delningskoncept, som till exempel gemensamma gym eller restauranger. Ett annat exempel är pilotprojektet Sthlm 3:2, initierat av Skanska Fastigheter och Forsling United i Hammarby Sjöstad. Under tolv månader testas en ny delningsbaserad affärsmodell för kontor. Två bolag delar samma yta där det ena bolaget nyttjar kontoret tre dagar i veckan och det andra bolaget två dagar. Studien undersöker hur hybridarbete och delningsekonomi påverkar produktivitet och välmående, samtidigt som hållbara arbetsmetoder utvärderas för att skapa mer effektiva och flexibla arbetsplatser.

Genom att anpassa affärsmodeller till nya förutsättningar kan fastighetsaktörer bidra till utvecklingen av framtidens arbetsplatser. För att främja detta krävs dock större samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäster samt uppdaterade juridiska och ekonomiska ramverk. Dagens hyreslagstiftning och momsregler är inte anpassade för flexibla och delningsbaserade modeller, vilket fortsätter att utmana branschens innovatörer.

Det råder ingen tydlig konsensus kring kontorets framtida roll, men kanske ska det heller inte finnas ett enhetligt svar; varje företag har sina unika behov och förutsättningar. För att

### Andel som vill arbeta från kontoret 5 dagar i veckan enligt olika undersökningar



Källa: JLL: The Future of Work Survey 2024; Netigate: Framtidens arbetsplats om svenskarna får bestämma, 2023; Stockholms Handelskammaren: Kommer du in till kontoret idag? 2024; Castellum: Framtidens arbetsliv 2024; Great Place To Work: Svenska och arbetet 2023

möta föränderliga behov blir lyhördhet och flexibilitet centrala komponenter i utvecklingen av nya kontorslösningar. Framtidens framstående arbetsmiljöer kommer sannolikt att skapas ur aktörernas förmåga att omfamna förändring och anpassa sig till nya förutsättningar. Troligtvis kommer framtiden att vara mer heterogen än utgångspunkten före pandemin. ■

### Topp 5 kontorsattribut som lockar till kontoret skiljer sig mellan undersökningar

Stockholms handelskammare:

- 1 Bättre möjlighet till ostört arbete
- 2 Trevligare kontor/kontorsmiljö
- 3 Bättre kollektivtrafik
- 4 Gratis frukost
- 5 Bättre ledarskap

Castellum:

- 1 Bilparkering
- 2 Friskvårdsaktiviteter
- 3 Gym i fastigheten
- 4 Cykelparkering
- 5 Massage

Källa: Stockholms handelskammare, "Kommer du in till kontoret i dag? Det nya arbetslivet och framtidens arbetsplats", 2024; Castellum, "Framtidens arbetsliv 2024", 2024.

# Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

## 1.

Vilka strategier kan vi använda i en tid där framtida behov för arbetsplatser är svåröversäglbara?

## 2.

Hur kan vi skapa en kontorsmiljö som både stödjer social interaktion och fokuserat arbete?

## 3.

Hur flexibla är de fattade besluten kring våra lokalers utformning? För hur lång tid har vi tecknat upp oss kring den rådande teorin gällande arbetsplatsens roll?

## 4.

Hur kan vi säkerställa att våra kontorslösningar stödjer en god arbetsmiljö som främjar både produktivitet och välmående?

## 5.

Hur kan digitalisering nyttjas för att förbättra lokalutnyttjande och administrativ effektivitet?

## 6.

Vilka hållbarhetsaspekter bör vi fokusera på i våra lokaler och hur ökar vi medvetenheten kring frågorna?

Elektrifiering, omställning och underhållsbehov leder till stora kommande investeringar i elnäten. Parallellt pågår förändringar i marknaden, där grundtanken är att den som belastar infrastrukturen mest är den som ska bära största delen av nätens kostnad. Framöver är det därför möjligt att kostnaden för elnät och effekt kommer att stå för en större del av kostnadsbilden när det gäller energi, speciellt för de aktörer med stora effektbehov vid tidpunkter då det är trångt i nätet. Som en del i den utvecklingen har både fastighetsägare, nätägare och industri ett pågående eller väntande arbete i att undersöka hur skiftet påverkar dem, och vilka möjligheter som finns till en bättre position.

Anna Larsson

## Vad har hänt i närtid?

- Under första kvartalet 2025 övergår avräkningsperioden för el från **60 minuter till 15 minuter**. Syftet är att harmonisera elmarknaderna i EU och bättre hantera varierande elproduktion. Det blir då möjligt för energiföretagen att erbjuda kundlösningar där flexibilitet och effektuttag på kvartsbasis hanteras.
- Handel med flexibilitet gällande effektuttag har testas på flera håll i landet. Samtidigt som Stockholmsområdet fortsatt riskerar brist på tillgänglig eleffekt meddelar Ellevio, EOn och Svenska Kraftnät att forskningsprojektet **StockholmFlex**, en marknadsplats för efterfrågasflexibilitet, **inte kommer att fortsätta vintern 2024/2025**.
- Elnätsbolagen har gått in i **nästa period av intäktsramar**, som sträcker sig mellan 2024-2027. De nya intäktsramarna ger nätbolagen utrymme att öka intäkterna med ca 40% under perioden.

# Branschen påbörjar förberedelser för dyrare effekt

**Elnätet är under förändringstryck** från många olika håll. Förändringen rör dels produktionen, där större volymer sol och vind inverkar på systemet. Dessutom introduceras batterier, där både stationära enheter, flexibel laddinfrastruktur och i förlängningen kanske även vehicle-to-grid-lösningar blir en del av systemet. I grunden finns även ett omfattande underhållsbehov.

När samhället elektrifieras och allt fler funktioner ska bäras av just elnätet blir nätet i sig en viktig resurs. I närtid har kostnaden för elnät ökat betydligt mycket mer än konsumentprisindex, och det finns skäl att anta att ökningen fortsätter. Under 2024 har landets nätägare som uppgift att publicera nätutvecklingsplaner för tidsperioden 2025-2034, samtidigt som vi går in i en ny period gällande nätbolagens intäktsramar som sträcker sig mellan 2024-2027. Intäktsramarna ger nätägarna utrymme att ta mer betalt av sina kunder. Intäktsökningen motiveras från flera håll, där både behovet av utbyggnad och ökade byggkostnader generellt spelar in. Många nätägare vittnar även om en stor ökning av antalet anslutningsansökningar, ett tecken på att elektrifieringen pågår, trots oro på elbilsmarknaden och frågetecknen kring politisk inriktning både i Sverige och globalt.

Hur mycket av den önskade tillkommande elnätsfunktionen som kommer att täckas av just nätutbyggnad och hur mycket av funktionen som kan lösas med andra medel är ännu inte givet. Flexibilitet, batterier och smartare nyttjande av befintliga nät har också stor förmåga att bidra, och osäkerheten kring behovsprognoserna ökar ytterligare när tidplanen ifrågasätts för stora tillkommande producenter och konsumenter i industriskala.

I nätutvecklingsplanerna finns ett krav på att potentialen för flexibilitet ska beaktas, och handel med flexibilitet gällande effektuttag har testats på flera håll i landet. Även om handel med efterfrågefleksibilitet har stor potential så har vissa av handelsplattformarna hittills inte resulterat i tillräckligt stora och

stabla marknader. Samtidigt som Stockholmsområdet fortsatt riskerar brist på tillgänglig eleffekt meddelas att StockholmFlex, Stockholms marknadsplats för efterfrågefleksibilitet, inte kommer att fortsätta under vintern 2024/2025. ▶



Fastighetsägaren är en nyckelaktör i det nya energisystemet, där tillgången till befintlig anslutning till elnätet är en värdefull resurs och flexibilitet är en handelsvara. Den fastighetsägare som inte nyttjar sådana möjligheter kan istället straffas av de högre effektarifferna

Dan-Eric Archer, VD på CheckWatt

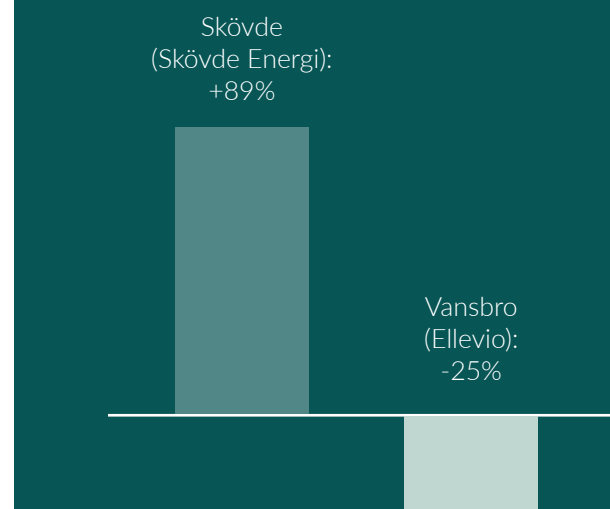
Även om flexibilitetsmarknaderna behöver ytterligare tid på sig att mogna så finns andra incitament för att ta kontroll över sitt effektbehov. Nästa år övergår avräkningsperioden för el från 60 minuter till 15 minuter. Syftet är att harmonisera elmarknaderna i EU och bättre hantera varierande elproduktion. Det blir då möjligt för energiföretagen att erbjuda kundlösningar där flexibilitet och effektuttag på kvartsbasis hanteras, och i många verksamheter kan den mest energikrävande kvarten visa på betydligt högre effekter än den mest krävande timmen.

Nätbolagens prismodeller är inte enhetliga, men utvecklas mot att den aktör som driver kostnad för nätet också ska betala högre avgift. Utvecklingen drivs både av EU:s elmarknadsförordning och Energimarknadsinspektionens föreskrifter i frågan, som ska implementeras av alla nätägare senast 2027.

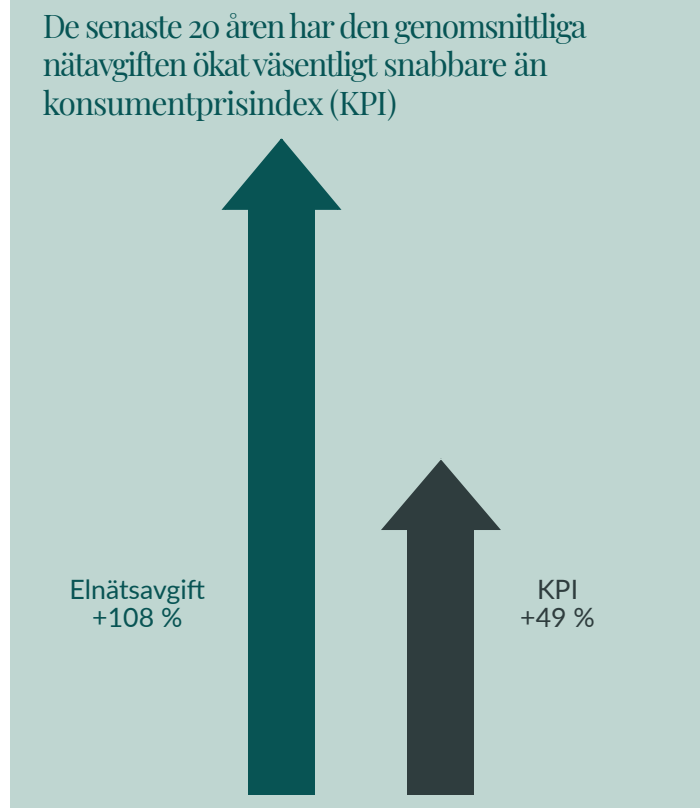
Gemensamt pekar utvecklingen mot att elnät och effekt blir allt dyrare, och för flertalet aktörer även allt intressantare att påverka. Det blir allt mer sannolikt att befinna sig i en situation där den årliga energianvändningen går ned, men kostnaden är sig lik eller ökar eftersom effektuttaget står för en större del.

Tekniska lösningar för att övervaka, styra och optimera effektlaster finns att tillgå, både på produktionssidan och konsumtionssidan. Arbetet behöver dock bli mer systematiskt, tas från pilotprojekt ut i samhällsbyggnadssektorn som helhet, och bli en del av det redan etablerade energieffektiviseringsarbetet. Framöver kommer det troligtvis att vara nödvändigt att integrera effektperspektivet för att faktiskt få ut den ekonomiska fördel som förväntas av den energieffektivisering som genomförs. ■

Stora lokala variationer förekommer i prisutvecklingen. Elnäten med störst respektive lägst prisutveckling de senaste 5 åren:



Källa: Nils Holgersson-rapporten 2024, prisutveckling för ett typiskt flerbostadshus.



Källa: SCB, samt Nils Holgersson-rapporten 2024, genomsnittlig prisutveckling för ett typiskt flerbostadshus.

# Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Hur skulle våra kostnader påverkas av en övergång till att mäta maxeffekt på 15-minutersintervall?

2.

Förväntas ett utökat kommande effektbehov (exempelvis drivet av laddinfrastruktur) och finns en bedömning på om/när effekten finns tillgänglig?

3.

Har vi tillgångar med stora monumentana effekter, och vilken typ av åtgärder skulle finnas att tillgå för att jämna ut behovet? Till vilka kostnader?

4.

Har säkringsstorlekar och tillgängligt utrymme i nätanslutningar inventerats?

5.

Hur ser utvecklingen kring flexibilitetsmarknader, elnätsutbyggnad och kostnadsutveckling ut på de orter där vi har verksamhet?

6.

Kommer de energieffektiviseringsprojekt som genomförs i verksamheten fortfarande att framstå som kloka i en framtid där effekt står för en större del av kostnaden?

Trots den senaste tidens fokus på frågan fortsätter den svarta ekonomin att växa i byggsektorn, samtidigt som de svarta lönenivåerna bedöms sjunka. Brist på uppföljning och konsekvenser har möjliggjort att kriminaliteten systematiserats. Problematiken är känd inom sektorn och ytterligare initiativ sjsätts nu, bland annat av bankerna. Det återstår att se hur stor effekt utökade krav på transparens och uppföljning har, men det är tydligt att konkreta åtgärder och obekväma beslut måste till för att vända trenden.

Darian Hassan

## Vad har hänt i närtid?

- **Bankinitiativet sjsätts av sex banker under 2024**, med syfte att motverka arbetslivskriminalitet. Initiativet innebär att bankerna ställer krav på att ökad kontroll av underentreprenörer för aktörer som lånar till byggverksamhet.
- Regeringen har under 2024 **utökat Delegationen mot arbetslivskriminalitets uppdrag till att omfatta byggsektorn**, med uppdrag att kartlägga kopplingar till organiserad brottslighet och dess inverkan på samhällsekonomin.
- Införandet av CSRD ökar kraven på bolag att transparent rapportera om arbetsvillkor och påverkan på arbetstagare genom hela värdekedjan.
- Branschen agerar. Veidekke lanserade under 2024 **handböcker översatta till flera språk** som verktyg för att själva säkerställa att utländska underentreprenörer har rätt information och inte ska kunna hävda okunnighet kring de regler som gäller.

# Systematisk arbetslivskriminalitet i branschen kräver ytterligare åtgärder

**Bygg- och fastighetssektorn** har länge identifierats som en sektor med hög risk för arbetslivskriminalitet, och problemet växer för varje år. Den icke deklarerade omsättningen har ökat med över 300% sedan 2006 och uppgår nu till cirka 18 miljarder kronor per år enligt Skatteverket – en förlust som drabbar hela samhället. Idag ligger den svarta lönen ungefär på 50kr/timme, vilket endast är en fjärdedel av 2006 års nivåer.

Delegationen mot arbetslivskriminalitet har uppmärksammat att vissa byggföretag fungerar som täckmantel för penningtvätt, medan andra anställer utländsk arbetskraft under illegala förhållanden. Byggbranschen har därmed också identifierats som en sektor med stora risker för kopplingar till organiserad brottslighet.

Samtidigt har nya standarder som ESRS S2, en del av den obligatoriska CSRD-lagstiftningen, börjat ställa krav på företag att rapportera om arbetsvillkor genom hela värdekedjan, vilket kan driva på en förändring. Det ökade kraven gör tydligt att flera aktörer inom sektorn har brister i förståelse och kontroll av sin leverantörskedja. Riskerna är extra stora för byggprojekt med utländsk arbetskraft, som ofta involverar flera lager av underleverantörer och entreprenörer, vilket försvårar övervakning av arbetsvillkor och lagefterlevnad.

Det utbredda fusket gör en stor skada på samhällsekonomin, inte bara via förlorade intäkter utan även genom att försvåra marknadssituationen för de seriösa aktörerna inom branschen. När konkurrenterna systematiskt fuskar blir det svårt att vara konkurrenskraftig i en tuff bransch där pris och slutkostnad ofta är en avgörande faktor.

Bankinitiativet, ett samarbete mellan Danske Bank, Nordea, SBAB, SEB, Swedbank och Sparbankerna, träder i full kraft den 1 november 2024. Kraven innefattar bland annat regler för hur fysisk närvaro på byggarbetsplatser ska dokumenteras och att kontrakterade entreprenörer måste ha F-skattsedel och inte får ha obetalda skatteskulder. Syftet är att minska risken för att pengarna hamnar i fel händer, och göra det svårare för oseriösa aktörer att agera i byggbranschen. ►

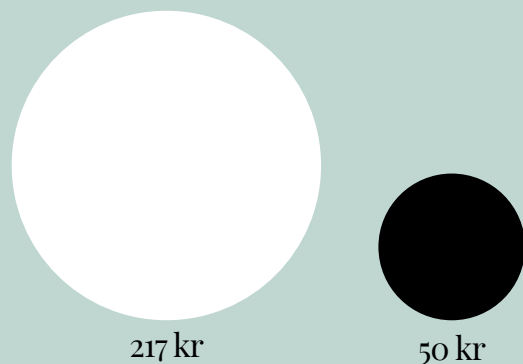


Problemen med illegal arbetskraft är mer utbredda än man kan tro och finns i hela branschen. För kriminella nätverk är detta en lukrativ verksamhet. De har förfinat sina metoder för att undvika upptäckt, inklusive att manipulera kreditbetyg för att framstå som seriösa. För att komma till bukt med problemet krävs att branschen tar ett större ansvar och ställer krav men framför allt följer upp genom granskning och kontroll. Det handlar om grovt yrkeskriminella personer och nätverk med stort våldskapital, vilket kräver respekt för frågan och en noggrann, systematisk ansats med upphandlingstöd, bakgrundskontroller och utbildning.

Jessica Löfström, Grundare och VD, Ansvar Säkerhet

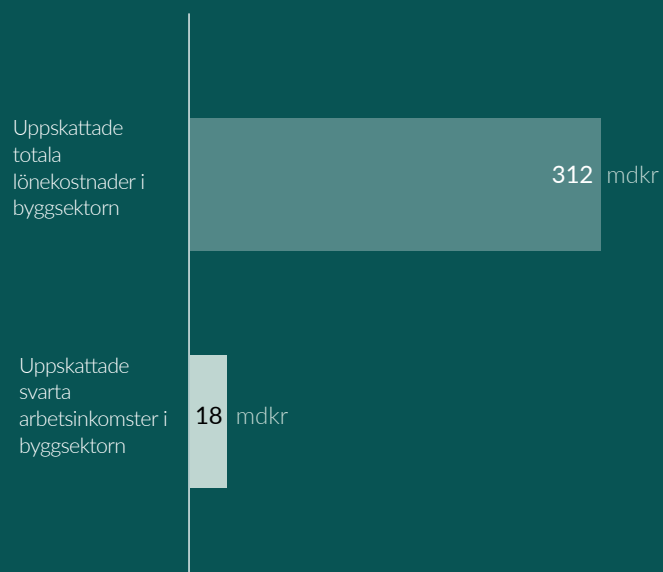
Eftersom att fusket är så pass utbrett skulle en övergång till ett arbetssätt helt i linje med lagar och regler och med rättvisa löner innebära att många aktörer behöver fatta obeqväma beslut. Om de tillkommande initiativen faktiskt ska vända trenden måste de resultera i att beställare och huvudentreprenörer säger nej där man tidigare sagt ja, och att ytterligare resurser allokeras till kontroll och uppföljning från både samhällsapparaten och branschen. ■

### Skillnaden mellan vit och svart timlön för byggnadsarbetare



Källa: Skatteverket, data från 2020.

### Omsättning i svensk byggindustri



Källa: Byggsektorns totala omsättning (Byggnads, data från 2020), varav 39% uppskattas som lönekostnader (byggföretagen, 2020). Uppskattad volym svarta arbetsinkomster enligt Byggnads, data från 2020.

## Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Hur kan vi ta nästa steg i att få insyn i våra leverantörskedjor?

2.

Reglerar vi frågor kring granskning och uppföljning av lagefterlevnad i våra avtal? Finns reella konsekvenser vid upptäckta avvikelser?

3.

Var finns de största riskerna för arbetslivskriminalitet och undermåliga arbetsvillkor i vår verksamhet?

4.

Vilka befinner sig faktiskt på våra byggarbetsplatser och fastigheter? Gör vi tillräckligt utförliga arbetsplatskontroller?

5.

Om vi ska ifrågasätta leverantörer och underentreprenörer med misstänkt koppling till brottslighet, hur säkerställer vi våra medarbetares trygghet?

6.

Om något allvarligt uppdragas, finns en plan kring beslutsordning och kommunikation så att situationen kan hanteras?

CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive är på intåg och de flesta branschaktörerna är igång med förberedelserna. Lagstiftningen upplevs som både stressande och resurskrävande – samtidigt som den öppnar upp för nya möjligheter. En strategisk fråga att ta sikte på är hur man som bolag vill prestera i ett landskap där branschen i mångt och mycket kommer att rapportera på samma datapunkter. Kommer den tidigare storn kring hållbarhet fortfarande att hålla när CSRD sätter formatet?

Amanda Tevell & Per Kaijser

## Vad har hänt i närtid?

- CSRD trädde i kraft under 2023 och implementeras i svensk lag sedan 1 juli 2024. Infasning sker beroende på storlek.
- Över 50 000 bolag inom EU, varav ca 4 000 i Sverige, kommer att omfattas av kravet på hållbarhetsredovisning.
- Branschorgan släpper guider och vägledningar kring CSRD-implementeringen, bland annat EPRA (European Public Real Estate Association) som gett ut en guide för Dubbel Väsentlighetsanalys för noterade fastighetsbolag i april 2024, samt FAR som släppte en vägledning av lagstadgad hållbarhetsrapportering som riktar sig till revisorer i juni 2024.

# CSRD-rapporteringen synar den faktiska hållbarhetsförflyttningen

Med CSRD omfattas betydligt fler bolag av kravet på hållbarhetsredovisning jämfört med tidigare, från drygt 10 000 till nästan 50 000 bolag inom EU. I Sverige blir skillnaden mindre eftersom Årsredovisningslagen haft lägre tröskelvärden än EU:s tidigare regelverk (NFRD). Den stora förändringen utgörs i stället av innehållet i hållbarhetsrapporten, som styrs av de tillhörande redovisningsstandarderna (ESRS).

Jämfört med tidigare regelverk, som gav större handlingsfrihet gällande hållbarhetsrapportens utformning, innebär ESRS högre krav och ökad standardisering av hållbarhetsupplysningarna. För de flesta företag innebär detta en omställning som kräver resurser, nya processer och verktyg. I en undersökning genomförd av Aspia/Ipsos, baserad på intervjuer med 500 beslutsfattare, svarar 59% av de tillfrågade företagen att de saknar kompetens för att hantera CSRD. En annan rapport, från systemleverantören Xledger, visar att CSRD skapar stress hos ekonomi- och hållbarhetschefer.

Eftersom CSRD trädde i kraft i svensk lagstiftning den 1 juli 2024, träffas de allra flesta stora och medelstora bolag av kravet från och med räkenskapsåret 2025. En undersökning bland svenska fastighetsägare (Fastighetsägarna, CSRD i Fastighetsbranschen 2024) visar att 78% är helt eller delvis i gång under sommaren 2024.

Den dubbla väsentlighetsanalysen har en central roll i implementeringen av ESRS. Här avgörs rapporteringsomfattningen, då lagstiftningen är uppbyggd efter principen att bolaget, utöver de övergripande standarderna, endast rapporterar på väsentliga hållbarhetsområden som man har identifierat i den egna analysen.

Bland svenska fastighetsägare syns en stor spridning av vilka hållbarhetsområden som fallit ut som väsentliga i den dubbla

väsentlighetsanalysen. För 100% av respondenterna har kategorierna klimatförändringar (ESRS E1) och affärsetik (ESRS G1) fallit ut som väsentliga, medan endast 18% har fått kategorin föroreningar (ESRS E2) som väsentlig. Bland bostadsbolagen har 100% fått Konsumenter och slutanvändare (ESRS S4) som väsentlig jämfört med 50% av de kommersiella fastighetsbolagen.

Även om det släpps guider kring implementering finns ännu ingen sektorspecifik standard, men utkast finns på skissbordet och förväntas implementeras år 2026. Är det rimligt att förvänta sig en harmonisering bland fastighetsbolag, som till trots har påtagliga skillnader i affärsinriktningar? ►

## Så mycket förväntas implementeringen av CSRD kosta för rapporteringspliktiga bolag:

Uppskattning för stora bolag

Engångskostnader

ca 4,5 miljoner kr

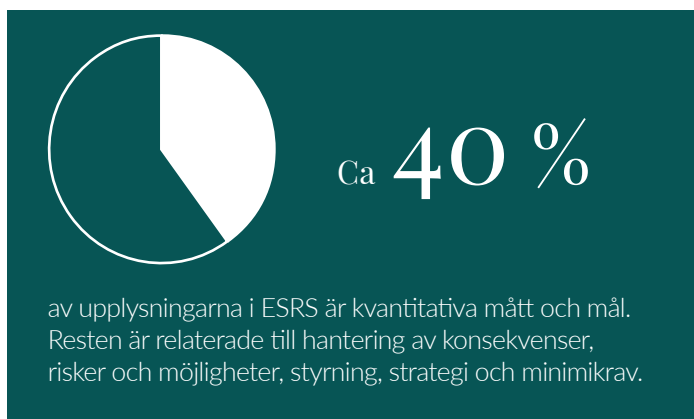
Årliga kostnader

ca 7,5 miljoner kr

Källa: Svenskt Näringsliv

Revisionsbyråernas råd påverkar ambitionsnivån, och FAR (Föreningen för Auktoriserade Revisorer) utvecklar riktlinjer för granskningen. I det nuvarande läget är dock praxis för både rapportering och granskning under utformning och tolkningarna är ännu inte enhetliga.

Samtidigt befinner sig branschen i en fas där aktörerna, trots läget, jobbar med att få till en fungerande rapportering. Bland upplysningskraven finns det ett antal mer omfattande kvantitativa redovisningspunkter, så som rapportering av Scope 3 utsläpp, beskrivning av en klimatfärdplan enligt Parisavtalet, Taxonomirapportering och mätning av materialflöden.



Källa: ESRS

Även för de aktörer som kommit längst är vissa delar utmanande eftersom branschen som helhet inte kommit så långt på vissa områden i jämförelse med andra sektorer. Detta gäller exempelvis möjligheten att mäta inflödande material och avfall i kilo eller ton, där industrin har ett stort försprång gentemot byggbranschen.

När arbetssätten väl är på plats kommer fokus förflyttas från att uppfylla rapporteringskrav till att faktiskt prestera på de hållbarhetsområden som identifierats som viktiga. I det skiftet kan vi förvänta oss att vissa av branschens aktörer behöver se över sin hållbarhetskommunikation. Bolagen behöver säkerställa att den berättelse som tidigare berättats om hållbarhetsarbetet fortfarande håller, i ett landskap där rapporteringen är jämförbar med liknande bolag.

CRSD kräver stora resurser för att få till en mätbarhet, som är tänkt att möjliggöra en hållbar omställning. Mitt i arbetet är frågan om CSRD-rapporteringen verkligen leder till förflyttning på sin plats, och hur man i så fall kan säkerställa det. Snart kommer resultatet att synas transparent i årsredovisningarna. ■



Den kommande CSRD-rapporteringen innebär att Fastighets AB Regio både får nya hållbarhetsområden att hantera och en möjlighet att stärka och strukturera vårt nuvarande hållbarhetsarbete. Trots att vi inte omfattades av NFRD, drevs vi av våra intressenters krav att utveckla ett proaktivt hållbarhetsarbete, särskilt med fokus på klimatfrågor. Detta har gjort att vi redan har påbörjat datainsamling och genomfört en del av de beräkningar som direktivet kräver. Vi har dock inte varit lika bra på att paketera och kommunicera vårt arbete. CSRD ger oss nu en tydlig riktning för vilka frågor som ska lyftas fram och hur vi bäst kan utforma och presentera vår hållbarhetsberättelse.

Simon Iaffa Nylén, Hållbarhetschef på Regio

# Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

## 1.

Hur kan vi säkerställa att vår hållbarhetsberättelse uppfyller de nya kraven i CSRD och samtidigt förblir trovärdig och relevant?

## 2.

Vilka strategier kan vi använda för att differentiera oss från våra konkurrenter när vi alla, delvis, rapporterar på samma datapunkter?

## 3.

Vem kan använda den data vi producerar? Hur kan vi använda rapporteringen för att skapa värde i olika perspektiv?

## 4.

Har vi koll på vilka våra mättinga upplysningskrav är och hur vi ligger till där? Hinner vi påbörja arbetet i tillräckligt god tid för att driva den utveckling som krävs?

## 5.

Är vi rätt resurssatta i CSRD-arbetet?

## 6.

Kan vi samarbeta med några leverantörer, kunder eller branschkollegor som också omfattas av rapporteringen?



Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 markerade tydligt en förändring i hela Europas säkerhetspolitiska landskap och tvingade Sverige att vidta nya åtgärder. Ett av de tydligaste skiftena är inträdet i Nato. För svensk samhällsbyggnadssektor innebär det nya säkerhetsläget ett stort ansvar för att se över sin egen sårbarhet. Det är tydligt att påverkansförsök och sabotage nu riktas bredare och mot aktörer som inte tidigare påverkats. Samhällsbyggnadssektorn behöver i högre grad se sig själv som en del av totalförsvaret.

Joakim Håhl

## Vad har hänt i närtid?

- Den 4 april 2024 blev **Sverige formellt medlem i Nato**, vilket markerar ett historiskt skifte och förstärker Sveriges försvar genom samverkan med andra medlemsländer.
- Hotbilden har breddats med fler **intrång och cyberangrepp mot samhällskritiska funktioner**. Sabotaget mot Baltic Connector och andra incidenter har fått myndigheter som Svenska kraftnät och Trafikverket att varna för ökade risker. MSB och Polisen har också publicerat en vägledning för att integrera säkerhet och design i stadsplaneringen.
- Sedan 2020 har **försvarsbudgeten fördubblats** och mellan 2023 och 2024 ökade den med över 30 miljarder kronor vilket var en ökning på 34 procent. Regeringen planerar fortsatt stora satsningar på totalförsvaret för 2025, med fokus på att stärka Sveriges motståndskraft i en osäker omvärld.

# Säkerhetsläget ställer krav på nya förmågor hos kritiska samhällsbyggnadsaktörer

**Säkerhetsläget har de** senaste åren förändrats i grunden, både globalt och i Sverige. För samhällsbyggnadssektorn ger detta direkta konsekvenser när nya hotbilder påverkar såväl planering, konstruktion och drift av samhällsinfrastrukturen på djupet.

Natomedlemskapet ställer nya krav på Sveriges försvarsförmåga som resulterar i byggande, vilket innebär en affärsmöjlighet för många aktörer i branschen. Samtidigt blir samhällsbyggnadssektorn en del av totalförsvaret och behöver se över sin egen sårbarhet. Det nya säkerhetsläget präglas av cyberattacker, hybridkrigföring och fysiskt sabotage riktat mot infrastruktur och branschen behöver nu integrera skydd mot detta hot.

Samtidigt blir sektorn alltmer digitaliserad. Det gäller allt från styrsystem till lås- och passagesystem och kommunikationsinfrastruktur. Utöver det används avancerade IT-system i allt högre grad för att övervaka och styra kritiska samhällsfunktioner som elnät och vattenförsörjning. Med digitaliseringen uppstår en ny typ av sårbarhet som både fastighetsägare och andra aktörer inom sektorn nu måste accelerera arbetet med att förebygga. När aktörer som inte tidigare utsatts för sabotage, påverkan och intrång nu kan bli måltavlor aktualiseras även frågan kring kompetens och leverantörer. Förmågor som tidigare outsourcats kan behöva skötas i egen regi och utökad granskning av nyckelleverantörer kan vara aktuellt, även för delar av samhällsbyggnadssektorn som inte direkt omfattas av regelverk kring säkerhetsklassning.

Det nya läget påverkar den fysiska miljön på flera sätt. Exempelvis har fastighetsägare som äger ett skyddsrum har en viktig uppgift för det kollektiva fysiska skyddet av befolkningen i händelse av krig. Skyddsrummet ska enligt gällande lagstiftning kunna iordningsställas utan experthjälp inom 48 timmar.

För den långsiktiga stadsplaneringen har MSB och Polisen under året publicerat en vägledning för att integrera säkerhet och design i stadsplaneringen. Konceptet kallas inbyggd säkerhet och riktar sig till alla som på olika sätt berörs av och arbetar med stadsplanering, till exempel fastighetsägare. ▶

# 165%

ökade antalet cyberattacker mot svenska organisationer under tredje kvartalet 2024 jämfört med samma period 2023

Källa: Check Point Research, CPR

Med det nya läget uppstår det flera nya frågor och aspekter att ta hänsyn till i den fortsatta utvecklingen och för branschen blir det ytterligare ett område som driver på omställningen.

Svenska myndigheter har under året publicerat öppna redogörelser över sin syn på hotbilden, och det är tydligt att det finns en vilja till att samhällsbyggnadssektorn ska ta en aktiv roll i att utveckla Sveriges motståndskraft, och att det finns många konkreta frågor att arbeta med. Nu är det upp till många i branschen att se över sin sårbarhet och hitta sin roll i det nya säkerhetsläget. ■

## 64 000 skyddsrum

Sverige är ett av de skyddsrumstätaste länderna i världen och fastighetsägaren har ett omfattande funktionsansvar.

Källa: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB.



Sverige är ett lapptäcke av byggnormer och trender från olika epoker; den nya staden växer inom den gamla. Säkerhet i staden har länge varit synonymt med framkomlighet. Men med ökande våld i Europa – terrorism, gatuvåld och kriminella nätverk – ställs nya krav på våra stadsrum. Sverige är inte byggt för att möta dessa hot. Samtidigt vill vi inte skapa en fästning; öppna och trygga stadsrum är grundläggande för demokratin. "Inbyggd säkerhet" innebär att inkludera säkerhet tidigt, som en del av planeringsförutsättningarna, för att undvika att bygga in sårbarheter. Det handlar inte om mer skydd, utan om att fatta välgrundade beslut.

**Petter Säterhed, MSB. Författare till vägledningen "Inbyggd Säkerhet"**

## Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

### 1.

Har vi en tydlig strategi för att hantera de ökade säkerhetskraven inom vår fysiska och digitala infrastruktur?

### 2.

Har vi en strukturerad process för att hålla oss uppdaterade om nya regleringar och krav inom säkerhetsområdet?

### 3.

Har vi en plan för att säkra rätt kompetens och resurser vid rätt tidpunkt för att möta ökade säkerhetskrav?

### 4.

Vilka affärsmöjligheter kan vi identifiera i denna säkerhetsomställning?

### 5.

Om vi utsätts för ett hot eller intrång, har vi en robust krisplan som kan aktiveras omedelbart?

### 6.

Vilka delar av vår verksamhet bör integreras med totalförsvaret och hur säkerställer vi effektiv samordning med övriga aktörer?

Schaktmassor från bygg- och anläggningsprojekt hanteras i dag främst som avfall, vilket ofta innebär höga kostnader och stora mängder onödiga utsläpp. Med en cirkularitetsgrad på endast 3,4% ligger Sverige efter många europeiska länder. Detta tyder på en stor outnyttjad potential att minska både kostnader och klimatpåverkan. Genom nya EU-regelverk och lokala initiativ framträder möjligheten att omvandla massorna till en tillgång. Samtidigt kvarstår betydande utmaningar, däribland strikta regelverk och administrativ komplexitet, som kräver nytänkande för att driva fram en cirkulär omställning.

Björn Ståhle & Shabnam Tavakoli

## Vad har hänt i närtid?

- Naturvårdsverket har släppt en **ny vägledning kring hur massor kan användas**. Målet är att göra det enklare att hantera schaktmassor på ett resurseffektivt sätt och främja en omställning till en giftfri cirkulär ekonomi.
- **Masslogistikcenter i Norra Djurgårdsstaden** skalar upp mellan 2022-2024. Syftet är att utveckla cirkulär masshantering genom lokal sortering och krossning.

# Outnyttjad resurs i fokus när branschen utformar nya strategier för cirkulär masshantering

**Sverige genererar årligen** mellan 60 till 200 miljoner ton schaktmassor (Naturvårdsverket). Dessa massor hanteras ofta inom varje projekt, där materialet transporteras långa sträckor till deponier eller speciella behandlingsanläggningar. Detta ger upphov till både kostnader och miljöpåverkan, som ökad lokal samverkan och cirkularitet har stor potential att minska.

Lagstiftningen kring avfallshantering utgör ett hinder för cirkulära flöden inom masshantering. Enligt miljöbalken betraktas mycket av det material som uppstår vid bygg- och anläggningsprojekt, såsom jord, schaktmassor och sten, som avfall. I praktiken innebär detta företag måste ansöka om särskilda tillstånd för att få flytta eller använda materialet på nytt i andra projekt. Dessa tillståndprocesser är ofta tidskrävande och kostsamma, och de administrativa kraven är många.

Dessutom bedömer Naturvårdsverket att 10-15% av massorna är förorenade, vilket gör att omfattande saneringsåtgärder krävs innan de kan återanvändas. Sanering och återbruk av massorna är att föredra framför andra lösningar, så som deponering. Men sanering och återanvändning kräver också administration där det måste bevisas att massorna verkligen är sanerade till en godkänd nivå. Att massorna är rena ska givetvis säkerställas, men ledtiderna i administrationen kan vara långa.

Om massor ska hanteras cirkulärt är regionala lösningar en stor möjliggörare, eftersom lång transport medför höga kostnader. Om massor ska användas i närområdet uppstår dock behovet av plats för mellanlagring, eftersom ett lämpligt användningsområde kanske inte överensstämmer perfekt i tid. Utan regional samordning kring logistiken kan det vara svårt för en aktör att hålla materialet tillgängligt tills det kan återanvändas. ►



2015 beslutades om att halvera kostnader, utsläpp och energiförbrukning för masshantering inom Norra Djurgårdsstaden. Idag har vi uppnått samtliga mål genom att sortera och tvätta förorenade schaktmassor och återanvända entreprenadberg som krossas. Allt sker lokalt in projektområdet. Materialet som återvinns används för byggnation av all infrastruktur i projektet. I samverkan med FUT har projektet fått till en lösning med prämtransport mellan Blasieholmen och Loudden – ca 0,8 miljoner ton har transporterats på sjön vilket tagit bort 100 000 tunga transporter. 85 % av transporter på väg genom city har försvunnit vilket är bra för ekonomi och miljö. Men den bästa transporten är den som inte utförs

**Fredrik Bergman, Projektchef Genomförande,  
Exploateringskontoret, Projekt öst. Norra Djurgårdsstaden**

Ett exempel på samverkanslösning är Masslogistikcenter (MLC) i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i Stockholms stad, som samordnar hanteringen och möjliggör lokal krossning och sanering av schaktmassor och entreprenadberg. Initiativet drivs av Stockholms Stad och har utvecklats med utgångspunkten att det varje år används ca 19 miljoner ton berg- och jordmassor för att bygga bostäder och infrastruktur i Stockholms län, samtidigt som byggprojekt genererar cirka 16 miljoner ton massor – med låg återanvändningsgrad.

Ett av effektmålen är att kraftfullt minska klimatpåverkan. Masslogistikcentrum genomför sedan 2019 torrsortering med en återvinningsgrad mellan 30-40 %. Under 2022-2024 implementerades en ny metod för sortering med vatten för ökad återvinning med upp till 80%.

EU kan minska sina årliga klimatutsläpp med

1 %

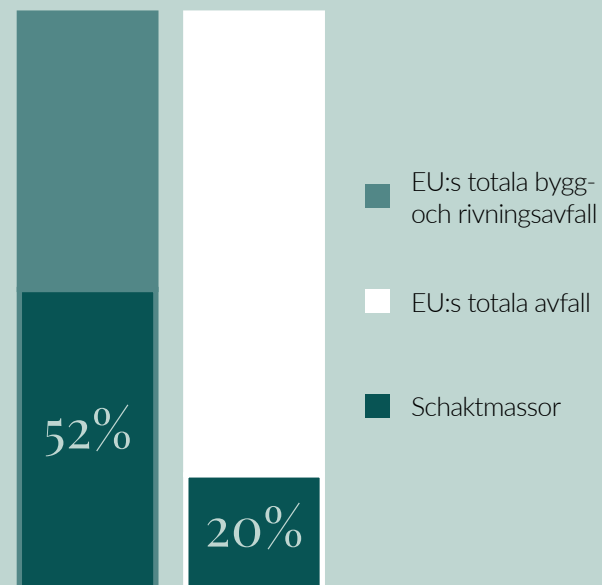
genom att skala upp förbättrad cirkulär hantering av schaktmassor. I jämförelse står flygindustrin för ca 3 % av EU:s årliga utsläpp.

Källa: Cristobal Garcia et al., 2024 och Europaparlamentet.

Att hitta en bättre matchning mellan projekt som behöver bli av med massor och projekt som behöver addera fyllnadsmassor blir en effektiv klimatåtgärd, eftersom det rör sig om så stora volymer. Studier visar att förbättrad masshantering har potential att minska EU:s utsläpp i storleksordningen 1%, vilket placerar de ganska analoga åtgärderna som krävs i samma division som komplexa industriomställningsprojekt. Mot den bakgrunden innehåller EU:s Taxonomi för hållbara investeringar flera delar kring cirkulär masshantering, vilket bidrar till att ge frågan fokus. Även det nya CSRD-direktivet kräver transparent rapportering kring material- och avfallsmängder.

Det som krävs för att öka både ekonomisk och miljömässig effektivitet i masshanteringen är i många fall främst samverkan, planering, logistiktytor och fungerande incitament. I ett pågående skifte syns goda exempel att lära av och skala upp. ■

### Schaktmassor står för över hälften av EU:s totala bygg- och rivningsavfall



Källa: Cristobal Garcia et al., 2024.

## Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Vilka strategier och incitament kan vi tillämpa för att öka cirkulär masshantering?

2.

Vilka miljömässiga och ekonomiska vinster kan förväntas av en cirkulär masshantering?

3.

Vad skulle krävas av oss i form av nya arbetssätt i hanteringen av massor, särskilt när det gäller förorenade massor?

4.

Har vi rätt omvärldsbevakning kring regelverk och tillämpningar kring hanteringen av schaktmassor?

5.

Hur kan vi arbeta tillsammans med andra aktörer för att skala upp cirkulära lösningar?

6.

Hur kan vi öka medvetenheten och utbildningen kring cirkulär masshantering?

---

**Hifab** är ett konsultbolag inom fastigheter och samhällsbyggnad. Vi erbjuder oberoende rådgivning och ledning där vi hjälper våra kunder med strategi i förändring, ledning i projekt och tekniska tjänster i drift och förvaltning. Hifab grundades 1947, omsätter 300 miljoner och finns representerade över hela Sverige. **Läs mer på [hifab.se](https://www.hifab.se)**

