

Fördjupad hållbarhets- information



Hållbarhetsredovisning 2024

Att årets stora snackis varit införandet av CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) i svensk lag har knappast kunnat undgå någon. Aldrig tidigare har ett så omfattande ramverk inom hållbarhetsrapportering påverkat så många. I skrivande stund är det dock ännu inte klart hur nya förslag från kommissionen kommer påverka införandet av CSRD.

Inom Wihlborgs har vi sedan tidigare rapporterat på frivillig basis utifrån internationellt erkända standarder så som GRI och TCFD, vilket underlättar övergången. En av styrkorna med CSRD är det holistiska perspektivet på ESG, att frågorna behöver samspela i en högre utsträckning samt att risker och möjligheter tydligare kopplas till ett värdekedjeperspektiv.

Redan när CSRD kom upp på Wihlborgs agenda för första gången såg vi positivt på den ökade transparens och jämförbarhet det nya regelverket för med sig. Det möjliggör för både oss själva och våra intressenter att ta välinformerade beslut i en mer hållbar riktning. Vi var även rörande överens om att den ökade administrationen, som regelverket i praktiken innebär, inte får minska vår handlingskraft eller ta fokus från de initiativ vi driver på daglig basis och som gör reell skillnad för människa och miljö. Vi ska säkerställa att vi behåller vår nyfikenhet, vår hunger efter att lära oss mer och vårt fokus på att årligen leverera goda resultat inom hållbarhetsområdet. Denna drivkraft är en central del av Wihlborgs strategi och sätter prägel på hela vår verksamhet.

Social hållbarhet är ett område vi ser stor utvecklingspotential i och som vi valt att lägga mycket fokus på senaste åren.

Investeringar i innovationsmiljöer, insatser för att locka unga till utbildning, arbetsplatskontroller, samverkan med entreprenörsledet och en social färdplan är bara några exempel. Med den sociala färdplanen vill vi tydliggöra våra mål och ambitioner på området, identifiera vilka kundvärden vi skapar med insatserna och enas kring en tydligare riktning framåt. Jag ser fram emot att tillsammans med kollegorna nu ta nästa steg och identifiera områden där vi kan stärka vårt sociala arbete ytterligare och skapa mervärden för såväl hyresgäster och leverantörer som människorna i Öresundsregionen.

De senaste åren har vi på Wihlborgs jobbat aktivt och metodiskt med att höja den egna kompetensen på hållbarhetsområdet och stärka det cirkulära perspektivet. Idag när jag samtalar med projektledare resonerar de kring klimatkalkyler som om de aldrig gjort något annat, och förvaltare tar sig tillsammans med våra drifttekniker an det ena energibesparingsprojektet efter det andra. I de stunderna blir det tydligt att vi verkligen har lyckats. Och att vi har rätt utgångsläge när vi tar oss an nya utmaningar.

Elsa Hagdahl

Malmö, mars 2025
Elsa Hagdahl
Hållbarhetschef

Om hållbarhetsredovisningen

Wihlborgs hållbarhetsredovisning – som också utgör hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen – är integrerad i olika avsnitt i årsredovisningen.

Wihlborgs affärsmodell presenteras på sid 17. Vi redogör för våra prioriteringar och viktiga aktiviteter under året på sid 32–43. En samlad rapportering av risker och osäkerhetsfaktorer inklusive viktiga hållbarhetsrisker finns på sid 84–89. Den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 133–159 i detta kapitel innehåller ytterligare detaljer om strategi, åtgärder, mål och uppföljning av vår hållbarhetsagenda. Här finns resultatindikatorer avseende miljö, medarbetare, mänskliga rättigheter och anti-korruption i enlighet med årsredovisningslagen, samt kompletterande upplysningar som efterfrågas i de redovisningsramverk vi tillämpar.

Hållbarhetsredovisningen omfattar perioden 1 januari–31 december 2024. Vi rapporterar årligen och föregående hållbarhetsredovisning, som avsåg 2023, publicerades den 27 mars 2024. Nästa redovisning, vilken kommer att följa eventuellt uppdaterade krav i ÅRL avser vi publicera i mars/april 2026.

Wihlborgs har tidigare strukturerat den fördjupade hållbarhetsredovisningen i enlighet med de fyra delarna i Wihlborgs hållbarhetsramverk. 2024 års redovisning är istället strukturerad enligt ESRS med fyra delar: Allmän-, Miljömässig-, Social- och Bolagsstyrningsinformation.

Informationen i hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av Wihlborgs bolagsstämmovalda revisorer. Deras utlåtande

återfinns på sid 159. För ytterligare information om Wihlborgs hållbarhetsarbete och vår hållbarhetsredovisning kontakta Elsa Hagdahl, Hållbarhetschef (elsa.hagdahl@wihlborgs.se, 040-661 97 07).

Redovisningsramverk

Wihlborgs hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med GRI Standards 2021 samt riktlinjerna för hållbarhetsrapportering utfärdade av EPRA sBPR (European Public Real Estate Association Sustainability Best Practices Recommendations).

Indexet på sid 156–157 visar var i årsredovisningen GRI-upplysningarna presenteras och på sid 133–159 presenteras merparten av resultatindikatorerna enligt EPRA:s sBPR.

I hållbarhetsredovisningen rapporteras även information om klimatrelaterade risker i linje med rekommendationer från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) på sid 154–155.

Härutöver redovisas upplysningar avseende tillämpningen av EU:s taxonomi för hållbara investeringar inklusive resultatindikatorer på sid 138–142. Vi presenterar även vår bild av hur Wihlborgs verksamhet bidrar till de globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda 2030 på sid 32.

Wihlborgs har varit medlemmar i UN:s Global Compact sedan 2010 och vi står fortsatt bakom initiativet. Vår senaste Communication on Progress lämnades in våren 2024 enligt det gällande formatet.

Allmän information

I detta avsnitt presenteras grundläggande information om Wihlborgs verksamhet som utgångspunkt för identifiering, prioritering och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor.

Styrning

Hållbarhet är en integrerad del i Wihlborgs verksamhet. Wihlborgs styrelse och koncernledning har viktiga roller i hållbarhetsstyrningen. Styrelsen fastställer Wihlborgs strategi, där hållbarhet är en integrerad del, samt koncernens mål som också inkluderar tydliga och tidsbestämda hållbarhetsmål. Utarbetandet och ansvaret för uppfyllelse av målen åligger koncernledningen, som delegerar det operativa arbetet med enskilda mål till relevanta funktioner i organisationen. Förvaltningen och projekt-verksamheten är ansvariga för genomförandet av aktiviteter som leder till att målen uppfylls. I detta arbete har de stöd av den centrala hållbarhetsavdelningen och andra koncernfunktioner.

I samband med kvartalsrapporterna följs utfallet för de övergripande hållbarhetsmålen upp i koncernledningen och styrelsen. Kvartalsrapport och års- och hållbarhetsredovisning godkänns av ledning och styrelse innan publicering. Hållbarhetschefen ingår i den utökade koncernledningen som träffas månatligen och uppmärksammar då aktuella hållbarhetsfrågor, samt redogör för status för de övergripande målen men också resultat av specifika aktiviteter inom prioriterade hållbarhetsområden.

Styrelsens samlade kompetens inom hållbarhetsområdet bedöms som god. Styrelseledamöterna har en bred och mångårig erfarenhet från ledande positioner i näringsliv och samhälle. Styrelsen bidrar med värdefull input till utvecklingen

av Wihlborgs hållbarhetsagenda och prioritering av viktiga hållbarhetsfrågor löpande under året och på årliga strategidagar tillsammans med ledningen och andra seniora medarbetare med specifik kunskap. Vid dessa tillfällen får styrelsen också en djupare förståelse för det hållbarhetsarbete som bedrivits under året och planeringen för kommande år. Under året har styrelsen dessutom fått en specifik utbildning i CSRD, i samband med att den dubbla väsentlighetsanalysen presenterades och godkändes. Revisionsutskottet har haft ytterligare ett utbildningstillfälle kopplat till CSRD. Mer utförlig information om styrelsen finns i Bolagsstyrningsrapporten, sid 116–123.

Wihlborgs tillämpar ingen form av rörlig ersättning eller andra incitament till ledande befattningshavare kopplat till uppfyllelse av mål eller KPI:er. Detta framgår också i bolagsstyrningsrapporten (sid 116–123), Förvaltningsberättelsen (sid 77–89) och i not 6. Däremot görs en årlig avsättning motsvarande ett prisbasbelopp till en vinstandelsstiftelse för samtliga medarbetare inklusive ledningsgruppen.

Policyer

Styrelsen fastställer årligen Wihlborgs uppförandekod för egna medarbetare, så kallade "Uppförandekod - våra etiska riktlinjer", som tydliggör grundläggande värderingar och ställningstaganden inom en rad betydelsefulla hållbarhetsfrågor. Med utgångspunkt i UN Global Compact's tio principer rörande mänskliga rättigheter, arbets- villkor, miljö och korruption är Wihlborgs uppförandekod ett övergripande styrdokument som andra policyer avseende mer specifika hållbarhetsfrågor anknyter till. Alla nya medarbetare genomgår en utbildning i affärsetik, arbetsmiljö- och miljöfrågor

med utgångspunkt i de etiska riktlinjerna och underliggande policyer, inklusive en introduktion till viktiga interna processer och rutiner rörande dessa frågor. Wihlborgs uppförandekod omfattar alla medarbetare och styrelseledamöter.

Det finns en motsvarande uppförandekod för leverantörer som förtydligar Wihlborgs förväntningar på samarbetspartners att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt och hållbart sätt i linje med UN Global Compact, FN:s allmänna deklaration om mänskliga rättigheter, samt i konventioner antagna av FN:s internationella arbetsorganisation ILO. Leverantörer förväntas också säkerställa att anlidade underleverantörer tar del av och efterlever uppförandekoden. Ramavtalsleverantörer ombeds genomföra en egendeklaration för att påvisa hur de tillämpar principerna i uppförandekoden. Härigenom utvärderas också mognaden i leverantörernas hållbarhetsstyrning.

Wihlborgs "Uppförandekod – våra etiska riktlinjer" och "Uppförandekod för leverantörer" finns tillgängliga på hemsidan.

Utöver dessa uppförandekoder har Wihlborgs policyer som bland annat omfattar finans, inköp, IT, tjänsteresor och mångfald. Under året påbörjades en översyn av samtliga policyer och riktlinjer i syfte att bättre harmonisera med krav i ESRS.

Strategi, affärsmodell och värdekedja

Wihlborgs huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Förvaltningen sker i egen regi med anställda fastighetsförvaltare och fastighetsvärdar. Utvecklingen av nya och befintliga fastigheter leds av Wihlborgs projektledare men utförs av upphandlade byggentreprenörer.

Värdekedjan uppströms består framförallt av lokala leverantörer av olika tjänster som behövs för förvaltningen och utvecklingen av Wihlborgs fastigheter och entreprenörer inom byggverksamhet och leverantörer av fastighetsskötsel är strategiskt viktiga samarbetspartners. Dessa verksamheter är ofta arbetsintensiva och utförs i en del fall av underleverantörer. Här finns sannolikt de potentiellt mest betydande riskerna avseende affäretik, arbetsmiljö och hälsa och mänskliga rättigheter i Wihlborgs värdekedja. Uppförande av nya byggnader och omfattande lokalanpassningar

har också en betydande miljö- och klimatpåverkan.

Nedströms i Wihlborgs värdekedja finns kunder, vilka utgörs av cirka 2 000 företag och andra organisationer som är hyresgäster i våra cirka 300 fastigheter. En femtedel av hyresintäkterna kommer från de tio största kunderna och åtta av dessa är verksamma inom offentlig sektor.

Mer information om Wihlborgs verksamhet finns på sid 16–19 och 77–83.

Intressenters intressen och synpunkter

Wihlborgs har regelbundet såväl formella som informella dialoger med viktiga intressentgrupper – både de som direkt påverkas av vår verksamhet och de som använder hållbarhetsrapporteringen – exempelvis hyresgäster, medarbetare, leverantörer, finansiärer, branschorganisationer och kommuner. Syftet är att få en bättre uppfattning om och diskutera frågor som är viktiga för dem i deras relation med Wihlborgs.

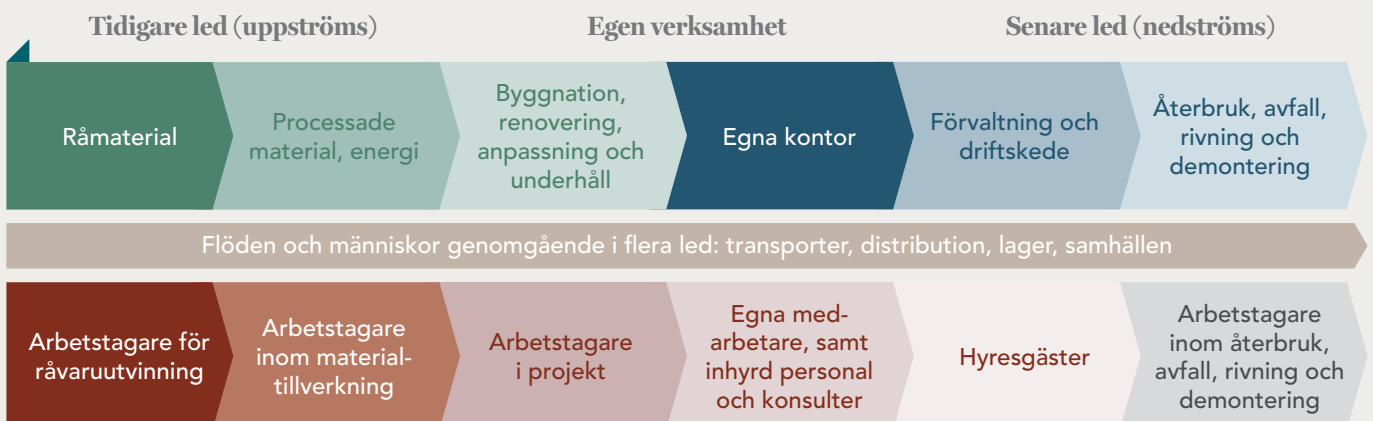
Kundundersökning (NKI) genomförs årligen men våra förvaltare och fastighetsvärdar träffar också hyresgäster varje dag.

Wihlborgs medarbetare svarar årligen på en medarbetarenkät inom ramen för "Great Place to Work" där de får möjlighet att lämna återkoppling på hur de uppfattar Wihlborgs som arbetsplats. Alla medarbetare har också årligen ett medarbetarsamtal med sin närmaste chef. Information om verksamheten förmedlas regelbundet via intranät och veckomöten.

Vår utgångspunkt är att våra intressenter ska kunna lita på Wihlborgs och att alla relationer ska präglas av öppenhet, transparens och ärlighet. Om någon känner sig felaktigt behandlad eller har vetskap om något som inte gått rätt till enligt Wihlborgs uppförandekod välkomnar vi information om detta så att det kan utredas och åtgärdas. Det finns alltid möjlighet att göra en anonym anmälan via en från Wihlborgs oberoende visselblåsningskanal.

Under året har dessutom en mer omfattande och strukturerad intressentdialog utförts i linje med ESRS, med syfte att inhämta information till genomförandet av Wihlborgs dubbla väsentlighetsanalys. Se mer i Avsnitt Dubbel väsentlighetsanalys enligt ESRS.

Värdekedjekartläggning



Väsentlighetsanalys enligt GRI 2021

Wihlborgs hållbarhetsrapportering av väsentliga frågor för 2024 följer GRI standards 2021. Under året har dessutom en dubbel väsentlighetsanalys utförts (se nästa avsnitt). Analysen ligger emellertid först till grund för Wihlborgs Års- och hållbarhetsredovisning 2025.

För att bedöma hur Wihlborgs intressenter påverkas av vår verksamhet har en avstämning mot externa riktlinjer och regelverk, intryck från branschen, samt en sammanställning av ämnen som Wihlborgs medarbetare, kunder och finansiärer lyft fram i olika undersökningar eller enkäter genomförts. Detta har gjorts för att väsentlighetsanalysen ska bygga på fakta och vara så objektiv som möjligt.

Intressentdialogen gör det tydligt att de mest betydande miljöfrågorna framförallt är kopplade till minskad klimatpåverkan, energieffektivitet och förnybar energi, resurseffektivitet samt klimatanpassning. Inom den sociala dimensionen av hållbarhet finns en större spridning i betydande aspekter beroende på intressentgrupp. Medarbetarna betonar kompetens och välmående, samt vikten av en inkluderande arbetsplats. Våra hyresgäster lyfter framförallt vikten av trygga, säkra och hälsosamma fastigheter och arbetsplatser. Av styrelse och finansiella intressenter lyfter EU-taxonomin och kommande EU-direktiv CSRD som väsentliga områden. Härutöver är det tydligt att värdekedjan är en aspekt där vi har stor potentiell påverkan.

Sammantaget är vår bedömning att Wihlborgs hållbarhetsramverk är fortsatt relevant liksom innehållet i vår hållbarhetsredovisning. På grund av ett ökat fokus på cirkularitet från olika intressenter lägger vi till GRI 306 Avfall som relaterar till detta. Energianvändning, begränsning av och anpassning till klimatförändringar, samt den påverkan på miljö och människor Wihlborgs har i värdekedjan är exempel på frågor som har hög prioritet även framöver. Grundat i vår dubbla väsentlighetsanalys (se nästa avsnitt) kommer områden rörande hållbarhetsfrågors finansiella påverkan på bolaget få större fokus framgent.

I tabellen nedan framgår de specifika GRI-upplysningarna inom respektive ESG-område som avhandlas i hållbarhetsredovisningen (med hänvisning till respektive GRI Standard).

Miljömässig information

Energi (GRI 302)
Utsläpp av växthusgaser (GRI 305)
Avfall (GRI 306)
Certifierade fastigheter (-)

Social information

Arbetsmiljö och hälsa (GRI 403)
Kultur och kompetens (GRI 404)
Jämställdhet och mångfald (GRI 405)
Lokala inköp (GRI 204)
Samhällsengagemang (-)

Bolagsstyrningsinformation

Anti-korruption (GRI 205)
Utvärdering leverantörer (GRI 308, GRI 414)

Dubbel väsentlighetsanalys enligt ESRS

Under året har dessutom en preliminär dubbel väsentlighetsanalys utförts enligt European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Väsentlighetsanalysen har baserats på de hållbarhetsområden, inklusive underområden, som beskrivs i ESRS. Analysen har inkluderat både Wihlborgs påverkan på människor och/eller miljö samt områden med finansiell väsentlighet.

Vår påverkan på människor eller miljö har bedömts utifrån allvarlighetsgrad (vilken baserats på parametrarna skala, omfattning och återställbarhet), sannolikhet samt tidshorisont.

Bedömningen av huruvida ett ämne är väsentligt ur ett finansiellt perspektiv, och därmed genererar risker eller möjligheter för bolaget, har baserats på hållbarhetsfrågornas (potentiella) effekt på Wihlborgs utveckling, finansiella ställning, finansiella resultat, kassaflöde, tillgång till finansiering eller kapitalkostnader. Även sannolikheten att risken/möjligheten har en finansiell effekt samt effekten på kort-, medel- och lång sikt, har inkluderats i bedömningen.

Analysen har bedömts med hänsyn till värdekedjan, varför en värdekedjekartläggning har utförts både uppströms och nedströms. Se illustration på sid 135.

Väsentliga hållbarhetsfrågor enligt dubbel väsentlighetsanalys utförd 2024

	Väsentlig påverkan på människa och miljö	Väsentlig finansiell effekt
E1. Klimatförändringar	X	X
E3. Vatten- och marina resurser	X	
E5. Resursanvändning och cirkulär ekonomi	X	X
S1. Den egna arbetskraften	X	X
S2. Arbetstagare i värdekedjan	X	
S4. Konsumenter och slutanvändare	X	X
G1. Ansvarfullt företagande	X	X

För att stärka förståelsen för vår faktiska och potentiella hållbarhetspåverkan, samt risker och möjligheter kopplat till vår egen verksamhet och genom affärsrelationer i vår värdekedja, har dialog med intressenter och hållbarhetsexperten varit viktigt. Wihlborgs har samarbetat med externa intressenter och experter relaterade till bygg- och fastighetsbranschen, såsom leverantörer, hyresgäster, och branschorganisationer, samt interna funktioner såsom HR, inköp, ekonomi, transaktion, förvaltning, projekt- och affärsutveckling och drift/teknik. Intressentdialogerna har omfattat både svenska och danska funktioner inom Wihlborgs. Intressenternas insikter har varit en viktig del i att identifiera hur de påverkas av vår verksamhet och vilka våra väsentliga hållbarhetsfrågor är.

Analysen har mynnat ut i identifiering av Wihlborgs väsentliga hållbarhetsområden utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv. Områdena är i stort i linje med de frågor som är prioriterade och är utgångspunkten i Wihlborgs rapportering enligt GRI (se områden enligt GRI-standard i tabell i föregående avsnitt).

Engagemang för region och samhälle

Wihlborgs har ett starkt engagemang för Öresundsregionen och de orter där vi är verksamma. Wihlborgs är en regionsbyggare som bidrar till utvecklingen av näringsliv och samhälle genom att erbjuda hållbara arbetsplatser och mötesplatser, men också genom det stöd bolaget ger till olika initiativ med fokus på arbete, inkludering och utbildning, särskilt för regionens ungdomar.

Samhällsengagemang

Inkluderande och socialt fungerande städer och levande, attraktiva stadsmiljöer är viktiga för att skapa en sund och hållbar utveckling för både individer och företag.

Strategi

Genom engagemang, delaktighet och sponsring främjar vi initiativ inom områdena arbete, utbildning, inkludering, samt regionsutveckling. Det är också viktigt för regionen att det finns goda förutsättningar för nyföretagande och att entreprenörer får den stöttning som behövs för att starta och driva livskraftiga företag.

Vårt samhällsengagemang avgränsas till Wihlborgs och de partners som vi har samarbetsavtal med. Syftet är att våra insatser ska leda till en positiv påverkan på såväl enskilda individer som samhället i stort. Majoriteten av vår sponsring är riktad till organisationer som kan påvisa en tydlig positiv effekt av deras verksamhet på regionen och samhället.

Styrning och åtgärder

Wihlborgs policy för sponsring med samhällsriktning utgör styrdokument för detta område. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för inriktningen på Wihlborgs samhällsengagemang. Det dagliga arbetet med att driva våra samhällsengagemang utförs av regioncheferna, ofta i samråd med Wihlborgs affärsutvecklare med särskilt ansvar för att identifiera och följa upp sponsringssamarbeten med samhällsriktning.

När samarbetsavtal tecknas med olika partners formuleras tydligt i avtalen vilken del av organisationens verksamhet som Wihlborgs bidrag är avsett att användas till – företrädesvis initiativ med en tydlig positiv samhällseffekt. Wihlborgs samarbetspartners förväntas också ha en sund värdegrund och stå bakom principerna i Wihlborgs Etiska riktlinjer. Wihlborgs har en löpande dialog med våra samarbetspartners och följer årligen upp utfallet samt effekten av verksamhetens insatser utifrån Wihlborgs sponsringpolicy.

Mål och utfall

Målet är att mer än 50 procent (i kronor räknat) av vår sponsring ska vara samhällsriktad, där samhällsriktad innebär initiativ inom områden kopplade till arbete, utbildning eller inkludering. Framöver är ambitionen att andelen sponsring med samhällsengagemang ska öka ytterligare. Detta mål och målnivån kommer att ses över under 2025.

Under 2024 sponsrade Wihlborgs drygt 50 olika organisationer med sammanlagt cirka 3,8 Mkr. Av dessa finansierade initiativ hade 56 procent (52) en tydlig samhällsriktning. Under året har Wihlborgs inlett fyra nya samarbeten, men också avslutat ett mindre antal. Ökningen jämfört med 2023 beror på förändringar i vår sponsringsportfölj där initiativ med högre andel samhälls-

inriktning ersatt renodlade sponsringssamarbeten. Jämför man däremot de faktiska beloppen för år 2023 och år 2024 har den samhällsriktade sponsringen ökat med 18 procent. Wihlborgs fortsätter att se över våra samarbetspartners med ambitionen att öka andelen sponsring med samhällsriktning.

Sponsring med samhällsriktning

	2024	2023	2022	2021	2020
Andel av sponsring	56,4 %	51,8 %	52,9 %	52,3 %	50,4 %

Utöver samhällsriktad sponsring deltar Wihlborgs i olika samarbeten och partnerskap för att utveckla regionen och de städer där vi har våra fastigheter. Läs mer om Wihlborgs engagemang för region och samhälle på sid 42–43.

Medlemskap och samarbeten

För Wihlborgs är det viktigt och självklart att engagera sig i och samverka med organisationer som bidrar till regionens utveckling eller driver viktiga samhällsfrågor.

Vi stödjer och medverkar i lokala initiativ. Exempel på detta är LFM30 (lokal färdplan för klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö), Lunds Klimatallians och Urban Academy. Vi finns också representerade i den kommitté som arbetar för en metro mellan Malmö och Köpenhamn.

Flera av Wihlborgs medarbetare är engagerade i andra externa styrelser och forum för att vara med och driva frågor som rör exempelvis hållbar stadsutveckling. Vi har medarbetare som är styrelserepresentanter eller på annat vis aktiva i Fastighetsägarna Syd, Fastighetsföreningen Lund City, Malmö Citysamverkan, Lund Citysamverkan, Helsingborg Citysamverkan, Sweden Green Building Council, Centrum för Fastighetsföretagande, Medeon, Ideon, Hetch och Øresundsinstitutet.



Miljömässig information

Wihlborgs inkluderar ESG-områdets alla delar i verksamheten och i bolagets strategi. Wihlborgs har framför allt en påverkan på miljömässig hållbarhet genom koldioxidutsläpp och resursanvändning, inklusive byggmaterial, energi och vatten. Verksamheten genererar dessutom avfall – både direkt i projektverksamheten och indirekt genom våra hyresgästers verksamhet. Vi påverkas av klimatförändringarna och behöver anpassa verksamheten och fastighetsbeståndet till dessa. Genom att certifiera befintliga fastigheter och nybyggnationer ökar vår kunskap om bland annat beståndets miljö- och klimatpåverkan.

EU-taxonomin

Wihlborgs lämnar upplysningar om hur verksamheten omfattas och är förenlig med EU-taxonomin. 2024 var 38 procent (39) av Wihlborgs omsättning miljömässigt hållbar. 41 procent (36) av våra driftsutgifter är förenliga med taxonomin. Den omsättning och de driftsutgifter som är förenliga med taxonomin kopplas till de 114, av våra totalt 307, fastigheter som uppfyller kraven för CCM 7.7.

Majoriteten av de kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin, 727 Mkr, kopplas till fyra nybyggnationsprojekt (CCM 7.1). 558 Mkr av de kapitalutgifter som är förenliga kopplas till underhållsprojekt och hyresgäst Anpassningar som utförts på fastigheter vilka uppfyller kraven för CCM 7.7. Övriga kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin kopplas till CCM 7.4-7.6. I tabellerna på sid 140–142 redovisas andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som omfattas samt är förenlig, och därmed klassas som miljömässigt hållbar, enligt EU-taxonomin.

Ekonomiska verksamheter enligt EU-taxonomin

Vår verksamhet, att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter, berörs av taxonomins Mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM). Hela vår omsättning och våra driftsutgifter kan kopplas till den ekonomiska aktiviteten Förvärv och ägande av byggnader (CCM 7.7). Våra kapitalutgifter utgörs till stor del av uppförande av nya fastigheter, vilket omfattas av CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader. Härutöver genomför vi årligen ett stort antal projekt i befintliga fastigheter. Dessa projekt är mindre, men omfattas likväl av CCM 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning, CCM 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader, CCM 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda samt CCM 7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi.

Taxonomiförenliga verksamheter

Tekniska granskningskriterier

Befintliga fastigheter med bygglov före 31 december 2020 bedöms med hänsyn till de tekniska granskningskriterierna för verksamhet 7.7. Fastigheter med en energideklaration klass A anses vara förenliga. I de fall en fastighet består av flera byggnader med olika energiklasser används den sämsta klassen. Fastigheter i beståndet som har ett primärenergital som placerar dem

bland de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna bedöms enligt samma kriterier (CCM 7.7). Bedömningen av om de svenska fastigheterna tillhör dessa 15 procent följer Fastighetsägarnas senaste rekommendation och är avhängigt av byggnadskategori. I Danmark bedöms topp 15 procent baserat på uppgifter om nationell energianvändning för samma typ av fastighet.

I enighet med EU-kommissionens vägledning bedöms förenligheten för förvaltningsfastigheter med bygglov efter 31 december 2020 enligt kriterierna för väsentligt bidrag i den ekonomiska verksamheten 7.1. Ny- och tillbyggnation klassas som förenliga med CCM 7.1 om de uppfyller de härtill kopplade tekniska granskningskriterierna kring behovet av primärenergi, testning för lufttätethet och termisk integritet och beräknad global uppvärmningspotential (GWP) under hela livsrytten, samtidigt som projektet inte medför betydande skada på övriga mål.

Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)

2021 lät Wihlborgs genomföra en klimatrisk- och sårbarhetsanalys på samtliga fastigheter i syfte att identifiera de mest betydande fysiska klimatriskerna och de fastigheter som är mest utsatta för klimatrelaterade risker. 2024 uppdaterades klimatriskanalysen med ett klimatscenario och med nyaste data från nationella myndigheter. Analysen har följts upp med detaljerade klimatriskanalyser av de fastigheter som bedöms ha en högre klimatrelaterad risk. Riskbedömningen baseras på tillgängliga klimatscenarier, data från nationella myndigheter samt verksamhetens kunskap om fastigheterna. Utvärdering och implementering av möjliga anpassningslösningar pågår. Mot denna bakgrund anser vi att samtliga Wihlborgs befintliga och nybyggda fastigheter är förenliga med DNSH-kriterierna för CCM 7.4–7.7.

Samtliga nybyggnationer (CCM 7.1) uppfyller kravet om anpassning till klimatförändringarna (tillägg A) då det, enligt Wihlborgs projektanpassade miljöprogram, genomförs en analys av fysiska klimatrisker och behov av anpassning för alla nybyggnadsprojekt. Övriga DNSH-krav bedöms per projekt för att bedöma huruvida de uppfylls.

Renovering av projekts förenlighet med CCM 7.2 samt 7.3 kan inte redovisas eftersom underlaget för att bedöma om DNSH-krav uppfylls är otillräckligt. Halter av föroreningar, kopplat till DNSH Mål 5, finns inte att tillgå på nivån som taxonomin kräver.

Wihlborgs certifierar all nybyggnation, arbetar med projektspecifika miljöprogram och granskar samtliga material i Byggvarubedömningen i alla projekt. När detta område inom branschen mognat och det finns mer omfattande underlag för att bevisa förenlighet med DNSH-kraven väntas Wihlborgs taxonomiförenlighet öka.

Minimiskyddsåtgärder

Wihlborgs bedömer att kriterierna för minimiskyddsåtgärder är tillgodosedda för företaget som helhet bland annat genom bolagets uppförandekod för medarbetare respektive leverantörer, samt den process varigenom leverantörernas hållbarhetsstyrning utvärderas (se sid 148–149). Vidare utbildas alla nya medarbetare i affärsetik och Wihlborgs har en oberoende visselblåsningskanal. Vi har en strukturerad inköpsprocess och en inköpsavdelning som arbetar nära både projekt och förvaltning.

Vår process för tillbörlig aktsamhet, för att undvika att orsaka eller bidra till negativ påverkan på människor, miljö och samhälle, följer OECD:s vägledning. Ansvarsfullt företagande är införlivat i våra uppförandekoder samt i vårt miljöledningssystem. Vår (potentiellt) negativa påverkan identifieras och utvärderas årligen. Under 2024 genomfördes en fördjupad analys av vår påverkan genom en dubbel väsentlighetsanalys. Åtgärder för att upphöra,

förhindra och begränsa negativ påverkan inkluderar exempelvis oanmälda fördjupade arbetsplatskontroller, ESG-utvärderingar av leverantörer och specifika upphandlingskrav. Genom att bevaka bland annat sjukfrånvaro, arbetsplatsolyckor bland medarbetare samt i våra projekt, eventuella visselblåsningssärenden och rättsliga fall, samt ESG-utvärdering av leverantörer, följer vi upp vårt genomförande av åtgärder och resultatet. Wihlborgs följer Stockholmsbörsens regler för informationsgivning och strävar efter att vara transparent och delge information om hur vi hantear vår påverkan. Om vi identifierar att vår verksamhet eller vår leverantörskedja orsakat eller bidragit till negativ påverkan på mänskliga rättigheter, ska vi vidta åtgärder för att gottgöra detta.

Det har under året inte förekommit något brott eller rättsfall avseende mänskliga rättigheter, korruption, mutor, skatt, sund konkurrens eller andra områden som berörs i OECD:s riktlinjer för multinationella företag eller de FN-principer och konventioner som nämns i artikel 18 i taxonomiförordningen.

Redovisningsprinciper

Tabellerna på sid 140–142 visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som omfattas och är förenlig med EU-taxonomin för respektive ekonomisk verksamhet.

Omsättning

Med omsättning avses Wihlborgs hyresintäkter som redovisas i resultaträkningen. Alla dessa intäkter omfattas av taxonomin (se även not 4 i de finansiella rapporterna). Bedömningen av andel av omsättningen som är förenlig med taxonomin avser hyresintäkterna från de fastigheter som uppfyller kriterierna för CCM 7.7.

Driftsutgifter

Driftsutgifterna som omfattas av taxonomin är utgifter för det löpande underhållet av Wihlborgs fastigheter motsvarande posten "Reparation och underhåll" samt en del av "Övriga driftskostnader" som avser fastighetsskötsel. Samtliga kostnader ingår i "Fastighetskostnader" i resultaträkningen (se not 5). Andelen driftsutgifter som är förenliga med taxonomin avser de utgifter som kan hänföras till fastigheter som bedömts uppfylla kriterierna för CCM 7.7 enligt ovan.

Kapitalutgifter

Kapitalutgifterna avser investeringar som ökar värdet av Wihlborgs fastigheter inkluderade i posten "Förvaltningsfastigheter" i balansräkningen och specificerade i tabellen i avsnittet "Marknadsvärdering" på sid 82. Projektens förenlighet med taxonomin har bedömts i förhållande till kriterierna för CCM 7.1-7.6. Endast de projekt där hela projektsumman är förenlig med en av de ekonomiska verksamheterna i taxonomin har inkluderats. Kapitalutgifter som kopplas till projekt som är förenliga med CCM 7.4, 7.5 eller 7.6, men som utförs på en fastighet som är förenlig enligt 7.7, redovisas endast under 7.4-7.6.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergirelaterade verksamheter

- | | |
|--|-----|
| 1. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln. | NEJ |
| 2. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgrederingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik. | NEJ |
| 3. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgrederingar av dessa. | NEJ |

Fossilgasrelaterade verksamheter

- | | |
|--|-----|
| 4. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen. | NEJ |
| 5. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen. | NEJ |
| 6. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen. | NEJ |



Räkenskapsår 2024				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning	Andel av omsättningen, år 2024	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		Valuta: SEK (tkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 605 094	38	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	39	-	-
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1 605 094	38	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 568 996	62	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								61		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 568 996	62	62	-	-	-	-	-								61		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		4 174 090	100	100	-	-	-	-	-								99,5		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt (A + B)		100	100																

Andel av omsättning/total omsättning		
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	38 %	62 %
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

Räkenskapsår 2024				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada						Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omställning, år 2023		Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter, år 2024	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringa	Vatten	Föreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	%	E	T
		Valuta: SEK (tkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	727 056	33	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	0	-	-
Installation av laddstationer för elfordon i byggnader	CCM 7.4	1 022	0,05	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,2	E	-
Installation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	5 420	0,2	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,5	E	-
Installation av tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	6 067	0,3	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,6	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	581 497	26	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	29	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1 321 062	60	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30		
Varav möjliggörande verksamheter		12 509	0,6	0,6	-	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	1,3	E	
Varav omställningsverksamheter		0,0	0,0							-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	225 023	10	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0		
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	182 367	8	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0		
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	82 929	4	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	392 620	18	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								70,0		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		882 938	40	40	-	-	-	-	-								70,0		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		2 204 000	100	100	-	-	-	-	-								100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifterna hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt (A + B)		2 204 000	100																

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	60 %	40 %
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

Räkenskapsår 2024				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada						Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023		Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
Ekonomiska verksamheter	Kod	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter, år 2024	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	%	E	T
		Valuta: SEK (tkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	120 168	41	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	36	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		120 168	41	41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	172 107	59	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								64		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		172 107	59	59	-	-	-	-	-								64		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		292 275	100	100	-	-	-	-	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt (A + B)		292 275	100																

Andel av driftsutgifter/totala driftsutgifter		
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	41 %	59 %
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

Klimatförändringar

Arbetet med hållbara fastigheter är grundläggande i vår hållbarhetsstrategi. Fokus i detta arbete är bland annat minskade koldioxidutsläpp, resursoptimering, energifrågor och hållbarhetscertifiering av fastigheterna för att därigenom minska miljö- och klimatpåverkan i vår förvaltning såväl som i våra byggprojekt. Vi arbetar med att påverka både leverantörer och hyresgäster utifrån vår position i värdekedjan. I vår inköpsprocess ställer vi hållbarhetskrav. I samverkan med hyresgästerna arbetar vi med gröna hyresavtal som en plattform för gemensamma miljöambitioner.

Begränsning av klimatförändringarna

Bygg- och fastighetsbranschen klimatpåverkan är betydande. Den motsvarar cirka en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Wihlborgs största påverkan sker framförallt genom användning av material och energi som i sin tur påverkar klimatet.

Strategi

Inom Wihlborgs är klimatfrågan högt prioriterad i både förvaltning samt projektutveckling av fastigheter. Verksamheten arbetar för en begränsad, optimerad och ansvarsfull användning av resurser för att nå en klimatneutral verksamhet senast år 2045. Vi förvaltar våra byggnader långsiktigt utifrån förvaltningsplaner som baseras på ett livscykelperspektiv.

Vi har signerat flera externa klimatinitiativ – däribland Fossilfritt Sverige, färdplanen för en klimatneutral värdekedja i bygg- och anläggningssektorn 2045 samt Lokal färdplan Malmö (LFM30) – som innebär ett åtagande från vår sida att minska vårt klimatavtryck.

Styrning och åtgärder

Den interna styrningen utgår från Wihlborgs Klimat- och miljöpolicy och miljöledningssystem. Vi har rutiner för drift, förvaltning och underhåll som syftar till att minska vår klimatpåverkan, exempelvis via inköpskrav på förnybar energi.

Genom Wihlborgs projektanpassade miljöprogram säkerställer vi att våra projekt har en så liten klimatpåverkan som möjligt, bland annat genom att bedöma klimateffekter av byggvaror. I alla större nybyggnads- och ombyggnadsprojekt genomförs en klimatkalkyl för att bedöma projektets klimatpåverkan. Sedan 2024 görs även en klimatalkyl för ROT-projekt. I miljöprogrammet finns ett gränsvärde för växthusgasutsläpp (270 kg CO₂e/m²) för samtlig nyproduktion. Under året har gränsvärden till och med år 2030 utformats. Dessa gränsvärden ska beslutas om under 2025.

I Wihlborgs fastigheter i Sverige används enbart förnybara energikällor och i Danmark är all el fossilfri. Den gas och fjärrvärme som vi har möjlighet att köpa för uppvärmning i vårt danska bestånd är inte fossilfri och det är den primära källan till utsläpp från verksamhetens energianvändning.

Vår riktlinje för service- och tjänstebilar säkerställer att vi använder fordon som drivs av förnybara drivmedel. Gränsen för koldioxidutsläpp ses över kontinuerligt och justerades senast år 2023 från 50 till 30 g CO₂/km vid val av tjänstebil. Vår resepolicy styr mot hållbara alternativ som kollektivtrafik och cykel.

Wihlborgs hållbarhetschef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av klimatprestandan tillsammans med koncernledning, ESG-controller, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga per region. Wihlborgs koncernledning, fastighetschefer, inköpsansvariga och projektledare är ansvariga för att realisera åtgärder som leder till minskad

klimatpåverkan och proaktiv klimatanpassning i sina respektive fastigheter eller projekt.

För att uppnå nettonoll utsläpp i hela verksamheten måste våra hyresgästers utsläpp från energi och avfall minska. Det ligger delvis utanför vår operationella kontroll, men under 2024 inleddes ett arbete att se över möjligheterna att samarbeta med hyresgäster för att, om möjligt, målsätta även dessa specifika utsläpp inom scope 3 (kategori 13).

Mål och utfall

Våra klimatmål är satta på kort (till 2025) och längre (till 2030 samt 2045) sikt. Våra långsiktiga klimatmål är i linje med Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C. Våra halverings- och nettonollmål är vetenskapligt förankrade och godkända av Science-Based Targets initiative (SBTi). Målen är att:

- Utsläpp av växthusgaser inom scope 1 och 2 ska uppgå till max 1,0 kg CO₂e/m² LOA år 2025
- Utsläpp av växthusgaser inom scope 1, 2 och 3 ska minska med 50 procent till år 2030 jämfört med år 2018 (scope 1 och 2) respektive 2020 (scope 3)
- Nettonoll utsläpp av växthusgaser i hela verksamheten år 2045

Rapporteringen av Wihlborgs utsläpp omfattar verksamhetens direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser baserat på Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Uppföljning och rapportering av utsläpp innefattar utsläpp i scope 1 (direkta utsläpp från verksamheten), scope 2 (indirekta utsläpp från inköpt energi), samt scope 3 (andra indirekta utsläpp i värdekedjan) som bedömts relevanta med hänsyn till vår verksamhet.

Utsläpp inom scope 3 uppgick år 2024 till 94 procent av verksamhetens utsläpp. Scope 1 och 2 motsvarade endast 5 respektive 1 procent. I absoluta tal har utsläppen av växthusgaser inom scope 1 och 2 minskat med 21 procent jämfört med 2023. Sedan 2018, vilket är basår för vårt SBTi-godkända scope 1 och 2-mål, har dessa utsläpp minskat med 58 procent. SBTi målet om att halvera dessa utsläpp till 2030 är alltså uppnått i förtid. Även utsläppsintensiteten inom dessa scope har minskat markant och uppgick till 1,02 kg CO₂e/m² LOA jämfört med 1,28 kg föregående år. Se mer i tabellen på sid 144.

Majoriteten av scope 1 och 2-utsläppen härrör från energianvändning i Wihlborgs danska bestånd och orsaken till att dessa utsläpp minskat är primärt kopplade till energianvändningen i det beståndet. Under året har vi konverterat fastigheter i den danska portföljen från gas till fjärrvärme, vilket i kombination med en något högre andel biogas, har reducerat klimatpåverkan från gas med 21 procent. En annan orsak till minskade scope 1 och 2-utsläpp är att Wihlborgs primära fjärrvärmeleverantör i det danska beståndet förbättrat sin beräkningsmetod avseende utsläpp från sin produktion, vilket ger en betydligt lägre emissionsfaktor. Detta resulterar 28 procent lägre utsläpp från fjärrvärme än föregående år.

Utsläpp från köldmedia har minskat med 17 procent jämfört med 2023. Det pågår ett aktivt arbete med att ersätta konventionella köldmedium med det naturliga köldmediet propan, som har en betydligt lägre påverkan på växthuseffekten. Den potentiella minskningen av utsläpp som arbetet med att konvertera bort konventionell köldmedia under 2024 är 386 ton CO₂e (436).

Majoriteten av Wihlborgs utsläpp uppstår inom scope 3. År 2024 uppstod 77 procent (82) av utsläppen inom detta scope i samband med lokalanpassningar och underhåll (GHG kategori 1) respektive ny- och ombyggnadsprojekt (GHG kategori 2). Under

2024 pågick flera stora projekt – ny- och ombyggnadsprojekt såväl som hyresgästpassningar – och totala investeringar i fastighetsbeståndet uppgick till 2 204 Mkr (1 862). En ökad projektvolym är en betydande orsak till högre utsläpp än föregående år. Medan de absoluta utsläppen från projektverksamheten har ökat med 5 procent, har investeringarna i beståndet ökat med 18 procent. Samtidigt visar utförda klimatberäkningar att utsläppen per kvadratmeter minskar. Kravet på <math><270\text{ kg CO}_2/\text{m}^2</math> vid nybyggnation uppfylls i de projekt som omfattas av kravet.

Det syns även en viss uppgång i utsläppen från övriga GHG-kategorier inom scope 3, inklusive utsläpp som uppstår vid produktion av bränslen och distribution av den energi vi köper (GHG kategori 3) och vid tjänsteresor (GHG kategori 6). Slutligen uppstår utsläpp vid hyresgästernas från energianvändning och avfall (GHG kategori 13). Att dessa utsläpp ökat beror primärt på justerad emissionsfaktor för elanvändningen (se avsnitt Redovisningsprinciper för hållbarhetsinformation).

Under året har ett nytt nyckeltal utvecklats. Det innefattar Scope 3 GHG kategorierna 1, 2 och 13, vilka omfattar majoriteten av Wihlborgs utsläpp som verksamheten dessutom har, direkt eller indirekt, möjlighet att påverka, och presenteras i förhållande till verksamhetens kvm LOA. Nyckeltalet är kopplat till Wihlborgs första hållbarhetslänkade lån som tecknades under 2024 med Handelsbanken. Utfallet 2024 var 7,0 kg $\text{CO}_2\text{e}/\text{m}^2$ (9,1).

Utsläpp av växthusgaser (scope 1, 2 och 3) ton CO_2e

	2024	2023	2022
Scope 1	510	615	953
Scope 2 (market based)	1 777	2 296	2 052
Scope 3			
Kategori 1, Inköpta varor och tjänster*	9 404	9 060	8 207
Kategori 2, Kapitalvaror*	18 446	17 560	9 905
Kategori 3, Energi- och bränslerelaterade utsläpp	2 880	1 916	1 941
Kategori 6, Tjänsteresor	47	35	-
Kategori 7, Anställdas pendling	233	-	-
Kategori 13, Uthyrda tillgångar	4 888	3 830	3 640
Summa scope 3	35 898	32 401	23 693
Summa scope 1, 2 och 3	38 185	35 312	26 698

*Historiska värden har korrigerats så att utsläpp från underhållsprojekt inkluderar och projektens utsläpp reflekterar den andel av projektet som upparbetats det aktuella året.

Utsläpp av växthusgaser

EPRA	Beskrivning	Enhet	2024	2023	2022
GHG-Dir-Abs	Totala direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	Ton CO_2e	510	615	953
GHG-Indirect-Abs	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) – "market based"	Ton CO_2e	1 777	2 296	2 052
	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) – "location based"	Ton CO_2e	12 949	11 032	10 179
GHG-Int	Växthusgasintensitet (scope 1 & 2)	kg $\text{CO}_2\text{e}/\text{m}^2$	1,02	1,28	1,35

Tabellen visar utsläpp av växthusgaser från bränslen och läckage av köldmedia (scope 1) samt energianvändning (scope 2).

Korrigerings av historisk data samt övergripande redovisningsprinciper beskrivs ytterligare i Redovisningsprinciper för hållbarhetsupplysningar på sid 158–159.

Anpassning till klimatförändringarna

Klimatanpassning är en viktig fråga för Wihlborgs och en integrerad del av såväl projektverksamhet som förvaltning. Våra fastigheter ska vara motståndskraftiga mot effekter av ett förändrat klimat och på så sätt ska vi fortsätta erbjuda attraktiva arbetsplatser för våra kunder och skapa värde för våra ägare under lång tid. Se mer om vår klimatanpassning i TCFD-rapporten på sid 154–155.

Strategi

Klimatförändringarna innebär att vi behöver anpassa våra fastigheter till nya fysiska förutsättningar i form av ökad förekomst av extremväder och översvämningar, samt ökad risk för fukt- och mögelskador.

Under året har vi uppdaterat klimat- och sårbarhetsanalysen av våra befintliga fastigheter. Uppdateringen omfattar främst ett tillägg av ett ytterligare RCP-scenario för att stärka analysens relevans och ge oss ett mer omfattande analysresultat att arbeta efter.

Vid all nybyggnation utvärderas behovet av klimatanpassning. Det är en viktig förutsättning för att göra fastigheterna resilianta mot eventuella klimatrelaterade risker. Insatserna som genomförs baserat på analysen ska öka byggnadens resiliens, samtidigt som de som de inte ska bidra till negativ klimatpåverkan.

Styrning och åtgärder

Wihlborgs hållbarhetschef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av klimatanpassning tillsammans med koncernledning, hållbarhetsspecialister, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga per region. Wihlborgs koncernledning, fastighetschefer, inköpsansvariga och projektledare är ansvariga för att realisera åtgärder som leder till proaktiv klimatanpassning i sina respektive fastigheter eller projekt.

Verksamheten har under året analyserat resultatet av klimat- och sårbarhetsanalysen och arbetat vidare med risken för skyfall primärt. Förvaltningsorganisationen har tillsammans med drift och teknik-avdelningen gjort en teknisk inventering av alla byggnader där det kan föreligga skyfallsrisk för att mer noggrant identifiera hur klimatanpassningsbehovet ser ut på fastighetsnivå. På de fastigheter där det bedöms föreligga en skyfallsrisk görs en årlig översikt för att minimera risken.

Under 2025 kommer adaptionsplaner för de fastigheterna som är mer utsatta för klimatrisker arbetas in i våra underhållsplaner med fokus på åtgärder som implementeras löpande, på kort- och lång sikt. Detta för att proaktivt kunna minska riskerna och skapa mer robusta och attraktiva fastigheter.

Mål och utfall

Klimat- och sårbarhetsanalysen ger en samlad bild av vilken utsatthet och sårbarhet våra fastigheter står inför, men också möjlighet att arbeta proaktivt för att mitigera riskerna. Analysen identifierar risken för fysiska klimatrisker och potentiella skador på Wihlborgs fastigheter till följd av ett förändrat klimat.

Analysen visar att ett antal fastigheter i beståndet har en förhöjd risk för lokala översvämningar till följd av ökade regnmängder och kraftiga skyfall. Den visar också förhöjda risker kopplat till vindrelaterade risker, vilket kan förklaras av att Skåne och Själland är ett av de mest vindutsatta områdena i Skandinavien.

Energianvändning

Användningen av energi i Wihlborgs fastigheter är en av våra mest betydande hållbarhetsaspekter. Bolagets energianvändning omfattar fastighetsel, fjärrvärme, gas till uppvärmning samt fjärrkyla.

Strategi

Wihlborgs insatser för att energieffektivisera fastigheterna grundas i lagstiftning, byggregler och EU-taxonomin. Risk för höga energipriser och effektbrist, samt mål om reducerade utsläpp, driver på arbetet med energieffektiviseringar.

Vi ska minska vår energianvändning samt utsläppen som denna genererar. Dessutom ska vi öka användningen av lokal additionell förnybar energi och bidra till att mildra effektbristen.

Styrning och åtgärder

Den interna styrningen utgår från Wihlborgs Miljö- och klimatpolicy och miljöledningssystem. Härigenom styrs bland annat den månadsvisa energiuppföljning i förvaltningen. Vi säkerställer att våra energideklarationer är giltiga och genomför energikartläggningar enligt lagkrav. I ny- och ombyggnationer föreskriver vi energieffektiva lösningar.

Wihlborgs hållbarhetschef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av energiprestandan tillsammans med koncernledning, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga. Wihlborgs fastighetschefer är ansvariga för lagefterlevnad enligt miljöbalken, samt optimering av energiprestandan i sina respektive fastigheter.

För att minska energianvändningen arbetar verksamheten löpande med energieffektiviseringsprojekt. För att få verklig effekt måste detta arbete utföras tillsammans med hyresgästerna eftersom deras användning av fastigheterna påverkar energiåtgången.

De koldioxidutsläpp som genereras vid energianvändning minimeras genom att vi använder energislag som härrör från återvunna eller förnybara energikällor där detta finns tillgängligt. Dessutom installerar vi solceller på våra fastigheter vilket säkerställer att verksamheten får tillgång till förnybar energi. Genom batterilager kan Wihlborgs bidra till att stabilisera elnätets frekvens samt frigöra lagrad energi när efterfrågan är hög.

Mål och utfall

Wihlborgs har flera mål som syftar till att minska vår energianvändning och därmed även vår klimatpåverkan.

- År 2025 ska den totala energianvändningen i våra fastigheter ska max uppgå till 85 kWh/m² Atemp, år
- År 2030 ska den totala energianvändningen i våra fastigheter ska max uppgå till 75 kWh/m² Atemp, år
- År 2025 ska effekten på egna solcellsanläggningar uppgå till 10 MWp
- År 2025 ska samtliga energideklarationer ska ligga inom A-E

Utfallet på målen år 2024 presenteras i tabellen nedan.

Den absoluta energianvändningen minskade med 1 (+6) procent, vilket grundar sig i reducerad användning av fastighetsel och fjärrkyla. I ett par fastigheter har uppvärmningen konverterats från gas till fjärrvärme. Till följd av detta har gasanvändningen minskat markant (-15 procent), samtidigt som fjärrvärmeanvändningen har ökat något (+1 procent)).

Energiintensiteten har minskat med 4 procent till 80,0 kWh/m² Atemp, år (83,3 kWh/m² Atemp, år). Minskningen kan, utöver den minskade absoluta energianvändningen, härledas till att fastigheter med en energiprestanda som är bättre än genomsnittet har tillkommit Wihlborgs bestånd under året. Fortsatt arbete med energieffektiviseringar och energioptimerad drift av fastigheterna är andra orsaker till den minskade energiintensiteten. Utfallet innebär att målet till år 2025 uppnås i förtid. Verksamheten fortsätter sträva efter att uppnå 75 kWh/m² år 2030.

Utbyggnaden av solcellsanläggningar har fortsatt under året och flera nya anläggningar har installerats. Totalt hade vi en installerad effekt om 7,5 MWp (5,7) i slutet av 2024. Dessa anläggningar har genererat 4 943 MWh (4 152) under 2024, vilket motsvarar 11 procent av Wihlborgs bestånds behov av fastighetsel.

Vid utgången av 2024 uppgick antalet energideklarationer (projektfastigheter undantaget) med energiklass A-E till 98 procent (94). Dessa motsvarar 99 procent av fastigheternas marknadsvärde. Plan finns för att lyfta resterande byggnader från klass F och G.

Energianvändning

EPRA	Beskrivning	Enhet	Faktisk användning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
			2024	2023	2024	2023
Elec-Abs/Lfl	Total elanvändning	MWh	41 100	43 125	40 348	39 832
DH&C-Abs/Lfl	Total fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning	MWh	144 310	144 806	133 439	137 738
Fuels-Abs/Lfl	Total bränsleanvändning	MWh	7 163	8 467	6 763	8 465
Energy-Int	Energiintensitet	kWh/m ² , Atemp	80,0	83,3	80,9	81,62

Tabellen visar uppskattad eller uppmätt fastighetsel, fjärrvärme/-kyla, samt gas för uppvärmning. Värme är normalårskorrigerat, och kyla är normalårskorrigeras fr.o.m 2024. Andel förnybar energi 2024 (2023): el 100% (100), fjärrvärme 96% (84), fjärrkyla 100% (84), bränslen 82 % (81). Intensitetsmättet omfattar den del av beståndet som har uppvärmd yta.

Vattenresurser

Wihlborgs påverkan på vattenresurser sker framförallt uppströms i värdekedjan, vid tillverkning av byggmaterial, samt vid hyresgästernas vattenanvändning. Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att minska användningen av vatten i våra fastigheter genom att installera vattenbesparande utrustning. I våra projekt finns gränsvärden på blandares och duschars vattenflöde och toaletters spolvolym. Genom att optimera och över tid minska användningen av byggmaterial som kräver stora mängder vatten vid tillverkning kan vi indirekt även minska påverkan på vattenresurser uppströms i värdekedjan.

Vattenanvändning

EPRA	Beskrivning	Enhet	Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
			2024	2023	2024	2023
Water-Abs/Lfl	Total vattenanvändning	m ³	525 312	505 125	515 275	475 820
Water-Int	Vattenintensitet	m ³ /m ²	0,21	0,22	0,22	0,21

Tabellen visar avläst eller uppskattad vattenanvändning.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Strategi

Merparten av Wihlborgs utsläpp genereras i projektverksamheten, i samband med råvaruutvinning och materialtillverkning uppströms i värdekedjan. Det är därför en nyckelfråga att kontinuerligt arbeta för en begränsad, optimerad och ansvarsfull användning av resurser. Att ha fokus på en hållbar och cirkulär resursanvändning krävs för att Wihlborgs ska nå en klimatneutral verksamhet senast år 2045.

Vid uppförande av nya byggnader samt ombyggnation av befintliga eftersträvas att uppnå en hög flexibilitet för att med mindre åtgärder kunna omvandla och anpassa lokalerna efter nya behov och verksamheter över tid. Att förebygga, begränsa och öka sorteringsgraden av uppkommet avfall, i enlighet med avfallshierarkin, är ett annat fokusområde i såväl projekt (byggavfall) som i förvaltningen (hyresgästernas avfall). Material vars tekniska livslängd inte är förbrukad ska i första hand återbrukas och om så inte är möjligt, gå till materialåtervinning.

Styrning och åtgärder

Under 2024 har Wihlborgs arbetat aktivt med att skapa förutsättningar för ett ökat återbruk i projekt bland annat genom att ansluta sig till Centrum för cirkulärt byggandes (CCBuild) digitala plattform och marknadsplats. Genom det digitala systemstödet kan Wihlborgs skapa ett bolagsövergripande återbruksbibliotek baserat på materialinventeringar i ombyggnadsprojekt men även förmedla material för återbruk externt. Vidare har beslut fattats om att låta uppföra en återbrukshubb för mellanlagring och enklare rekonditionering av återbrukbara byggmaterial. Syftet är att underlätta för att internt kunna cirkulera byggmaterial i framför allt ROT-projekt.

För att öka byggnadernas flexibilitet och möjliggöra en

resurseffektiv omställning av lokalerna över tid finns krav i vårt projektanpassade miljöprogram att utgå från ett modultänk och utgå från standardmått där så är möjligt.

Wihlborgs har begränsad rådighet över avfallsförebyggande åtgärder kopplat till hyresgästernas avfall. Det är en fråga som kräver samverkan men där Wihlborgs genom tillhandahållande av miljörum med möjlighet till hög sorteringsgrad skapar förutsättningar för ökad andel materialåtervinning.

Mål och utfall

Wihlborgs strävar efter att öka andelen cirkulära material i projektverksamheten. Under 2024 har ett förslag på cirkularitetsmål utarbetats som ställer krav på hög bevarandegrad i projekt, ökad andel cirkulära materialval samt minskade mängder byggavfall. Målen ska beslutas och förankras under 2025.

Ett av Sveriges miljömål är att minst 70 procent av bygg- och rivningsavfall ska återvinnas eller förberedas för återanvändning. I Wihlborgs projekt är kravet att max 5 procent får gå till deponi samt att mängden avfall max får uppgå till 20 kg/m² BTA. Utöver detta ställs krav på att anlita entreprenör arbetar avfallsförebyggande samt utarbetar en avfallsplan med uppskattade avfallsmängder per fraktion som kontinuerligt ska följas upp under projektet. En process och metod för att konsolidera och följa upp det totala utfallet av avfallsmängder från Wihlborgs projektverksamhet kommer att utarbetas under 2025.

Hyresgästernas avfallsförbrukning under året uppgick till 6 613 ton (5 730), varav endast 1 procent var farligt avfall. Ökningen beror primärt på data från ett större antal fastigheter (se beräkningsmetod på sid 158-159). 44 procent av avfallet gick till materialåtervinning och 56 procent återvanns som energi.

Avfallshantering

EPRA	Beskrivning	Enhet	Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
			2024	2023	2024	2023
	Total mängd farligt avfall	Ton	45	21	44	21
	Material-återvinning	Ton	43	21	42	20
	Energi-återvinning	Ton	2	0	2	0
	Deponi	Ton	0	0	0	0
	Total mängd icke-farligt avfall	Ton	6 568	5 730	6 388	5 409
	Material-återvinning	Ton	2 853	1 846	2 753	1 705
	Energi-återvinning	Ton	3 714	3 883	3 634	3 703
	Deponi	Ton	1	1	1	1

Tabellen visar totalt insamlat avfall från fastigheterna som rapporterats till Wihlborgs av avfallsleverantören. Merparten av detta utgör hyresgästernas avfall. Fr.o.m 2024 används schabloner för avfallsmängder på de fastigheter som saknar faktisk data.

Certifierade fastigheter

Strategi

Hållbarhetscertifiering av fastigheter, där fokus läggs på resurseeffektivisering, riskhantering och optimering av hyresgästernas inomhusklimat och arbets- miljö, är ett viktigt verktyg i Wihlborgs hållbarhetsstrategi. Det lägger grunden för ett systematiskt arbetssätt i förvaltningen av våra fastigheter som är positivt för hela verksamheten.

Wihlborgs certifierar fastigheter av extern part enligt en etablerad standard. I fastighetsbeståndet certifieras nyproducerade byggnader och byggnader som genomgått omfattande renoveringar enligt Miljöbyggnad och i ett fåtal fall BREEAM, NollCO₂ och/eller WELL. Verksamheten arbetar också intensivt med certifiering av det befintliga fastighetsbeståndet, vilket certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift.

I ett första skede ska befintliga fastigheter i segmentet kontor/butik certifieras.

Styrning och åtgärder

Arbetet med miljöcertifiering av fastigheterna utgör en del i våra miljöprogram och miljöledningssystem. I dessa finns mer utförlig information om våra ambitioner och instruktioner avseende val av miljöcertifiering och hur denna process går till.

Wihlborgs ska hållbarhetscertifiera all nyproduktion. Som standard används certifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Guld. Större om- och tillbyggnationer med en kostnad som överstiger 5 Mkr ska som regel också certifieras. Befintliga fastigheter certifieras huvudsakligen enligt Miljöbyggnad iDrift.

Miljöbyggnad kräver återkommande verifieringar för att bibehålla certifikatet. Certifieringsarbetet utförs främst med egen personal vilket bidrar till att öka den interna kompetensen och kunskapen kring fastigheternas hållbarhetsprestanda. Wihlborgs hållbarhetsspecialist är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av miljöcertifieringarna samt är kontaktperson gentemot certifieringsorganen Sweden Green Building Council och International Well Building Institute. Hållbarhetsspecialisten driver, stödjer och övervakar även arbetet med hållbarhetscertifieringarna. Wihlborgs fastighetschefer och projektledare är ansvariga för att utveckla och förvalta certifieringarna i sina respektive fastigheter eller projekt.

Certifieringarna ställer höga krav på dokumentation, bland annat vad gäller byggnadsmaterial. Wihlborgs använder den externa tjänsten Byggarubedömningen för att bedömma bygg-

varornas miljö- och hälsoaspekter innan inköp vid projekt och hyresgäst Anpassningar. I enlighet med Wihlborgs miljöprogram tillåts endast byggvaror som är klassade som, i första hand, Rekommenderas, eller, i andra hand, Accepteras i den digitala tjänsten. Om behov finns att använda andra byggvaror måste särskilda skäl finnas och det måste godkännas av hållbarhetsfunktionen.

I byggarubedömningen finns också möjlighet att dokumentera mängder och placering i en byggnadsspecifik loggbok (vilket är ett grundkrav för alla Wihlborgs projekt över 1 MSEK samt vid certifiering av nyproduktion och större ombyggnad).

Mål och utfall

Den långsiktiga ambitionen är att merparten av byggnaderna i koncernen ska vara hållbarhetscertifierade. Wihlborgs har som mål att hållbarhetscertifiera all nyproduktion. Under året har inga avvikelser gjorts från detta mål. 6 nyproduktionsprojekt har certifierats och 3 nybyggnadscertifieringar har verifierats.

Dessutom ska andelen certifierade fastigheter i det befintliga beståndet öka. Målet är att uppnå 90 procent certifierad yta i det svenska beståndet inom kategorin kontor/butik år 2025. I slutet av perioden var över 90 procent (71) av kontorsytan i Wihlborgs svenska bestånd certifierad. Målet om 90 procent uppnåddes därmed med ett års marginal. Totalt var cirka 1 000 000 m² LOA certifierad i slutet av 2024. Det motsvarar 63 procent av den totala ytan i hela det svenska beståndet eller 43 procent av hela koncernens yta. Under året har totalt 26 byggnader på 24 befintliga fastigheter certifierats.

Wihlborgs fortsätter certifieringsarbetet, bland annat genom att certifiera fler befintliga fastigheter inom olika segment enligt Miljöbyggnad iDrift. Under året certifierade Wihlborgs för första gången en logistikfastighet enligt Miljöbyggnad iDrift.

I slutet av året pågick certifiering av 36 000 m² befintliga byggnader i det svenska beståndet. Av dessa var 70 procent kontor och 30 procent logistik/produktion. Dessutom pågick certifiering av 14 fastigheter, 271 000 m², i Wihlborgs befintliga bestånd i Danmark. Dessa fastigheter ska certifieras enligt systemet DGNB Byggnader i drift.

Andelen hållbarhetscertifierade fastigheter redovisas i tabellen nedan. Vilka fastigheter som är certifierade framgår av fastighetsförteckningarna på sid 160–169.

Certifiering av byggnader

EPRA	Beskrivning	Enhet	Miljöbyggnad		Miljöbyggnad iDrift		LEED		BREEAM		WELL		NollCO ₂		Totalt	
			2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Cert-Tot	Antal fastigheter	Antal	36	28	81	54	0	1	2	0	2	2	2	2	105	83
	Certifierad lokalarea	m ²	266 998	246 685	704 636	503 838	0	17 574	29 166	0	21 530	21 449	21 530	21 449	1 000 800	768 097
	Andel av total lokalarea	%	10,7	10,7	30,3	21,9	0,0	0,8	1,3	0	0,9	0,9	0,9	0,9	43,0	33,4

Tabellen visar aktuell certifieringsstatus. 15 fastigheter har flera certifieringar. Dessa räknas en gång i totalen. Antalet under respektive certifieringssystem anges i certifikat. Antalet certifikat uppgick vid årsskiftet till 123. Antalet som anges under "Totalt" avser antalet certifierade fastigheter.

Social information

I slutet av 2024 hade Wihlborgs har 241 anställda i Sverige och Danmark. 7 000 personer är på olika sätt involverade i våra projekt och vi har 2 000 hyresgäster och 50 000 personer som vistas i våra lokaler. Dessutom är vi engagerade i branschorganisationer och har olika partnerskap och samarbeten med olika intressenter. Vi har därmed en potentiellt stor påverkan inom social hållbarhet vad gäller både de egna medarbetarna och arbetstagare i värdekedjan, inom områden som arbetsvillkor, jämställdhet och mångfald och likabehandling. Dessutom påverkar vi de människor som vistas i våra fastigheter genom att exempelvis undvika hälsoskadliga ämnen och erbjuda säkra och hälsosamma lokaler med goda förutsättningar för att skapa en attraktiv arbetsplats.

Wihlborgs övergripande samhällsengagemang (enklusive EPRA Comty-Eng) för region och samhälle presenteras på sid 42–43 och 151.

Den egna arbetskraften

I vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare och den bästa arbetsplatsen i vår bransch arbetar vi med ett antal olika områden, däribland arbetsmiljö och hälsa, kultur och kompetens, samt jämställdhet och mångfald.

Om anställda

Per 31 december 2024 hade vi, angivet i head count, 241 (228) medarbetare i Wihlborgs, varav 89 (79) i Danmark och 152 (149) i Sverige. Ökningen av antalet anställda i Danmark beror primärt på utökning av verksamheten. Fördelning enligt anställningskontrakt och typ av anställning presenteras i nedan tabeller.

		2024		2023	
Anställningskontrakt		Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidare	Sverige	63	84	66	83
	Danmark	22	46	21	42
Tillfälligt	Sverige	3	2	0	0
	Danmark	2	19	3	13
Totalt		90	151	90	138

		2024		2023	
Typ av anställning		Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Heltid	Sverige	58	83	60	81
	Danmark	20	44	19	40
Deltid	Sverige	8	3	6	2
	Danmark	4	21	5	19
Totalt		90	151	90	138

Kollektivavtalstäckning och social dialog

Samtliga medarbetare i Sverige omfattas av kollektivavtal, däremot inte medarbetarna i Danmark där kollektivavtal inte är lika utbrett som i Sverige.

Verksamheten i Danmark är något annorlunda än den i Sverige och vi har därför andra yrkeskategorier anställda än i Sverige. Exempelvis har vi medarbetare i Danmark som sköter om grönyrtorna på våra fastigheter, medan vi i Sverige istället anlitar underentreprenörer för motsvarande arbetsuppgifter.

Skillnaderna i verksamheten och länderna är orsaken till Wihlborgs danska verksamhet har större andel tillfälligt- och deltidanställda.

Mångfaldsindikatorer

Denna hållbarhetsfråga avser mångfald med hänsyn till könsfördelning och ålder hos Wihlborgs medarbetare.

Strategi

Vi tror på att mångfald av perspektiv, erfarenheter och kulturer berikar en organisation och skapar förutsättningar för en mer attraktiv arbetsplats. Enkelsparighet i rekrytering riskerar att generera arbetsgrupper som blir alltför homogena, vilket kan innebära brist på kreativitet och dynamik och därmed produktivitet. Dessutom är risken att man missar kompetenta kandidater om det inte arbetas aktivt med att förebygga diskriminering. Av dessa anledningar arbetar vi på olika sätt för inkludering och för lika villkor inom Wihlborgs.

Styrning och åtgärder

I såväl Sverige som Danmark finns omfattande lagstiftning och myndighetsföreskrifter som syftar till att motverka diskriminering och säkerställa jämlikhet i arbetslivet. Denna reglering av området är en given utgångspunkt för Wihlborgs arbete med jämställdhet och mångfald.

Härutöver har vi egna policyer såsom Jämställdhetspolicy där vi bland annat slår fast att alla arbetsgrupper ska ha en jämn fördelning av män och kvinnor, samt att såväl kvinnor som män ges full möjlighet att vara föräldralediga eller ta ut ledighet för vård av barn. Wihlborgs medarbetare får föräldralön/utfyllnad under föräldraledighet.

Wihlborgs policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling tar som utgångspunkt att ingen ska utsättas för någon form av trakasserier eller diskriminering. Det innefattar även att ingen ska behöva känna sig kränkt eller känna obehag på grund av uttalanden, bilder och/eller text.

Om det skulle uppstå någon situation där en medarbetare känner sig orättvist behandlad eller kränkt i något avseende är första steget att prata med den närmaste chefen. I andra hand kan medarbetaren vända sig till HR-avdelningen alternativt, i sista hand, kan hen nyttja sig av Wihlborgs externa visselblåsningsfunktion.

Wihlborgs jämställdhets- och mångfaldsarbete leds av koncernledningen. HR-avdelningen sätter mål och aktiviteter samt följer upp resultatet.

Mål och utfall

Våra mål inom jämställdhet och mångfald är bland annat:

- Lika möjligheter till utveckling
- Jämn könsfördelning bland medarbetare, chefer, ledningsgrupp och styrelse.

Utfallet för jämställdhet kopplat till andelen män respektive kvinnor i styrelsen, ledningsgruppen, bland chefer samt medarbetarna i stort framgår i tabellen nedan. Ytterligare mätetal kopplat till mångfald och jämställdhet finns på sid 150–151. Inom Wihlborgs anses en grupp vara jämställd om andelen kvinnor respektive män faller inom intervallet 40–60 procent. Wihlborgs styrelse, ledning och chefer faller inom intervallet och anses jämställda. Sett till samtliga medarbetare var 37 (39) procent

kvinnor, vilket därmed ligger strax utanför intervallet att anses jämställt. Ser man till motsvarande siffran för den svenska samt danska verksamheten isolerat, är andelen kvinnor 42 respektive 27 procent. Jämställdhetsfrågan är i fokus för Wihlborgs HR-avdelning som fortsätter arbeta för en jämn könsfördelning.

Mångfald

EPRA	Kategori	Ålder	Antal kvinnor	Antal män	Andel kvinnor
Diversity-Emp	Styrelse	< 30 år	0	0	
		30–50 år	0	0	
		> 50 år	3	4	
		Totalt	3	4	43 %
	Koncernledning	< 30 år	0	0	
		30–50 år	1	3	
		> 50 år	2	1	
		Totalt	3	4	43 %
	Medarbetare	< 30 år	9	25	
		30–50 år	37	57	
		> 50 år	29	49	
		Totalt	75	131	36 %

Tabellen visar indikatorer för mångfald med fördelningen av män/kvinnor i styrelse, ledning och totalt bland medarbetarna (inkl. ledningsgrupp) för olika åldersintervall.

Kultur, utbildning och kompetensutveckling

Detta hållbarhetsområde omfattar utbildning, medarbetarsamtal samt rekommendationsvilja, även om vi inom flera områden samverkar med andra aktörer för att utvecklas gemensamt via exempelvis leverantörsforum och nätverk. Kompetensutveckling handlar om hur vi tar till oss kunskap och omvandlar den till nya eller mer välutvecklade förmågor.

Strategi

Det är viktigt att arbeta med företagskultur och engagemang för att säkerställa att vi har ett klimat som främjar utveckling och kompetenstillförsel idag och för framtiden. Utveckling av personalens förmågor är avgörande för medarbetarna själva, samt för att kunna leverera god kvalitet till kunderna och skapa värde för samhället och regionen.

Styrning och åtgärder

Arbetet med att säkra kompetenstillförsel och utveckla medarbetarnas förmågor inom olika områden leds av koncernledningen. Behoven identifieras via företagets strategiprocess och via de årliga medarbetarsamtalen som samtliga medarbetare erbjuds.

Verksamhetsplanen för det kommande året beslutas av koncernledningen och verkställs av HR-avdelningen.

Ramverk och policyer för arbetet finns på intranätet, liksom rutiner för när och hur olika aktiviteter ska utföras. I strategiprocessen sätts mål på region- och gruppnivå utifrån företagets övergripande mål och varje chef ansvarar för att respektive medarbetare har de resurser och de förmågor som krävs för att nå sina resultat- och beteendemål.

Ett antal styrdokument ligger till grund för arbetet med kultur och kompetens, däribland Wihlborgs Etiska riktlinjer, guide för affärsetik samt riktlinjer för medarbetarsamtal. I medarbetarsamtalen finns både resultatmål och beteendemål samt dokumentation av vilka behov medarbetaren har för att nå dessa.

I vår digitala kompetensportal – Wihlborgsakademin – kan varje medarbetare följa sitt lärande och chefer kan få en översikt över de beslutade utvecklingsinsatser som genomförs. I Wihlborgsakademin finns alla utbildningar som planeras och

genomförs. Härigenom säkerställer vi också att alla nödvändiga certifikat är aktuella och att de grundutbildningar som alla ska genomgå genomförs när medarbetarna börjar sin anställning.

För att öka kompetensen tillämpar Wihlborgs sedan 2023 nano learning som ett utbildningsverktyg. Genom detta verktyg genomgår samtliga medarbetare flera korta lektioner inom olika områden via mejl.

Mål och utfall

Inom kultur, utbildning och kompetensutveckling har vi som mål att:

- Varje medarbetare ska ha minst ett medarbetarsamtal per år
- Våra medarbetare ska vilja rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare (> 90 procent i medarbetarundersökningen)
- Våra medarbetare ska vara övertygade om att Wihlborgs kunder ger oss ett högt betyg (> 90 procent i medarbetarundersökningen)

Mätetal för utbildning, medarbetarsamtal och personalomsättning framgår i tabell nedan.

Annat antalet genomförda utbildningstimmar per anställd under 2024 var 17,0 (23,4).

Under 2024 har 97,5 procent (97,6) av de anställda i Sverige och Danmark haft medarbetarsamtal. De som varit föräldralediga under perioden då samtalen genomfördes hade inte något samtal, men erbjuds istället en uppföljning vid ett senare tillfälle. Endast de som är tillsvidareanställda räknas med i denna statistik. Timanställda och medarbetare med kortare vikariat har inte denna typ av dokumenterade medarbetarsamtal.

Under året har Wihlborgs anställt fler personer än vad som slutat. 38 personer, varav 11 i den svenska verksamheten, har börjat. 25 personer har slutat under året, varav 8 i den svenska verksamheten.

Vi genomför regelbundet medarbetarundersökningar. I den svenska verksamheten genomförs dessa som bland annat som en del av Wihlborgs deltagande i utvärderingen Great Place to Work. Ett mått på en stark företagskultur och medarbetarnas stolthet av att arbeta på Wihlborgs är om de är beredda att rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare och om de uppfattar att kunderna är nöjda med Wihlborgs som hyresvärd. Vi har i flera år fått höga betyg i detta avseende. 2024 var det 91 (95) procent av medarbetarna i Sverige som skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare. 94 (92) procent uppfattar att hyresgästerna ger Wihlborgs ett högt betyg. I den danska verksamheten var utfallet 84 respektive 83 procent (82 respektive 80). I utfallet för koncernen, som presenteras i tabellen nedan, framgår att andel som skulle rekommendera Wihlborgs är fortsatt hög, trots att den minskat något, samtidigt som andel medarbetare som uppfattar att hyresgästerna skulle ge Wihlborgs högt betyg ökat markant.

Rekommendationsvilja

	2024	2023	2022	2021	2020
Rekommendationsvilja – arbetsgivare	89 %	91 %	90 %	90 %	92 %
Rekommendationsvilja – nöjda kunder	91 %	83 %	83* %	92 %	89 %

Mäter andel medarbetare som svarat "Ofta" (4) eller "Nästan alltid" (5) på frågan "Jag kan rekommendera min arbetsplats till andra" respektive "Våra kunder skulle ge oss högsta betyg" (skala 1-5). *Siffran för år 2022 är redigerad i förhållande till årsredovisningen 2022.

Medarbetare				
EPRA	Beskrivning	Enhet	2024	2023
Emp-Training	Antal utbildningstimmar per medarbetare	Antal	17,0	23,4
Emp-Dev	Andel medarbetare som haft medarbetarsamtal	%	97,5	97,6
Emp-Turnover	Antal medarbetare som börjat under året	Antal	38	34
	Andel medarbetare som börjat under året	%	15,8	17,5
	Antal medarbetare som slutat under året	Antal	25	74
	Andel medarbetare som slutat under året	%	10,4	38,1

Arbetsmiljö och hälsa

Detta område avser i första hand egna medarbetare. Den fysiska arbetsmiljön begränsas till fastigheterna vi äger, våra kontor och resorna däremellan. Olycksfallsstatistik för entreprenörer som verkar i våra pågående projekt rapporteras på sid 151–152 under "Arbetstagare i värdekedjan" – även om det formella ansvaret då delegerats i totalentreprenaden.

Strategi

Det är viktigt att säkerställa en god arbetsmiljö för våra medarbetare både vad gäller den fysiska och den psykosociala miljön. Eftersom vi utvecklar och förvaltar fastigheter som utgör arbetsplatser och mötesplatser för våra kunder påverkar vi, och har ett ansvar för, även deras arbetsmiljö. Vidare vistas leverantörer också i våra fastigheter i samband med nybyggnadsprojekt, ombyggnationer eller vid leverans av tjänster i form av service och drift. Detta gör att vi även har ett ansvar kopplat till deras arbetsmiljö. Det går inte att dra en skarp gräns för var vårt ansvar börjar och slutar.

Styrning och åtgärder

Arbetsmiljöansvaret ligger ytterst hos vd men arbetet leds av HR-funktionen som formulerar mål och ramverk för området. Implementeringen genomförs av chefer i organisationen och arbetsmiljögrupper i Sverige och Danmark där samtliga arbetsgrupper är representerade. Chefer och alla representanter i arbetsmiljögrupperna har genomgått arbetsmiljöutbildning som omfattar lagkrav, samt föreskrifter och rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM).

Utgångspunkten för vårt arbetsmiljöarbete är arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Arbetet sker i enlighet med systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). Wihlborgs har flera interna styrdokument inom detta område, däribland arbetsmiljöpolicy, policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling, samt policy och handlingsplan mot riskbruk och skadligt bruk.

Vi undersöker, mäter och följer upp både fysisk och psykisk arbetsmiljö via skyddsronder, ergonomironder, medarbetarsamtal och medarbetarundersökning som genomförs årligen.

Mer djupgående hälsoundersökningar genomförs av företagshälsovården och erbjuds alla medarbetare.

Olyckor och tillbud rapporteras till HR och behandlas i arbetsmiljögrupperna. Vid alla incidenter görs en riskbedömning och aktivitetsplaner tas fram för att minimera riskerna för liknande situation i framtiden. Uppföljning sker vid arbetsmiljömöten och genom återkommande undersökningar och skyddsronder.

För att ytterligare främja medarbetarnas hälsa och tillgång till vård erbjuder vi alla medarbetare en privat sjukvårdsförsäkring

som Wihlborgs betalar och medarbetaren endast förmånsbeskattas för. Det förebyggande friskvårdsarbetet innefattar också ett generöst friskvårdsbidrag samt gemensamma friskvårds-satsningar som Wihlborgsklassikern där medarbetare uppmuntras till ökad rörelse och andra hälsofrämjande initiativ. Under 2024 var satsningarna inom Wihlborgsklassikern fler och med större variation som ett sätt att fira att Wihlborgs 100-årsjubileum.

Mål och utfall

Våra mål avseende arbetsmiljö och hälsa tar bland annat sikte på hur medarbetarna upplever arbetsmiljön och utnyttjar de hälsofrämjande förmånerna.

- Arbetsplatsen ska uppfattas som säker av våra medarbetare (> 90 procent i medarbetarundersökningen)
- Vi ska ha en låg sjukfrånvaro (under 3 procent)
- Majoriteten av medarbetarna ska använda friskvårdsbidraget och delta i företagets övriga friskvårdsinitiativ

Vissa mätetal för arbetsmiljö och hälsa framgår i tabellen nedan. Sjukfrånvaron ligger väl under målet och har minskat något sedan 2023. Att frånvarofrekvensen ökat markant beror delvis på en enskild olycka som resulterade i en längre sjukskrivning. Under året inträffade totalt 13 (7) arbetsplatsolyckor som innebar 68 (32) förlorade arbetsdagar under 2024. De största riskerna för allvarliga skador har identifierats som trafikrelaterade skador.

Vidare kan det konstateras att 99 procent (100) av medarbetarna uppfattar arbetsplatsen som fysiskt säker enligt medarbetareundersökning genomförd 2024. 89 procent (86) av medarbetarna (i Sverige) har utnyttjat hela eller delar av friskvårdsbidraget

Hälsa och säkerhet

EPRA	Beskrivning	Enhet	2024	2023
H&S-Emp	Skadefrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	Antal skador	5,77	3,25
	Frånvarofrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	Antal dagar	30,21	14,88
	Sjukfrånvaro	%	2,23	2,41

Tabellen visar indikatorer för arbetsmiljö, hälsa och säkerhet. Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat 2024 eller 2023.

Ersättning

En väsentlig aspekt för Wihlborgs är ersättning. Vi kartlägger årligen löner inom Wihlborgs i syfte att säkerställa att det inte föreligger löneskillnader som bygger på osakliga grunder. Målet är lika lön för lika och likvärdigt arbete. Det ska inte finnas några osakliga grunder till eventuella löneskillnader.

Löneskillnader

EPRA	Kategori	Enhet	2024	2023
Diversity-Pay	Koncernledning	% av männens lön	140	120
	Koncernledning exkl. vd	% av männens lön	66	65
	Fastighetsförvaltare (Sverige < 30 år)	% av männens lön	104	106*
	Fastighetsförvaltare (Sverige 30–50 år)	% av männens lön	86	92

Tabellen visar löneskillnader för ledningsgrupp samt kategorin fastighetsförvaltare i Sverige fördelat på åldersintervall, då ålder och erfarenhet är en viktig förklaringsfaktor till löneskillnader. *Utfallet avser endast två individer.

I sammanställningen av löner på föregående sida presenterar vi uppgifter för ledningsgruppen samt kategorin fastighetsförvaltare (där vi i nuläget endast har data för Sverige). Löneskillnaden

i koncernledning är något högre jämfört med 2023 och bland fastighetsförvaltarna är den något mindre än 2023. Överlag visar lönejämförelsen att oavsett kön medför stigande ålder och mer arbetslivserfarenhet en högre lön.

Ersättning till ledning och styrelse

En detaljerad redogörelse för koncernledningens och styrelsens ersättningar framgår av Bolagsstyrningsrapporten (sid 116–123), Förvaltningsberättelsen (sid 77) och i not 6.

Ett kompletterande mått är kvoten mellan VD:s totala ersättning (den person med högst sammanlagda lön, förmåner och pension) och genomsnittet för övriga medarbetare på Wihlborgs. Baserat på uppgifter i not 6 kan denna kvot beräknas till cirka 9,22 för 2024 och 8,91 för 2023. Förändringen i ersättning för VD uppgår till 6,1 (4,3) procent och för övriga medarbetare till cirka 3,0 (1,8) procent.

Arbetstagare i värdekedjan

Wihlborgs påverkar människor uppströms såväl som nedströms i vår värdekedja (se värdekedjekartläggning på sid 135). Uppströms består värdekedjan av leverantörer av olika tjänster som behövs för att förvalta och utveckla våra fastigheter och entreprenörer inom byggverksamhet. Wihlborgs projekt är ofta arbetsintensiva och involverar sammantaget på olika sätt runt 7 000 personer. Det är uppströms i värdekedjan som Wihlborgs potentiellt största negativa påverkan är. Vi arbetar på olika sätt för att minska riskerna för negativ påverkan, exempelvis genom att premiera inköp från lokala leverantörer samt utvärdera våra strategiska leverantörer enligt ESG-kriterier (se sid 23 samt 152–153).

Lokala inköp (EPRA, Comptly-Eng)

Detta hållbarhetsområde handlar om att Wihlborgs ambition är att, i så stor utsträckning som möjligt, premiera inköp från lokala leverantörer. Wihlborgs definition av en lokal leverantör eller entreprenör är att företaget har ett kontor (inte nödvändigtvis ett huvudkontor) och en aktiv verksamhet i Öresundsregionen.

Strategi

Wihlborgs köper in produkter och tjänster för underhåll och drift av fastigheterna. Vi anlitar också entreprenörer och andra leverantörer i samband med byggprojekt. Även centrala funktioner i Wihlborgs organisation köper tjänster för support i olika frågor. Ambitionen är att i första hand gynna lokala leverantörer som verkar i Öresundsregionen och bidrar till att näringslivet växer och utvecklas, vilket i sin tur skapar nya affärsmöjligheter för Wihlborgs. En potentiell positiv effekt är också att transporterna blir kortare, vilket kan medföra en kostnadsbesparing och lägre klimatbelastning.

Styrning och åtgärder

Styrningen avseende lokala inköp utgår från Wihlborgs ambition att bidra till Öresundsregionens utveckling.

Inköpschefen ansvarar för att säkerställa att Wihlborgs i upphandlingar och vid tecknande av ramavtal i största möjliga mån väljer lokala leverantörer. En förutsättning är givetvis att lokala leverantörer också uppfyller Wihlborgs övriga krav vad gäller bland annat kvalitet, pris, leveransförmåga och en acceptabel nivå på hållbarhetsarbetet. (Se vidare i avsnitt "Utvärdering av leverantörer"). Inköpschefen redovisar löpande sitt arbete för koncernledningen.

Mål och utfall

Målsättningen avseende lokala inköp är att andelen lokala leverantörer med ramavtal ska vara över 90 procent. Vid utgången av 2024 hade 88 (91) procent av Wihlborgs leverantörer med ramavtal lokalt kontor och verksamhet i Öresundsregionen. Av de avtal som rör förvaltnings- och projektverksamheten uppgick andelen lokala leverantörer till 95 procent (96). Att denna siffra är högre beror på att de avtal som tecknas av de centrala funktionerna oftare är nischade och inte finns att tillgå lokalt. Utfallet de senaste fem åren presenteras på sid 23.

Arbetskadorna hos entreprenörer

Strategi

Med omkring 7 000 personer som är involverade i Wihlborgs projekt är säkerhet en högst prioriterad fråga för oss. Som beställare är vi mycket engagerade i arbetsmiljöarbetet.

Styrning och åtgärder

I de projekt vi driver åläggs alltid entreprenören det fulla ansvaret för att vara Byggarbetsmiljösamordnare (BAS-U) vilket också innefattar ansvar för att göra arbetsmiljöplan och svara för såväl utbildning som uppföljning. Som beställare engagerar vi oss i arbetsmiljöarbetet och kommunicerar tydligt våra förväntningar på samarbetspartners och leverantörer. I våra om-, ny- och tillbyggnadsprojekt har vi även möten tillsammans med respektive platsorganisation där vi medverkar och presenterar Wihlborgs syn på arbetsmiljöarbetet. Även om ansvaret för såväl rapportering som förebyggande arbete åvilar entreprenören, följer vi upp arbetsmiljön och jobbar kontinuerligt för att förbättra förutsättningarna för en god arbetsmiljö i våra projekt.

Utfall och uppföljning

Under 2024 har våra entreprenörer rapporterat 19 (14) arbetsplatsolyckor och 19 tillbud till oss i samband med byggprojekt. I samtliga projekt där det skett tillbud har vi en uppföljning kring var vi eller entreprenören brustit för att hela tiden utveckla vårt arbetsmiljöarbete.

Konsumenter och slutanvändare

Wihlborgs har en påverkan på personer nedströms i värdekedjan, det vill säga de människor som arbetar i våra fastigheter hos en av våra omkring 2 000 hyresgäster. Frågor kring exempelvis säkerhet och inomhusmiljö (till exempel luftkvalitet, akustik och tillgång till dagsljus) är prioriterade.

Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal är branschens standard för att få in ett miljöfokus i relationen mellan hyresvärd och hyresgäst. De gröna hyresavtalen används för närvarande endast i Sverige och vi redovisar därmed andel av hyreskontrakten i den svenska verksamheten där vi har en grön bilaga som del av avtalet.

Strategi

Gröna hyresavtal uppmuntrar till ett gemensamt engagemang i frågor som energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Parterna ska bland annat samarbeta för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kyla och ventilation, vilket har blivit allt mer aktuellt i takt med volatila energipriser.

Styrning och åtgärder

Vid varje ny- eller omförhandling av hyreskontrakt är ambitionen att komma överens med hyresgästen om att komplettera hyresavtalet med ett grönt avtal.

Hyresavtalsgruppen bestående av representanter från förvaltningen i samråd hållbarhetsfunktionen är ansvarig för uppdatering av den gröna hyresbilagan. Wihlborgs förvaltare, tillsammans med fastighetschefer, tecknar och följer upp avtalen med hyresgäster. Ansvar för att realisera innehållet i avtalen åligger förvaltaren.

Mål och utfall

Wihlborgs ambition är att successivt öka antalet gröna hyresavtal. Andelen gröna hyresavtal (avseende lokaler) vid utgången av 2024 var 56 procent (52). Andelen hyresavtal med grön bilaga har ökat successivt sedan år 2020. Ambitionen är att fortsätta öka andelen nya hyreskontrakt med grön bilaga även kommande år.

Hyreskontrakt med grönt hyresavtal

	2024	2023	2022	2021	2020
Andel gröna hyresavtal	56 %	52 %	51 %	44 %	38 %

Bolagsstyrningsinformation

Wihlborgs har funnits i 100 år och har byggt en stark företagskultur som bygger på affärsmässighet. De fyra värdeorden Kunskap, Ärlighet, Handlingskraft och Gemenskap ska ligga till grund för vårt agerande. Vi arbetar aktivt för att förebygga och upptäcka oetiskt beteende, som exempelvis korruption och mutor och utvärderar våra leverantörer enligt ESG-området.

Utvärdering av leverantörer

Detta område handlar om vilka krav Wihlborgs ställer på leverantörer och entreprenörer avseende mänskliga rättigheter, god arbetsmiljö och hög säkerhet, samt insatser för att minimera miljöpåverkan.

Strategi

Wihlborgs anseende och varumärke påverkas inte bara av vårt eget agerande och hur vi bemöter våra intressenter. Vi är nära sammankopplade med våra entreprenörer och andra leverantörer och beroende av dem för att möta våra kunders förväntningar. Om någon del av värdekedjan brister i sitt ansvarstagande påverkar det också andra i kedjan och ofta även tredje part eller miljön/klimatet.

Styrning och åtgärder

Wihlborgs projektverksamhet är omfattande och innefattar risk för negativ påverkan miljö och klimatet. För att minska denna risk och påverkan har Wihlborgs ett miljöprogram vilket ska tillämpas i alla byggprojekt. Miljöprogrammet ställer konkreta krav på hur nya byggnader utformas och byggarbetet utförs för att minimera miljö- och klimatpåverkan. I enlighet med miljöprogrammet styrs val av byggvaror genom användande av Byggvarubedömningen. Andra krav på entreprenörer i våra projekt innefattar planering av transporter till och från byggarbetsplatsen, effektiv energi- och materialanvändning under byggprocessen, källsortering av byggavfall, gränsvärden på andel avfall som deponeras och den totala mängden avfall, samt återanvändning av fyllnadsmassor. Entreprenörerna förväntas presentera planer för detta före byggstart och statistik avseende utfallet vid byggprojektets avslut.

För att dessutom minimera riskerna för negativ påverkan på människor utför Wihlborgs bedömningar av leverantörer utifrån kravställningen i vår uppförandekod för leverantörer, vilken

baseras på vår uppförandekod för medarbetare och principerna i UN:s Global Compact.

Sedan 2021 har Wihlborgs en digitaliserad process för utvärdering av leverantörernas hållbarhetsstyrning, inklusive deras tillämpning av uppförandekoden. Denna process omfattar samtliga strategiska ramavtalsleverantörer i både Sverige och Danmark.

En blivande leverantör till Wihlborgs gör en egendeklaration genom en extern digital plattform där de beskriver hur de arbetar med styrning och uppföljning av bland annat arbetsmiljö- och miljöfrågor. De ska även bifoga handlingar som styrker deras svar. Egendeklarationen utgår delvis från de krav vi ställer i uppförandekoden. Svaren ligger till grund för en bedömning av deras hållbarhetsprestanda. Utfallet av riskbedömningen av en leverantör hjälper oss avgöra om och under vilka förutsättningar vi kan fortsätta samarbeta med den.

Genom att uppmärksamma, granska och bedöma våra leverantörer avseende miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och övriga hållbarhetskrav kommunicerar vi till våra samarbetspartners att dessa frågor är viktiga för vår verksamhet. Vi säkerställer också att det finns en struktur och systematik i hur våra leverantörer hanterar dessa frågor.

Mål och utfall

Den övergripande målsättningen i utvärderingen av leverantörerna är att 100 procent av våra strategiska leverantörer ska vara godkända enligt hållbarhetskraven (år 2025). Här ingår att de ska följa Wihlborgs uppförandekod för leverantörer.

Samtliga strategiska leverantörer som Wihlborgs har ramavtal med, som motsvarar 40 procent av samtliga leverantörer under 2024, ska utvärderas enligt processen för bedömning av hållbarhetsprestanda. I slutet av 2024 var 87 procent (78) av dessa helt godkända och uppfyllde samtliga av de hållbarhetskrav som vi ställer. Ytterligare 3 procent var nya och därmed fortfarande under bedömning.

För att öka utfallet och därmed få fler godkända för Wihlborgs dialog med de som inte uppfyller samtliga krav. Detta arbete kommer att fortsätta utvecklas framåt. Vi vill stötta de lokala mindre leverantörer som vi samarbetar med att utvecklas i en hållbar riktning. Under året har Wihlborgs därför stöttat några av de anlitade minsta leverantörerna i hur de kan ta fram nödvändig dokumentation och utveckla sina arbetsprocesser.

De leverantörer som efter dialog fortfarande inte uppfyller Wihlborgs hållbarhetskrav kommer vi inte kunna arbeta vidare med. Möjligheten att framöver inkludera samtliga leverantörer i bedömningen undersöks. Svårighet kvarstår i det stora antalet leverantörer samt stora mängder underlag att granska.

Godkända strategiska leverantörer

	2024	2023
Andel (%)	87	78

Korruption och mutor

Wihlborgs arbetar för att i möjligaste mån motverka korruption i vår verksamhet. Vi rapporterar eventuella korruptionsincidenter som kommit till vår kännedom.

Strategi

Detta hållbarhetsområde handlar om att motverka korruption och oetiskt agerande, vilket är en förutsättning för ett långsiktigt lönsamt och hållbart företag. För Wihlborgs är alla former av korrupt beteende helt oacceptabelt och detta betonas i alla relationer med intressenter. Hela Wihlborgs verksamhet ska präglas av öppenhet, transparens och ärlighet.

Området berör såväl styrelseledamöter och medarbetare inom Wihlborgs, som medarbetare hos leverantörer och entreprenörer som anlitas av Wihlborgs.

Styrning och åtgärder

Styrningen inom anti-korruption utgår från den lagstiftning som berör korruption, däribland mutbrottslagstiftningen, men också internationella konventioner och ramverk. Wihlborgs är sedan flera år medlem i UN Global Compact och ställer oss därmed bakom de tio principerna. En av dessa principer är just motverkande av korruption.

Det grundläggande interna styrdokumentet är Wihlborgs uppförandekod som beslutas av styrelsen och revideras årligen. Uppförandekoden gäller samtliga av Wihlborgs medarbetare och styrelseledamöter och tar tydligt ställning bland annat i frågor om mutor, gåvor och korruption. För våra leverantörer gäller motsvarande krav via Wihlborgs Uppförandekod för leverantörer. Wihlborgs inköpsavdelning säkerställer att uppförandekoden distribueras till alla Wihlborgs ramavtalsleverantörer som förväntas ta del av och följa denna under avtalstiden.

Risken för korruption är mer eller mindre vanlig i olika affärssituationer och vissa yrkesgrupper är mer utsatta än andra – exempel är medarbetare inom projektutveckling, vissa delar av förvaltningen och inköpsfunktionen.

Vi förebygger oetiskt agerande och otillbörlig påverkan bland annat genom återkommande utbildningsinsatser, systematiska upphandlingsprocesser och interna attestregler. Om det finns misstankar om någon form av brott mot vår uppförandekod eller andra oegentligheter i vår verksamhet, ska alla intressenter tryggt och enkelt kunna påtala detta. Vi uppmuntrar till dialog och ser gärna att man i första hand kontaktar relevanta personer på Wihlborgs. Om detta inte är möjligt finns en visselblåsningsskanal som hanteras av en extern part tillgänglig via Wihlborgs intranät och hemsida. Visselblåsningsskanalen kan användas av såväl medarbetare som personer utanför företaget och anmälaren kan välja att vara anonym.

Mål och utfall

Våra mål kopplat till anti-korruption och affärsetik handlar om att skapa medvetenhet om dessa frågor hos våra medarbetare och tydliggöra att nolltolerans för korruption och annat oetiskt beteende gäller.

- Samtliga nyanställda ska genomgå utbildning i affärsetik och anti-korruption

Inga fall av korruption ska förekomma inom Wihlborgs. Genom vårt introduktionsprogram för nyanställda säkerställs att alla som är nya på Wihlborgs under sitt första år får en genomgång av vår uppförandekod, inklusive diskussioner rörande olika etiska dilemman. Förutom uppförandekoden får alla nyanställda en mer handgriplig guide i affärsetik som är en vägledning i hur riktlinjerna kan tillämpas i olika situationer som de kan möta i sin vardag.

Under 2024 mottogs tre visselblåsningar avseende oetiskt agerande. Den ena avskrevs i ett tidigt skede då den bedömdes som ej kvalificerad. Övriga två ärenden rörde misstanke om oetiskt agerande och efter att ha följt processen för uppföljning av visselblåsningar blev dessa därmed personalärenden och utreddes. Utredningarna kunde inte styrka misstankarna. Inga övriga incidenter rörande korruption eller mutor har kommit till vår kännedom. Wihlborgs har heller inte tilldömts några böter eller andra sanktioner för överträdelse av lagar eller regelverk.

Övriga indikatorer enligt EPRA

EPRA	Beskrivning	Hänvisning	Sida
Gov-Board	Styrelsens sammansättning	Bolagsstyrningsrapport	116–123
Gov-Selec	Process för val av styrelsemedlemmar	Bolagsstyrningsrapport	116–123
Gov-Col	Process för hantering av intressekonflikter	Bolagsstyrningsrapport	116–123

Tabellen visar var i redovisningen vi presenterar relevanta upplysningar med bäring på övriga EPRA-indikatorer avseende bolagsstyrning.

Rapportering enligt TCFD

Wihlborgs rapporterar i detta avsnitt enligt Task Force for Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer. Strukturen följer TCFD och vissa upplysningar presenteras även i andra delar av årsredovisningen, vilket framgår av hänvisningar i texten nedan.

Styrning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Wihlborgs verksamhet inklusive arbetet med klimatrelaterade risker och möjligheter. Styrelsen följer regelbundet upp att arbetet fortskrider enligt plan och de klimatmål som ledningsgruppen har fastställt. Detta sker bland annat i samband med genomgång av årsredovisningen, på strategimöten under året, samt i fastställandet av budget och verksamhetsmål.

Hur Wihlborgs i övrigt i den dagliga verksamheten arbetar med klimatrelaterade frågor framgår i avsnittet Hållbara fastigheter på sid 38–41 och i avsnitten Klimatförändringar, Anpassning till klimatförändringar på sid 143–144.

Inom Wihlborgs företagsledning är det ytterst VD, och Hållbarhetschefen, som ansvarar för klimat- och hållbarhetsfrågor och håller styrelsen informerad om utvecklingen. Hållbarhetschefen har det operativa ansvaret för att driva Wihlborgs klimatarbete, föreslå företagsövergripande klimatmål, samt följa upp och rapportera utfallet till koncernledningen.

Strategi

I egenskap av fastighetsägare med starkt geografiskt fokus i Öresundsregionen har Wihlborgs ett naturligt långsiktigt perspektiv på verksamheten. Våra fastigheter ska finnas kvar för att erbjuda attraktiva arbetsplatser för våra kunder och fortsätta skapa värde för våra ägare i flera decennier.

Klimatförändringarna innebär att vi måste anpassa våra fastigheter till nya fysiska förutsättningar i form av mer extremt väder, översvämningar, ökad risk för fukt- och mögelskador, men också anpassa verksamheten i övrigt till de förändringar som sker på marknaden och i samhället till följd av klimatförändringarna.

Förväntningarna på Wihlborgs från kunder, investerare och andra aktörer ökar vad gäller ett ansvarsfullt klimatarbete. På kort och medellång sikt (de närmaste 3–5 åren) kommer detta troligen accelerera ytterligare, samtidigt som vi möter skärpta krav från lagstiftare och myndigheter avseende vad och hur vi får bygga. Detta får implikationer för exempelvis vilka fastigheter vi väljer att äga på olika orter och hur vi anpassar dessa för att göra dem mer energieffektiva och klimatanpassade.

På längre sikt (5–10 år och därefter) är det högst troligt att vi allt mer kommer märka av de fysiska klimatförändringarna – ökade regnmängder och vindstyrkor med återkommande översvämningar som följd, stigande temperaturer och vattennivåer – vilket sammantaget innebär ett behov av att klimatsäkra våra fastigheter. Det kommer medföra investeringar i olika klimatanpassningar av byggnaderna samt ökade kostnader för komfortkyla, omhändertagande av regnvatten och reparationer/underhåll för att åtgärda eller undvika skador. Se vidare under avsnittet Scenarioanalys om den analys vi har genomfört för att identifiera och bedöma dessa risker.

Riskhantering

Identifiering och analys av klimatrelaterade risker är en förlängning av vårt ordinarie riskarbete – en process som beskrivs på sid 84 där vi bedömer sannolikhet och påverkan av ett brett spektrum av risker. Vi ser samtidigt att klimatriskerna kräver en särskild analys för att forma en väl genomtänkt långsiktig riskhanteringsstrategi.

Mot bakgrund av de klimatrelaterade risker som vi hittills identifierat har vi också börjat implementera ett antal åtgärder för att hantera riskerna. Ett exempel är Wihlborgs projektanpassade miljöprogram där vi bland annat genomför analyser för varje nytt byggprojekt i syfte att identifiera behov av klimatanpassning och sätter gränser för byggnadens energiprestanda. Under 2022 införde vi ett utökat program med kontroller på plats i fastigheterna för att bedöma eventuellt åtgärdsbehov till följd av ökade risker för extremväder. Under 2024 har verksamheten arbetat vidare med risken för skyfall primärt. Vi har gjort en teknisk inventering av alla byggnader där det kan föreligga skyfallsrisk för att identifiera fastigheternas specifika klimatanpassningsbehov. På de fastigheter där det bedöms föreligga en skyfallsrisk görs en årlig översikt för att minimera risken.

Tack vare noggrant underhållsarbete och en daglig närvaro i fastigheterna genom Wihlborgs egna fastighetsvärdar är vi medvetna om byggnadernas skick och behovet av anpassningsåtgärder. Energieffektivisering och driftoptimering av fastigheterna, samt en ökad installation av solcellsanläggningar och moderna kylmaskiner bidrar också till att minska såväl klimatpåverkan som driftskostnaderna.

Mål och mätetal

Wihlborgs har satt såväl ett kortsiktigt (till år 2025) som mer långsiktiga klimatmål (till år 2030 och 2045) som syftar till att reducera våra utsläpp av växthusgaser för att slutligen uppnå nettonoll. Mål och mätetal avseende Wihlborgs klimatpåverkan presenteras i avsnitten Hållbarhetsmål på sid 22, Hållbara fastigheter på sid 38–39, Klimatförändringar på sid 143 samt i avsnittet Anpassning till klimatförändringarna på sid 144.

Sammantaget visar vår uppföljning av Wihlborgs klimatpåverkande utsläpp att vi är på god väg att reducera utsläppen som uppstår i scope 1 och 2 (den egna verksamheten). Det finns betydande kvarvarande utsläpp i värdekedjan i samband med våra byggprojekt respektive hyresgästernas elanvändning i fastigheterna (scope 3).

Scenarioanalys

I syfte att bättre förstå hur klimatet kan komma att förändras och vad detta kan innebära för vårt fastighetsbestånd genomförde vi under 2021 en kartläggning av klimatrisker baserat på en analys av olika klimatscenarier. Analysen har uppdaterats under 2024 till att innefatta RCP 4.5 framför RCP 2.6.

Klimatscenarier belyser olika risker och möjligheter för Wihlborgs verksamhet som hjälper oss anpassa vår affärsstrategi och bedöma behovet av klimatanpassning av våra fastigheter. I den uppdaterade riskkartläggningen har vi utgått från två huvudsakliga scenarier framtagna av FN:s klimatpanel – RCP 8.5 och RCP 4.5.

RCP 8.5 beskriver en framtid där vi fortsätter öka utsläppen av växthusgaser mycket kraftigt och inte lyckas hejda klimatförändringarna. I klimatscenariot RCP 4.5 antar vi en något mer kraftfull global klimatpolitik vilken leder till att utsläppen ökar och kulminerar omkring år 2040 för att därefter avta.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Scenario	Risker	Möjligheter	Påverkan
Kännbara klimatförändringar med stor påverkan på samhället till följd av ökande utsläpp av växthusgaser (RCP 8.5)	Skador på fastigheter till följd av skyfall, stigande havsnivåer, mark-sättning och erosion Kortare teknisk livslängd på konstruktioner och byggprodukter p.g.a. väderpåverkan Minskad efterfrågan på fastigheter som ej är anpassade i riskområden Energi- eller effektbrist till följd av ökad efterfrågan i samhället	Klimatanpassning gör fastigheterna mer robusta och attraktiva Egenproduktion av solenergi samt energieffektivisering minskar behov av inköpt energi Mildare vintrar minskar uppvärmningsbehov och förkortar produktionstid för nybyggnation	Ökade kostnader för klimatanpassning av fastigheter Ökade kostnader för reparation, underhåll och försäkringar Ökade energi- och driftskostnader Minskat värde för ej klimatanpassade fastigheter eller i riskområden Ökat värde för klimatanpassade och energieffektiva fastigheter
Kraftfull klimatpolitik sänker utsläpp av växthusgaser och begränsar klimatförändringarna (RCP 4.5)	Ökade regleringar, kostnader och skatter avseende energi, utsläpp, markanvändning, byggnormer Behov av ökade investeringar i även nya eller renoverade energieffektiva fastigheter Minskad efterfrågan på äldre fastigheter med sämre energi- och klimatprestanda	Mer energieffektiva fastigheter med ny teknik minskar energianvändningen Samarbete med entreprenörer ger mer resurseffektiva och mindre klimatpåverkande projekt Kunder och investerare efterfrågar miljöcertifierade och klimat-anpassade fastigheter	Ökade kostnader för omställning av verksamhet och anpassning av fastigheter Nya kostnader för växthusgasutsläpp Ökade kostnader för energi, byggmaterial, transporter Minskat värde/ökade vakanser i fastigheter med sämre energi- och klimatprestanda Ökat värde/högre hyror på miljöcertifierade och klimatanpassade fastigheter

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Analysen visar att det finns såväl klimatrelaterade risker som möjligheter i dessa två olika scenarier. Riskerna kan i linje med TCFD delas in i omställningsrisker – politiska, tekniska, regulatoriska risker som uppstår när samhället anstränger sig för att begränsa klimatpåverkan – och fysiska klimatrisker i form av översvämningar, värmeböljor och andra former av extremväder.

I analysen av de fysiska klimatriskerna har samtliga fastigheter inkluderats. De fastigheter som förvärvats efter att analysen utfördes har inkluderats i efterhand.

Klimatrelaterade risker

I klimatscenariot med högre medeltemperaturer och utsläpp (RCP 8.5) ser vi ökade fysiska klimatrisker och potentiella skador på Wihlborgs fastigheter till följd av mer frekvent extremväder. Analysen visar att ett antal fastigheter i beståndet har en förhöjd risk för lokala översvämningar till följd av ökade regnmängder och kraftiga skyfall. Analysen visar att ett antal fastigheter i beståndet har en förhöjd risk för lokala översvämningar till följd av ökade regnmängder och kraftiga skyfall. Analysen visar också förhöjda risker kopplat till värmerelaterade risker.

I scenariot med lägre temperaturökning (RCP 4.5) är de fysiska klimatriskerna överlag något lägre, då effekterna av klimatförändringarna väntas vara mer begränsade. Omställningsriskerna, i form av politiska beslut och tekniska innovationer som driver på näringsliv och samhälle att minska klimatpåverkan, bedöms påverka Wihlborgs. Det kan exempelvis medföra prisökningar på byggmaterial, energi och transporter till följd av politiska restriktioner och skatter.

Klimatrelaterade möjligheter

Oavsett klimatscenario visar analysen att klimatförändringarna också kan medföra möjligheter för Wihlborgs, mycket tack vare den omställning av verksamheten som vi redan påbörjat. Som nämnts ovan bidrar satsningen på solenergianläggningar i våra fastigheter och inköp av förnybar el och värme till ett minskat

beroende av fossil energi och ett lägre klimatavtryck. Årliga investeringar i energibesparande åtgärder så som effektiva och mindre klimatpåverkande kylmaskiner bidrar till att sänka vår klimatpåverkan samt energianvändning och därmed våra driftskostnader.

Härutöver ser vi möjligheter i Wihlborgs medvetna satsning på miljöcertifiering av vårt fastighetsbestånd. Arbetet med miljöcertifiering framtidssäkrar våra fastigheter, ökar kunskapen och skapar engagemang i vår egen organisation. Det uppskattas även av såväl hyresgäster som finansierer, vilket potentiellt kan bidra till högre hyresintäkter och marknadsvärden framöver.

Wihlborgs bedömning av påverkan samt arbete framåt

Dessa klimatrelaterade risker och möjligheter medför sannolikt också vissa finansiella konsekvenser för Wihlborgs. En hel del investeringar som syftar till att begränsa vår klimatpåverkan har redan genomförts. Andra finansiella effekter uppstår längre fram i tiden då exempelvis ny teknik blir tillgänglig, regelverk ändras eller eventuella skador på fastigheterna uppstår.

Den scenarioanalys som genomförts ger en indikation om möjliga effekter för Wihlborgs och våra fastigheter. Vår bedömning är att scenario RCP 8.5 eller RCP 4.5 är sannolika och Wihlborgs förbereder sig för en sådan framtid.

Vi fortsätter ansträngningarna att successivt minska klimatavtryck i egen verksamhet och i värdekedjan. På så sätt begränsar vi också de finansiella konsekvenserna av den klimatomställning som nu sker i samhället i stort. Parallellt med detta pågår även inventering av klimatanpassningsbehov på fastighetsnivå, med utgångspunkt i den genomförda kartläggningen av fysiska klimatrisker. Implementering av åtgärder har inletts och kommer att tas vidare kommande år. Vi rustar oss därmed även för ett scenario där extremväder blir allt vanligare.

GRI-index

GENERELLA UPPLYSNINGAR

ORGANISATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	SIDA
2-1 Information om organisationen	77
2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	158
2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	134
2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	159
2-5 Extern granskning	159
VERKSAMHET OCH MEDARBETARE	
2-6 Verksamhet och värdekedja	135
2-7 Medarbetare	148
2-8 Medarbetare som inte är anställda	e/t
STYRNING	
2-9 Bolagsstyrningsstruktur	116–123
2-10 Nominering och val av högsta styrande organet	117
2-11 Ordförande för högsta styrande organet	118, 120
2-12 Högsta styrande organets roll i översyn och hantering av påverkan	116–122, 134
2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	134
2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	134
2-15 Intressekonflikter	116–122
2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	135
2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	117, 134
2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	116–122
2-19 Ersättningspolicy	117, 119, 134, 151
2-20 Process för att fastställa ersättningar	117, 119
2-21 Årlig total ersättning	150–151
STRATEGI, POLICYER OCH PRAXIS	
2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	133
2-23 Principer och normer gällande uppförande	134–135, 138–139, 152–153
2-24 Förankring av principer och normer gällande uppförande	134–135, 153
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	134–135, 148, 150–153
2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	135, 138, 148
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	153
2-28 Medlemskap i organisationer	137
INTRESSENTENGAGEMANG	
2-29 Metod för intressentengagemang	135
2-30 Kollektivavtal	148
VÄSENTLIGA FRÅGOR	
3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	136
3-2 Lista på väsentliga frågor	136
3-3 Styrning av väsentliga frågor	134, 137, 143–153

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

ASPEKT	STYRNING/INDIKATOR	SIDA
204 Lokala inköp (2016)	204-1 Andel inköp från lokala leverantörer	22, 151
205 Antikorruption (2016)	205-2 Kommunikation och utbildning kring policy och arbetssätt med avseende på antikorruption	22, 37, 153
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	153
302 Energi (2016)	302-1 Energianvändning i den egna organisationen	22, 145
	302-3 Relativ energianvändning	22, 145
305 Utsläpp till luft (2016)	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	22, 38, 143–144
	305-2 Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	22, 38, 143–144
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	22, 38, 143–144
	305-4 Relativa utsläpp från byggnader	22, 38, 143–144
306 Avfall (2020)	306-1 Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan	146
	306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	146
	306-3 Genererat avfall	146
	306-4 Återanvänt avfall	146
	306-5 Bortskaffat avfall	146
Certifierade byggnader	CRE8 Andel certifierade byggnader	22, 41, 147
308 Utvärdering leverantörer – miljö (2016)	308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier	23, 153
403 Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet (2018)	403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet	35, 87, 150
	403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning	35, 87, 150
	403-3 Hälsovård	150
	403-4 Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	150
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	149, 150
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	150
	403-7 Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	150
	403-9 Arbetsrelaterade skador	150
404 Kultur och kompetens/utveckling av anställda (2016)	404-3 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori	149
	Egen indikator: Andel medarbetare som skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare/rekommendera Wihlborgs produkter och tjänster	149
405 Jämställdhet och mångfald (2016)	405-1 Mångfald i styrelsen, ledningsgrupp och bland anställda	23, 35, 148
414 Utvärdering leverantörer – socialt ansvar (2016)	414-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	23, 153
Socialt engagemang (egen aspekt)	Egen indikator: Andel sponsring med samhällsinriktning	23, 42, 137

Redovisningsprinciper för hållbarhetsinformation

Wihlborgs upprättar hållbarhetsredovisningen baserat på GRI Standards 2022 och EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Mätetal avseende utsläpp av växthusgaser är beräknade i enlighet med Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Nedan presenteras viktiga principer och antaganden som ligger till grund för de resultatindikatorer som rapporteras i hållbarhetsredovisningen.

Omfattning och avgränsningar

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar hela koncernen inklusive samtliga dotterbolag enligt not 34, men inte joint ventures/intressebolag, om inte annat anges.

För miljörelaterade mätetal är grundprincipen att dessa omfattar de fastigheter där vi har kontroll ("operational control") och avtal avseende leverans av energi, vatten eller hämtning av avfall. För fastigheter där hyresgästen ansvarar för dessa avtal eller Wihlborgs av annat skäl saknar data görs uppskattningar baserat på genomsnittlig förbrukning för övriga fastigheter.

Fastigheter ingår i redovisningen under den tid de ägs och förvaltas av Wihlborgs. Detta innebär att mätetalen omfattar även fastigheter som köpts eller sålts under året. Vid beräkning av lika bestånd exkluderas projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats/sålts under innevarande och föregående år. Wihlborgs ägde 307 (305) fastigheter vid utgången av 2024 och mätetalen omfattar alla dessa fastigheter om inte annat anges.

För personalrelaterade mätetal omfattas alla medarbetare som varit anställda av Wihlborgs i Sverige och Danmark under året, enligt en head count-metodik. För vissa mätetal, exempelvis olycksfallsstatistik, redovisas även uppgifter avseende entreprenörer.

Datansamling

Merparten av all data till mätetalen kommer från våra interna ekonomi-, personal-, energi- och fastighetsystem. Energidata överförs från energibolagen till vårt energisystem för majoriteten av fastigheterna. Vattenanvändning avläses delvis manuellt av Wihlborgs fastighetsvärdar och registreras i fastighetssystemet. Data avseende avfallsmängder, påfyllnad av köldmedier, användning av service-/förmånsbilar samt tjänsteresor samlas in direkt från bolagen som tillhandahåller dessa tjänster. Utvärdering av leverantörerna kopplat till ESG görs i ett externt digitalt verktyg där också svar på egendeklarationen lagras.

Antaganden och beräkningar

Scope 1 (direkta utsläpp av växthusgaser)

Servicebilar och förmånsbilar

Beräkningen av klimatpåverkan från Wihlborgs förmåns- och servicebilar baseras på tillverkarens uppgifter om koldioxidutsläpp per kilometer multiplicerat med respektive bils körsträcka under året. Biobränslen och eldrivna bilar beräknas ha noll klimatpåverkan i scope 1. Data sammanställs och förmedlas av Autoplan.

Köldmedia

Klimatpåverkan från den köldmedia Wihlborgs använder beräknas utifrån läckage som uppmätts under året vid incidenter eller servicekontroller. Detta beräknas utifrån mängden köldmedia som fyllts på kylanläggningarna multiplicerat med allmänt vedertagna emissionsfaktorer för respektive köldmedia.

Gas

Ett fåtal av Wihlborgs fastigheter i Sverige har biogas för uppvärmning. Gasuppvärmda fastigheter i Danmark har en blandning av biogas och naturgas. Biogas antas ha noll klimatpåverkan i scope 1. För den gas vi köper in för i Wihlborgs danska bestånd används leverantörernas emissionsfaktorer.

Olja

Inga fastigheter i Wihlborgs bestånd värms upp med olja.

Scope 2 (indirekta utsläpp av växthusgaser) Energi användning

Redovisad energidata utgår överlag från data i egna system. Redovisning av fjärrvärme och fjärrkyla baseras på uppmätta värden i fastigheterna som överförs till Wihlborgs energisystem månadsvis. Värmeanvändningen är

normalårskorrigerad. Fr.o.m 2024 är även fjärrkyla korrigerad. Rapporterade utsläpp baseras på korrigerad energianvändning. I de fall mätvärden saknas schabloniseras värden baserat på genomsnittlig förbrukning i Wihlborgs övriga fastigheter alternativt erfarenhetsvärden.

I Sverige har vi upphandlat fjärrvärme och fjärrkyla vilken genererar marginella CO₂-utsläpp. Endast fjärrvärme i Malmö och fjärrkyla i Helsingborg genererar utsläpp i Scope 2 enligt market based-principen. Emissionsfaktorn för fjärrkyla i Helsingborg har nästan dubblats 2024 jämfört med 2023. Vid redovisning av utsläpp enligt location based från värme och kyla i Sverige i används faktorer från respektive leverantör.

I Danmark används i större utsträckning fossila bränslen för produktion av fjärrvärme. Denna levereras av flera olika leverantörer och emissionsfaktorer från respektive energibolag används för att beräkna dessa utsläpp. Emissionsfaktorn från vår största leverantör av fjärrvärme har sänkts under 2024.

Elanvändningen som rapporteras i Scope 2 avser enbart fastighetsdelen. Denna baseras delvis på en aktuell kvalificerad bedömning av Wihlborgs drift- och teknikavdelning. Ambitionen är att successivt installera undermätare i fastigheterna för att kunna mäta den verkliga fastighetsdelen. Verksamhetsdelen rapporteras i Scope 3, kategori 13 (se nedan).

Vi har avtal om ursprungsmärkt och förnybar el i både Sverige och Danmark vilket, enligt market based-principen, innebär noll koldioxidutsläpp i scope 2. Enligt location based-principen används emissionsfaktor för svensk residualmix för de svenska fastigheterna. För det danska beståndet används emissionsfaktor för Nordisk residualmix för de danska beståndet. Då det övergripande utfallet påverkas marginellt av de justerade emissionsfaktorerna har inga justeringar gjorts bakåt i tiden.

Scope 3 (övrige indirekta utsläpp av växthusgaser)

Inköp av varor och tjänster (kategori 1) och kapitalvaror (kategori 2)

Scope 3-utsläpp från byggprojekt är uppdelade på kategori 1 (lokalanpassningar och underhållsprojekt) respektive kategori 2 (ny- och ombyggnadsprojekt).

Beräkning av utsläppen görs på samma sätt för alla byggprojekt. De beräknas baserat på uppgifter om projektens ytor multiplicerat med (i vissa fall en uppskattning) de koldioxidutsläpp som uppstår under byggskedet (motsvarar fas A1-A5 i LCA-standard SS-EN 15978:2011).

Under året har vi beräknade värden för majoriteten av nybyggnadsprojekten. För övriga använder vi konservativa emissionsfaktorer (350 kg CO₂e/m² för ny-/tillbyggnadsprojekt, 200 kg CO₂e/m² för ombyggnationer och 50 kg CO₂e/m² för lokalanpassningar). Dessa schabloner baseras på referensvärden som presenterats i rapporter av IVL Svenska Miljöinstitutet, benchmark med andra fastighetsägare, samt dialog med experter inom området.

Föregående år har vi rapporterat utsläppen det år projekten färdigställdes. För att ge en mer rättvisande bild rapporterar vi nu utsläppen baserat på hur stor andel av projektet som uppbyggts finansiellt under året.

Dessutom har vi fr.o.m. 2024 inkluderat utsläpp från underhållsprojekt. Dessa utsläpp är beräknade enligt en spend based metoden. För 2024-års data har kostnaderna kartlagts mot relevant NACE-kod för att bedöma den specifika underhållstypens generiska utsläpp. För emissionsfaktorer har EXIOBASE använts. Vid beräkning av utsläpp från underhållsprojekt år 2020–2023 har en schablon använts.

Förändringen av vad som inkluderas i kategori 1 och 2 samt den ändrade beräkningsmetoden påverkar utfallet så mycket att vi har räknat om historiska utsläpp. För att se förflyttningen och kunna jämföra med historiska utfall presenteras de omräknade utfallen i redovisningen. Undantaget är tabellen som visar scope 3-utsläpp i absoluta termer på sid 22. Eftersom detta är ett mål som är godkänt enligt SBTi så presenteras utfallet i denna tabell enligt föregående års beräkningsmetod.

Förflyttningen till mer faktiskt beräknade utsläpp, inkludering av underhållsprojekt samt rapportering av utsläpp baserat på uppbyggd andel bidrar till att öka scope 3-datans validitet.

Energi- och bränslerelaterade utsläpp (kategori 3)

Utsläpp som uppstår vid produktion och distribution av den el som används av Wihlborgs eller våra energileverantörer beräknas med ett generiskt värde från IEA, 2024. Scope 3-utsläppen från fjärrvärme respektive fjärrkyla beräknas med generiska värden från Energiföretagen. Utsläppen från den naturgas som köps in i Danmark beräknas med generisk emissionsfaktor från DEFRA 2024.

I kategori 3 inkluderas, från och med 2023, uppströms utsläpp från inköpta bränslen till våra service- och tjänstebilar.

Tjänsteresor (kategori 6)

Klimatpåverkan från medarbetares tjänsteresor började åter redovisas år 2023. För transporter används distansbaserad metod. Utsläpp från hotellövernattningar baseras på antal nätter. Emissionsfaktorerna som används är generiska (DEFRA).

Pendlingsresor

Utsläpp från medarbetarnas pendlingsresor inkluderar de utsläpp som uppstår i samband med transport till och från arbetsplatsen. Dessa beräknas genom resultatet från en resvaneundersökning som samtliga medarbetare fått till sig under året. Distansbaserad metod och emissionsfaktorer från DEFRA används.

Uthyrd tillgångar (kategori 13)

Kategori 13 omfattar verksamhetsel, det vill säga hyresgästernas elanvändning, och från och med år 2023 redovisas även avfall som uppstår i Wihlborgs fastigheter.

I de allra flesta fall har Wihlborgs inte tillgång till data kring hyresgästernas elanvändning. Därför används schabloner. Hyresgästernas elanvändning baseras på respektive fastighets vakansgrad. Beroende på fastighetskategori antas det åtgå 50 respektive 20 kWh/m² uthyrd LOA i kontors- respektive logistikfastigheter. Dessa schabloner baseras på genomsnitt från vägledning från Energimyndigheten. Emissionsfaktorn för hyresgästernas elanvändning har justerats till Svensk och Nordisk residualmix.

Från och med år 2023 inkluderades hyresgästernas avfall i redovisningen av utsläpp. Utsläppen baseras på volymuppgifter från respektive avfallsleverantör. Volymerna inhämtas genom mejlfrågor samt portaler i vilka vi själva

hämtar uppgifterna. För att beräkna klimatpåverkan kategoriseras avfallet enligt olika fraktioner, vilka multipliceras med relaterad emissionsfaktor (DEFRA).

2024 hade vi uppmätt avfall på omkring 50 procent av beståndet. För att få en mer sanningsenlig bild av utsläppen från avfall är, från och med 2024, avfallsmängder schabloniserade på fastigheter som saknar uppmätt data. Eftersom avfall är en väldigt liten del i de totala utsläppen så är påverkan inte tillräckligt stor för att justera historisk data. Wihlborgs strävar efter att öka andelen fastigheter med uppmätt avfall.

Omräkningar

Vi räknar om mätetal för tidigare år i de fall vi ändrar någon redovisningsprincip eller lyckas samla in data av bättre kvalitet. Upplysningar om detta redovisas i möjligaste mån i anslutning till respektive mätetal i hållbarhetsredovisningen. I vissa fall är en omräkning av historisk data inte möjlig och då anges att mätetalen över flera år inte är helt jämförbara.

Under 2024 har det skett ett antal förändringar i redovisningsprinciper. En del av dessa påverkar utfallet mer än marginellt, i vilka fall den historiska datan korrigeras. Detta avser scope 3, kategori 1, eftersom underhåll inkluderats. Det avser även scope 3, kategori 1 och 2, eftersom beräkningsmetoden justerats och baseras på uppberedd finansiell andel av projekten. De tabeller och historiska utfall som presenteras i redovisningen, kopplat till kategori 1 och 2, är omräknade enligt nya metoden och omfattningen. Tabellen på sid 22, vilken presenterar utfallet mot Wihlborgs SBTI-godkända mål, är inte omräknad eftersom det skulle innebära förflyttningen över tid inte skulle vara jämförbar.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Wihlborgs Fastigheter AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org.nr 556367-0230

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och företagsledningen i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) att översiktligt granska Wihlborgs Fastigheter AB (publ)s hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sid 78 i detta dokument. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sid 134.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sid 134 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt

International Standards on Auditing och god revisionsd i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Wihlborgs Fastigheter AB (publ) enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 24 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Carlsvi

Auktoriserad revisor