

Wihlborgs Hållbarhetsredovisning **2015**



Vår medarbetare Micha Nadel, förvaltare och miljöambassadör, sprider dagligen arbetsglädje till kunder och medarbetare.

04

Detta är
Wihlborgs

06

VD har ordet

08

Vår värdekedja

11

Styrning

13

Vårt ramverk

16

Hållbara
fastigheter

24

Ansvarsfulla
affärer

26

Attraktiv
arbetsgivare

30

Engagemang för
region och samhälle

32

Index GRI

35

Global Compact

36

Revisors
bestyrkande

37

Kontaktpersoner

Wihlborgs Fastigheter

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö, Lund och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 28,6 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,3Mdkr. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Kort om oss

Wihlborgs affärsidé

Wihlborgs ska, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter.

Vår verksamhet och vårt erbjudande

Wihlborgs erbjuder kommersiella lokaler till företag och organisationer i Öresundsområdet. Vi gör det vi är bra på så att våra kunder kan fortsätta att koncentrera sig på sin kärnverksamhet.

Vårt fastighetsbestånd består av såväl kontors- och butikslokaler, som industri- och lagerlokaler samt mark för framtida projekt. Våra kunder är såväl statliga myndigheter (ca 20 procent av hyresintäkterna) som privata företag och deras verksamheter representerar ett brett område av produkter och tjänster.

Vår organisation

Wihlborgs är organiserat i fyra regioner med lokala kontor i Malmö (huvudkontor, Dockan), Lund (Ideon), Helsingborg (Berga) och Köpenhamn (Herlev).

Vi arbetar med fastighetsförvaltning och projektutveckling. Inom fastighetsförvaltningen har varje förvaltningsenhet ett tydligt resultatansvar där förvaltare och fastighetschefer tillsammans med koncernledningen lägger upp riktlinjerna för respektive enhet. All förvaltning sker med egen personal, vilket innebär att vi väl känner till kundernas behov och snabbt finns tillgängliga för att

möta deras förväntningar och krav. Projektavdelningen ansvarar för utveckling av fastighetsportföljen genom ny- och ombyggnadsprojekt.

Ägarinformation

Företaget grundades som ett byggbolag i Malmö 1924 av byggmästare O.P. Wihlborg och noterades i sin nuvarande form på Stockholmsbörsen 2005. Wihlborgs är ett svenskt publikt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm och finns sedan 1 januari 2016 på Large Cap-listan.

Vår hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen omfattar detta dokument samt dokumentet "Nyckeltal och beräkningar" som återfinns på vår hemsida i anslutning till hållbarhetsredovisningen.

Vi har sedan 2011 redovisat vårt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative). För 2015 rapporterar vi enligt GRI G4 Core nivå och redovisningen är externt granskad.

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar samtliga dotterbolag (155 st), hela verksamheten i Sverige, samt delvis verksamheten i Danmark. Joint ventures ingår inte. Wihlborgs Fastigheter AB äger inga fastigheter utan de återfinns inom dotterbolagen.

Räkenskapsåret motsvarar kalenderåret och rapporteringscykeln avser helår. Rapporten omfattar perioden 1 januari–31 december 2015. Den senaste publicerade hållbarhetsredovisningen, som gällde 2014, den 17 april 2015. Nästa hållbarhetsredovisning publiceras i april 2017.

2015 i siffror

28 600 000 000	kronor i fastighetsvärde
1 746 000	m ² uthyrningsbar yta
1 800	företag som hyresgäster
276	fastigheter
122	heltidsanställda
91	procents uthyrningsgrad
11	fastighetsförvärv
8	avyttringar av fastigheter

Händelser under 2015

- Vi har genomfört en väsentlighetsanalys, i vilken vi involverat våra intressenter, i linje med riktlinjerna för GRI G4. De områden som identifierades som viktiga är; Hållbara fastigheter, Ansvarsfulla affärer, Attraktiv arbetsgivare, samt Engagemang för region och samhälle.
- Vår totala energiförbrukning har minskat med 4 procent, trots att vi har ökat vår uthyrningsbara yta. Under året har vi förvärvat elva och avyttrat åtta fastigheter.
- Under augusti lämnade vi in vår senaste Communication on Progress i enlighet med FN:s Global Compact. Vi rapporterade, precis som tidigare år, till GRESB, som är en global sammanslutning av internationella investerare.
- Under året har sex fastigheter certifierats enligt Miljöbyggnad (guld, silver eller brons) i samband med nyproduktion eller ombyggnad.
- Vi har tilldelats miljöpris för byggprojektet Max IV, en forskningsanläggning för synkrotronljus, i Lund.
- Vi har ökat antalet aktiva gröna hyreskontrakt från 99 (2014) till 274.
- Alla nyanställda har fått en introduktion till företaget. I utbildningen ingår även en genomgång av Wihlborgs affärsetik med tillhörande workshop.
- Vi har medverkat i projektet Good Malmö.
- Vårt målinriktade friskvårdsarbete syns i form av låg sjukfrånvaro, endast 1,31 procent (1,58).
- Även i år anordnade vi friskvårdsaktiviteten Wihlborgsklassikern för vår personal.
- Vi har medverkat i projektet Boost by Rosengård och Start By Rosengård. Detta har resulterat i att 1 000 personer kunnat ta aktiv del i samhället och det har skapat arbete åt nyanlända flyktingar.
- I Helsingborg stödjer vi Drivkraft Helsingborg som drivs av fotbollsföreningen Eskilsminne IF.
- Vi placerar oss på 5:e plats på stiftelsen AllBrights lista över Sveriges mest jämställda börsbolag.

Långsiktighet är grunden för hållbara affärer

För oss är hållbarhet grunden till lönsamma affärer. Att ta ansvar handlar för oss om balans i vår dagliga verksamhet och att utvecklas långsiktigt i en hållbar riktning. Det börjar på hemmaplan med våra medarbetare, deras utveckling och deras arbetsmiljö. Det är också viktigt att vi har ett arbetssätt som tar hänsyn till miljön och att vi har ett engagemang för regionens utveckling. Det ger resultat, ett resultat som syns i vårt fastighetsbestånd.

Under det senaste året har t.ex. vårt delägda projekt Max IV tilldelats fina utmärkelser; kontorsbyggnaden blev först i Sverige att certifieras enligt BREEAM-SE och fick den absolut högsta klassningen, Outstanding. Dessutom utsågs fastighetsprojektet till bästa projekt inom både GreenBuilding och BREEAM under Sweden Green Building Conference 2015. Vi har också genomfört energibesparingar i ett antal fastigheter, medverkat i Good Malmö (ett näringslivsinitiativ där man erbjuder arbetslösa ungdomar ett arbete under ett år) placerats som bästa fastighetsbolag på stiftelsen AllBrights lista över Sveriges mest jämställda bolag, och vi har utnämnts till årets fastighetsbolag i Öresundsregionen. Det, och mycket annat, är vi stolta över.

På Wihlborgs har vi redovisat vårt hållbarhetsarbete sedan 2011 enligt GRI (Global Reporting Initiative), och i år redovisar vi enligt de nya riktlinjerna G4 på tillämpningsnivån Core. Vi har genomfört en intressentdialog som resulterat i att vi under året har inriktat vår redovisning på de områden som våra intressenter och vi tycker är viktigast; Hållbara fastigheter, Ansvarsfulla affärer, Attraktiv arbetsgivare samt Engagemang för region och samhälle.

Del i den dagliga verksamheten

För oss på Wihlborgs blir hållbarhetsfrågorna mer och mer inordnade i den dagliga verksamheten och genomsyrar hela företaget.

Inom förvaltningen har vi t.ex. satt tydliga mål för våra fastigheters energiförbrukning. Resultatet är att vi under de senaste tio åren har sparat både energi och pengar genom olika projekt för energi-effektivisering.

Under året minskade vi den totala energiförbrukningen med 4 procent jämfört med föregående år, trots att vi har ökat den uthyrningsbara ytan. Det är vi stolta över, men inte nöjda. Vi kommer fortsätta arbeta för att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter. Vi strävar även efter att dela med oss av vår kunskap och hela tiden arbeta med förbättringar så att våra hyresgästers arbetsmiljö håller god kvalitet såväl klimat- som arbetsmiljömässigt.

Redan idag jobbar vi med styrning av de energislag vi köper in, val av transportslag och vilken miljöprestanda vi väljer vid ny- och ombyggnad av våra fastigheter för att minska klimatpåverkan. Och vi kommer att jobba vidare och göra mer. När vi bygger nytt miljöcertifierar vi alltid fastigheterna. Vid större ombyggnader överväger vi om det är möjligt att miljöcertifiera då det blir ett trovärdigt kvitto på att fastigheten är mer energieffektiv än tidigare.

Den svenska miljöstandarden Miljöbyggnad är vår primära ledstjärna vid en certifiering och under året har sex fastigheter certifierats enligt Miljöbyggnad. Dessutom har vår kompetens inom BREEAM utvecklats betydligt när vi som byggherre drivit projektet Max IV.



Att ta ansvar stärker oss

I omvärlden ser vi ökade krav från våra investerare att ha en tydlig hållbarhetsstrategi. Har man inte det är man inte en aktör att räkna med. Vi är en aktör att räkna med.

Wihlborgs övergripande mål och strategi är att vi ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.

Varumärket Wihlborgs står för sunda värden och vårt ekonomiska ansvar är en förutsättning för att vi ska kunna ta ansvar för vår del av samhällsutvecklingen.

Tillsammans kan vi göra mycket

Kunskap, ärlighet, handlingskraft och gemenskap är våra värdeord som präglar relationer och arbetssätt på Wihlborgs. Man kan säga att våra värderingar är ungefär som sunt förnuft.

Genom att arbeta proaktivt med arbetsmiljö, kultur, kompetens och ledarskap skapar vi ett ambassadörskap som sprider sig till våra hyresgäster, leverantörer och andra intressenter. För att ytterligare förstärka detta har vår fastighetsförvaltning under året vidareutvecklats i ett stort kompetensutvecklingsprogram, "Proaktiv affärskultur". Programmet visade snabbt resultat i såväl förbättrad kommunikation mellan medarbetare, som kontakt med både befintliga och potentiella kunder. Genom att vidareutveckla våra medarbetare kan vi hjälpa våra hyresgäster att finna arbetsglädje i sin vardag i våra lokaler.

Vi bidrar, och vill fortsätta med det

Att vi får vara med och utveckla näringslivet i vår region ger oss en stolthet i vardagen. Våra intressenter vill att vi ska ta ett tydligare ansvar för den region vi verkar i. Och det gör vi gärna. Ett väl fungerande näringsliv i regionen, och utvecklingen av den, är viktigt för oss. Vårt långsiktiga engagemang har resulterat i att vi kunnat påverka i olika näringslivssammanhang, men även genom att sponsra lokala initiativ med inriktning på såväl idrott och hälsa som mångfald och integration. Och det kommer vi att fortsätta med.

Att lyssna till våra intressenter är ytterst viktigt för att kunna fortsätta vara framgångsrika. Därför passar det oss bra att redovisa i enlighet med G4. Vi är lyhörda och vill ha en löpande dialog, det är ganska enkelt — och det ger resultat. Tack alla ni som har gett oss möjligheten att fortsätta denna resa.

Malmö, april 2016
Anders Jarl, verkställande direktör

Beslut om att hållbarhetsredovisa enligt GRI är taget i Wihlborgs styrelse i augusti 2010. Hela styrelsen stödjer Wihlborgs hållbarhetsredovisning för år 2015.

Malmö, april 2016
Styrelsen för Wihlborgs Fastigheter AB

Positiv påverkan på hållbar stadsutveckling

För Wihlborgs är det naturligt att ta ett långsiktigt ansvar för Öresundsregionen. Det är här vi, som marknadsledare, kan påverka samhället och vara engagerade i stadsutvecklingen. Som marknadsledare har Wihlborgs ett ansvar att agera affärsetiskt korrekt, då vi genom vår storlek har ett större inflytande på marknaden än en mindre aktör. Vår möjlighet att påverka varierar i olika delar i vår värdekedja. Vid direktkontakt med hyresgäster, leverantörer och entreprenörer har vi större inflytande än när det gäller kontakter längre bak i värdekedjan – exempelvis våra entreprenörers underleverantörer.

Vi på Wihlborgs

Vi börjar med oss själva, vi Wihlborgare. Våra affärsrelationer och vårt arbetssätt präglas av våra värdeord; kunskap, ärlighet, handlingskraft och gemenskap. Vi gör affärer utifrån vår värdegrund och vi verkar i en organisation med korta beslutsvägar. Genom ett proaktivt arbete med vår arbetsmiljö, kultur och kompetens finns möjlighet att skapa ett gott företagsklimat som påverkar såväl våra hyresgäster som leverantörer. Läs mer om Wihlborgs som attraktiv arbetsgivare på sidan 26.

Leverantörer och entreprenörer

Genom att ställa krav på våra leverantörer och entreprenörer kan vi göra skillnad. Wihlborgs väljer, i möjligaste mån, att arbeta tillsammans med, och göra inköp av, lokala entreprenörer och

leverantörer. Följden av lokala inköp är att det lokala näringslivet gynnas samtidigt som miljöpåverkan minskas då transporter och resor blir kortare. Lokala inköp underlättar dessutom vid beställningar då leverantören har lokal kännedom.

Wihlborgs inköpsfunktion arbetar i en strukturerad process för att på bästa sätt bidra till koncernens positiva resultatutveckling. Funktionen ansvarar för leverantörsavtal och för att de leverantörer som vi tecknat ramavtal med uppfyller Wihlborgs uppförandekod. Wihlborgs har två versioner av uppförandekoden; en mer omfattande för leverantörer med en större organisation och därmed större påverkan, och en enklare som riktar sig till leverantörer med en mindre organisation. Wihlborgs gör en egen riskbedömning av leverantörerna. Riskbedömningen omfattar ett antal frågor inom miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik (inklusive anti korruption) och utförs enligt en skala på 1–3, där 1 är låg risk och



**Under-
leverantör**



**Leverantör
Entreprenör**



Wihlborgs



Hyresgäst

Samhälle

3 är högre risk. Per den 31 december 2015 var utfallet av bedömningen att 10 procent föll inom ramen för riskklass 1, 87 procent var klassade enligt riskklass 2, och endast 3 procent bedömdes hamna i den högre riskklassen.

Leverantörerna har i flertalet fall även direkt kontakt med hyresgästerna och påverkar därmed affärsrelationerna framåt i Wihlborgs värdekedja. Det är därför av största vikt att vi ställer krav på leverantörernas affäretik, yrkeskompetens och servicegrad då de i kontakten med hyresgäster, agerar i Wihlborgs namn. Läs mer om arbetet med leverantörer på sidan 30.

Våra hyresgäster

Vi förvaltar våra egna fastigheter, vilket innebär närhet till kunderna. Kundernas behov kan enkelt identifieras och vi får möjlighet att informera och inspirera hyresgästerna till att agera i linje med Wihlborgs uppförandekod. Det är en självklarhet att vi arbetar för en god affäretik och agerar som goda ambassadörer gentemot våra kunder. Läs mer om Wihlborgs ansvarsfulla affärer på sidan 24.

Med fokus framåt i värdekedjan hanterar vi uppgifter om våra kunder i en kunddatabas kopplad till vårt CRM-verktyg (Customer Relationship Management). I Wihlborgs kunddatabas får vi en över-

blick av våra kunders behov samtidigt som vi säkerställer att uppgifterna kring hyresgästerna hanteras konfidentiellt.

Kunden är kung

Förutom kontinuerlig dialog med hyresgästerna genomförs vart annat år en kundundersökning. Då ges hyresgästerna möjlighet att återkoppla och därmed påverka Wihlborgs agerande och erbjudande. Genom undersökningen identifieras vad hyresgästerna är mer eller mindre nöjda med och vilka förbättringsområden som finns.

Resultatet av den senaste kundundersökningen, genomförd april-maj 2014, visade att 75 (69) procent av hyresgästerna kan tänka sig rekommendera Wihlborgs i hög eller mycket hög grad till andra företag. Huvudargumenten bland hyresgästerna som kan tänka sig rekommendera Wihlborgs är kopplade till flexibilitet, service, bra lokaler (utbud och standard), geografiskt läge, lyhördhet och tillgänglighet. Fastighetscheferna har ansvarat för återkoppling kring förbättringar till hyresgästerna. Detta har bl.a. resulterat i förbättringar avseende grönområdena kring ett flertal fastigheter och lokala nyhetsbrev som har till syfte att förbättra den lokala informationen.



Wihlborgs styrelse på möte i en av våra fastigheter i Köpenhamn.

Att styra med förståelse

Vi drivs av de insikter vi får från våra hyresgäster. Genom att lyssna och förstå vad kunder, leverantörer och omvärld förväntar sig av oss underlättas vårt långsiktiga arbete. Som börsbolag styrs vi av det regelverk som bolag noterade på Stockholmsbörsen är skyldiga att efterleva.

Bolagsstyrning

Wihlborgs är ett börsnoterat företag som omfattas av regelverket för bolagsstyrning. Utöver lagstiftningen finns den svenska koden för bolagsstyrning och börsens regelsystem. Verksamheten undergår kontroll och övervakning av externa revisorer och Nasdaq Stockholm. Den fullständiga bolagsstyrningsrapporten finns tillgänglig på Wihlborgs hemsida och i årsredovisningen för 2015.

Aktieägarinflytande

Årsstämman är det högsta beslutande organet. På årsstämman har varje aktieägare rätt att delta och få olika frågor behandlade. En av flera viktiga uppgifter för stämman är att utse bolagets styrelse. Årsstämman fastställer även riktlinjer för ersättning till VD och ledande befattningshavare. Bolagets revisor granskar att riktlinjerna följs. På Wihlborgs webbplats finns all information om årsstämman.

Styrelse och vd

Wihlborgs styrelse ska, för ägarnas räkning, förvalta bolaget så att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt, enligt en fastställd arbetsordning. Styrelsen består av sju personer, varav fem personer är oberoende i relation till företaget.

Wihlborgs saknar särskilda revisions- och ersättningsutskott eftersom styrelsens fulla kompetens därmed kan tillvaratas inom dessa frågor samtidigt som sammanträdena effektiviseras. För att följa kreditmarknadens utveckling finns ett ränteråd som sammanträder varannan månad och lämnar rapporter och förslag till styrelsen.

Det är styrelsens och koncernledningens ansvar att arbetet inom miljö, arbetsmiljö, översyn av etiska riktlinjer, socialt ansvar och hållbar ekonomisk utveckling efterföljs enligt de regler,

strategier och mål som satts upp. I ansvaret ingår också att en hållbarhetsredovisning presenteras enligt GRI, vilken även fungerar som Wihlborgs Communication on Progress enligt Global Compacts principer.

Rutiner för god bolagsstyrning beträffande styrelsens kvalifikationer, rutiner och processer, kan du läsa mer om i Wihlborgs Bolagsstyrningsrapport, årsredovisningen 2015 sidan 126. Styrelsens arbete utvärderas årligen genom att styrelseledamöterna besvarar en fördjupad enkät i syfte att kartlägga behov av eventuella förändringar i styrelsearbetet.

Koncernledning och CSR-grupp

Wihlborgs koncernledning bär det övergripande ansvaret för att styra den dagliga verksamheten. Verkställande direktör, som också är styrelseledamot, rapporterar direkt till Wihlborgs styrelse. När det gäller frågor inom hållbarhetsområdet tas dessa upp löpande på koncernledningsmötena. Löpande rapportering och uppföljning i koncernledningen sker genom föredragningar av personer ansvariga för olika delområden som miljö, HR, kommunikation och finans. Företagets CSR-grupp har arbetat med dessa frågor på tvären. Under året har CSR-gruppen fokuserat arbetet på att identifiera de mest väsentliga aspekterna att redovisa. Ramverket ska också användas för att driva och följa upp hållbarhetsfrågorna på en mer övergripande nivå framöver.

Den danska verksamheten

Wihlborgs danska verksamhet har hittills varit en mindre del av helheten och har bedrivits relativt självständigt, vilket även gäller hållbarhetsarbetet. Regionchefen i Danmark har kontinuerlig dialog med koncernledningen och har tagit ett flertal initiativ som ligger i linje med Wihlborgs hållbarhetsarbete. Dock kvarstår fortfarande arbete i att tydligare integrera den danska verksamheten vad gäller styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet.

Våra intressenter

Wihlborgs drivs inte bara av styrelse, aktieägare och ledning, utan också av de insikter vi får genom att lyssna våra intressenter. Vi behöver veta och förstå vad våra medarbetare, hyresgäster, leverantörer och omvärlden i stort förväntar sig av ett företag som Wihlborgs.

Varje dag träffar vi våra intressenter i olika sammanhang. Att förstå deras förväntningar på vår verksamhet är en förutsättning för att kunna vara långsiktigt framgångsrika och bidra till en hållbar utveckling i vår region. Därför är vår ambition att alltid ha en dialog med våra nyckelintressenter.

Förutom den dagliga kontakten gör vi riktade enkätundersökningar för att få in ett bredare material från vissa intressentgrupper. Det kan vara NKI (Nöjd kund-index) eller NMI (Nöjd Medarbetar-index). Sådan information hjälper oss att prioritera initiativ riktade till en specifik intressentgrupp.

I tabellen intill finns en sammanställning med exempel på mer formaliserade dialoger som görs på regelbunden basis med våra nyckelintressenter.

Utöver dessa kontinuerliga dialoger har vi inför varje hållbarhetsredovisning gjort en riktad intressentdialog gällande hållbarhet. Efter hand har vi integrerat lärdomar och förslag i vår operativa verksamhet. Exempel på detta är nyhetsbrev till våra hyresgäster, kundevent på temat hållbarhet och gröna hyresavtal.

Fokus på hållbarhetsfrågorna genom dialog

Nyckelintressenter	Dialogtillfällen
Hyresgäster	Kundnöjdhetsundersökning Löpande dialog med ansvarig fastighetsvärd/ förvaltare Avstämning gröna hyresavtal
Aktieägare	Årsstämma Investerarmöten
Medarbetare	Medarbetarsamtal Medarbetarundersökning Månadsmöten (resp. kontor)
Långgivare	Möten med respektive bank Finansiell rapportering/Financial hearings
Leverantörer	Upphandlingsprocess Årlig avtalsrevidering
Samhälle	Citysamverkan i Malmö, Helsingborg och Lund Olika dialogforum i samband med stadsplanering
Styrelse	Styrelsemöten

Insatser för en levande och trygg stad

Kristina Jarring Lilja, styrelseordförande i Helsingborg Citysamverkan, om synen på Wihlborgs och vårt hållbarhetsarbete:

”Jag tycker att Wihlborgs visar på en hållbarhetstanke i sina affärer. För att skapa tydliga identiteter i olika områden har vi gemensamt beslutat att Mariatorget ska bli ett levande restaurangtorget. Vid torget fanns ett par tomma lokaler som Wihlborgs skulle kunnat hyra ut till andra verksamheter men Wihlborgs har hållit fast vid vårt gemensamma beslut för att långsiktigt skapa en attraktiv stadskärna. Nu har vi nya aktörer i dessa lokaler som tillför ett intressant utbud inom mat och dryck. Långsiktighet är en förutsättning för att lyckas med hållbarhetsarbetet. Det gäller både den sociala aspekten, som t.ex. att hjälpa mindre företag att etablera sig, och miljöfrågorna men även att skapa trygghet och säkerhet i staden.”



Helsingborg Citysamverkan AB ägs av Helsingborgs stad, fastighetsägarnas kommersiella grupp och näringsidkare i city. Tillsammans arbetar ägarna för att stärka och skapa en levande stadskärna i Helsingborg.



I vår fastighet Vikingen 10, på Mariatorget, har två nya restauranger öppnat under 2015.

Hållbart inom nya ramar

Wihlborgs har redovisat i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) sedan 2011. De nya riktlinjerna G4, som introducerades 2014, innebär ett fokus på väsentlighet, dvs. en prioritering av det viktigaste. Vid urvalet av de viktigaste hållbarhetsaspekterna var också ett av målen att göra en tydligare koppling till Wihlborgs verksamhet. En samarbetspartner uttryckte det: "Bra att ni prioriterar, det skapar ännu högre trovärdighet".

Hållbart inom nya ramar

1. Ett första urval

Med utgångspunkt i Wihlborgs långsiktiga framgång och med insikter av tidigare års intressentdialoger och GRI:s bruttolista inleddes arbetet med det nya ramverket att identifiera de viktigaste hållbarhetsaspekterna. Detta arbete resulterade i en första prioritering, som presenterades i 2014 års redovisning.

I GRI:s bruttolista finns flera aspekter som handlar om lagefterlevnad (gällande t.ex. barnarbete). Redan i denna fas fastställde vi att det är en självklarhet för oss att vi som bolag ska följa och arbeta i enlighet med gällande lagar – och utifrån detta beslutade vi att de aspekter som kan kopplas till lagefterlevnad ska anses som prioriterade även om vi inte sätter mål och löpande rapporterar på dessa enligt GRI. I de fall eventuella lagöverträdelser skulle komma att ske kommer vi dock att rapportera om dessa.

2. Verifiering och dialog

I nästa steg skapade vi ett ramverk där vi kategoriserade våra aspekter i fyra hållbarhetsområden. Detta gav en god översikt och en koppling mellan GRI och vår verksamhet. Målet med prioriteringen har hela tiden varit att bli mer stringenta i vår kommunikation internt och externt och att få större effekter av våra insatser.

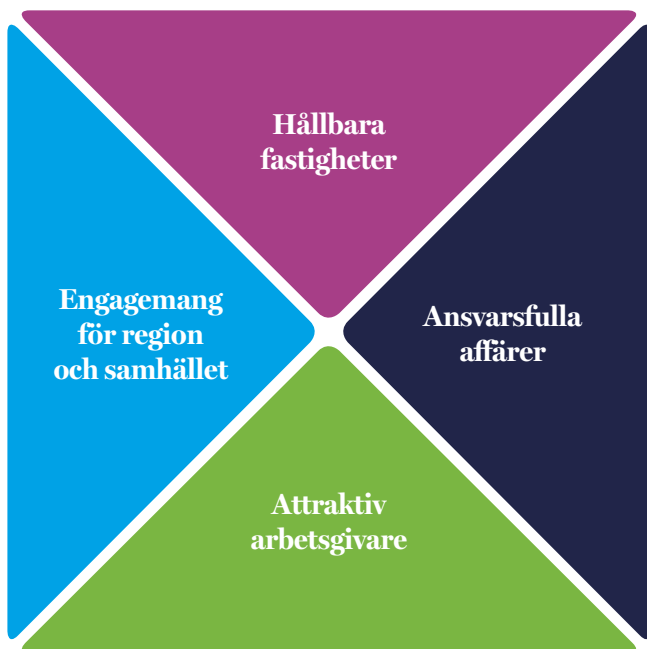
Årets intressentdialoger genomfördes som djupintervjuer. Syftet var att stämma av med intressenterna vilka aspekter inom varje område de tycker vi bör rapportera i vår hållbarhetsredovisning respektive informera om på annat sätt. Intressentdialogen bestod av intervjuer med representanter från våra nyckelintressenter. Följande grupper har varit representerade: långivare (1), hyresgäster (4), leverantörer (2), samarbetspartners (2), investerare (1) och styrelse (1). Vårt urval av nyckelintressenter har gjorts utifrån storlek och tillgänglighet samt långsiktiga relationer. I intervjuerna bad vi respektive intressent att resonera kring sina mest prioriterade aspekter.

3. Resultatet – ett tydligare ramverk

Efter intervjuer och reflektion kring de synpunkter vi fått på vårt ramverk gjorde vi några mindre justeringar avseende aspekter. Resultatet redovisas på kommande sidor. Det finns självklart flera viktiga områden och initiativ, och de som inte redovisas enligt GRI kommer fortsättas att informeras om på vår hemsida. I hela processen har även en extern miljö- och hållbarhetsexpert konsulterats för att få extern expertis avseende G4 och för att få en neutral part med i varje fas.

Fyra prioriterade områden

Resultatet av intressentdialogen, kopplat till vår strategi, har lett fram till ett ramverk som består av fyra områden: Hållbara fastigheter, Ansvarsfulla affärer, Attraktiv arbetsgivare samt Engagemang för region och samhälle. Inom dessa fyra områden har vi prioriterat en rad aspekter.



Hållbara fastigheter

Vi har länge arbetat med området hållbara fastigheter och det är naturligt kopplat till vår affär. I våra intressentdialoger har vi upptäckt att det upplevs som en självklarhet att vi tar ansvar, mäter och följer upp inom detta område.

Prioriterade aspekter inom området är:

- Certifierade byggnader
- Energianvändning
- Klimatpåverkan

Prioriteringen av aspekterna verifierades i våra intervjuer. Arbetet med dessa frågor visar att vi arbetar "långsiktigt ansvarsfullt". Men, som en hyresgäst uttrycker det; "Ni kan ta ytterligare ett steg och bli mer av en rådgivare inom miljöfrågor i fastighetsbranschen."

Ansvarsfulla affärer

Ansvarsfulla affärer handlar om förtroende. Ett område som naturligt nog prioriterades högt i intressentdialogerna av framför allt investerare, långgivare och styrelserepresentant.

Prioriterade aspekter inom området är:

- Etik och anti-korruption
- Ekonomiskt resultat

För oss är det naturligt att vi arbetar aktivt med aspekterna då branschen fortsätter brottas med bristande förtroende avseende affäretik. Vi har haft anti-korruption på vår agenda i ett par år och upplever att det ökat transparensen och dialogen internt. Här kommenterade en intressent att området Ansvarsfulla affärer "bör innefatta etik i ett större perspektiv och inte bara anti-korruption". Ekonomiskt resultat är en aspekt som långsiktigt byggt det förtroende vi har idag.

Attraktiv arbetsgivare

För att kunna leverera god service till kunder och ett gott resultat till aktieägare, behöver vi kompetenta medarbetare och därtill också attrahera och rekrytera nya. Att skapa förtroende, trivsel och stolthet för Wihlborgs hos våra medarbetare gör dem till goda ambassadörer.

Prioriterade aspekter inom området är:

- Arbetsmiljö
- Kompetensutveckling
- Jämställdhet och mångfald

För våra externa intressenter är arbetsmiljöfrågan den högst prioriterade aspekten av dessa tre.

Engagemang för region och samhälle

I interna och externa diskussioner framkom vikten av att identifiera och presentera hur Wihlborgs kan göra skillnad, jämfört med andra fastighetsbolag, i region och samhälle. Det är här vi verkar och skapar förutsättningar för näringsliv och sysselsättning och detta är ett område som genererar stolthet hos våra medarbetare. I dialogen med intressenterna framkom att de ansåg att ett engagemang för region och samhälle är ett viktigt område för Wihlborgs att fokusera på.

Prioriterade aspekter inom området är:

- Socialt engagemang
- Lokala inköp och investeringar

Intressenterna identifierade engagemang för region och samhälle som högst prioriterat av de fyra ovan nämnda.

På kommande sidor beskriver vi närmare hur vi styr och följer upp våra fyra prioriterade områden.

Framåtriktad styrning av hållbarhetsarbetet utifrån nytt ramverk

DELOMRÅDE	VÄSENTLIG ASPEKT	AVGRÄNSNING*	STYRNING	INDIKATOR
Hållbara fastigheter	Certifierade byggnader	Leverantörer (sv) Wihlborgs (sv) Hyresgäster (sv) Samhället (sv)	Etiska riktlinjer Miljöpolicy Miljöprogram 2015–2017 Riktlinjer för certifiering Miljöprogram vid byggprojekt	Typ och antal certifierade byggnader. (CRE8) Andel certifierade byggnader av hela beståndet. (CRE8)
	Energianvändning	Leverantörer Wihlborgs Hyresgäster	Miljöpolicy Miljöprogram 2015–2017	Energikonsumtion i den egna organisationen. (EN3) Byggnaders genomsnittliga energiprestanda. (CRE1) Reducering av energikonsumtion. (EN6)
	Klimatpåverkan/utsläpp	Leverantörer Wihlborgs Hyresgäster Samhället	Miljöpolicy Miljöprogram 2015–2017	Direkta och indirekta utsläpp. (EN15, EN16, EN17) Minskning koldioxidutsläpp. (EN19) Genomsnittlig klimatpåverkan från byggnader. (CRE3)
Ansvarsfulla affärer	Ekonomiskt resultat	Wihlborgs Samhället Ägare	Styrelsens uppdrag	Årsredovisning och delårsrapporter. (EC1)
	Anti-korruption	Leverantörer (sv) Wihlborgs	Etiska riktlinjer FN Global Compact Uppförandekod Attestregler Guide i affärsetik	Whistleblowingfunktion. Antal incidenter relaterade till korruption. (SO5) Utbildning i affärsetik för alla anställda. (SO4)
Attraktiv arbetsgivare	Arbetsmiljö	Leverantörer Wihlborgs	Arbetsmiljöpolicy Uppförandekod Projektavtal	Andel anställda representerade i arbetsmiljögrupp. (LA5) Dödsfall, skador, arbetsrelaterad frånvaro. (LA6) Nöjd medarbetarindex (NMI)
	Kompetensutveckling	Wihlborgs	Riktlinjer för medarbetarsamtal	Andel genomförda samtal. (LA11)
	Mångfald och jämställdhet	Wihlborgs (sv)	Jämställdhetspolicy	Andel kvinnor i styrelse, koncernledning, chefsbefattning och totalt. (LA12)
Engagemang för region och samhälle	Socialt engagemang	Wihlborgs Samhället	Sponsringspolicy	Andel sponsringsinitiativ med CSR-prägel.
	Lokala investeringar	Leverantörer (sv) Wihlborgs Samhället	Inköpspolicy Uppförandekod	Andel inköp som görs av lokala leverantörer. (EC9)

* I värdekedjan påverkas följande aktörer av aspekten. Markeringen (sv) visar att endast den svenska verksamheten omfattas.

Fokuserade miljöinsatser

Wihlborgs miljöarbete omfattar en rad olika initiativ och aktiviteter för att säkerställa hållbara fastigheter och minska miljöpåverkan. I dialog med våra intressenter framkom intresse framför allt för tre identifierade områden; certifierade byggnader, energianvändning och klimatpåverkan

Som stor fastighetsägare har vi goda möjligheter att skapa bestående resultat inom de tre identifierade områdena. Genom aktiva val av energislag och ständiga förbättringar inom energieffektivisering säkerställer vi minskade klimatutsläpp inom fastighetsbeståndet. Att miljöcertifiera nybyggda fastigheter och tillbyggnader samt att tillhandahålla gröna hyresavtal till våra kunder är några exempel på vår miljöstyrning. Wihlborgs miljövision för 2020 är att fortsätta växa med minskad miljöpåverkan.

Miljöchefen har fått i uppdrag av verkställande direktören att genom miljöpolicy och miljömål leda och styra arbetet. Miljö- och energipolicyn antogs i november 2013. Därtill har vi en miljöhandbok som beskriver hur verksamheten ska ta hänsyn till olika miljöaspekter, samt riktlinjer inom miljöområdet. Vår miljöledning bygger på systematiken i standarden ISO 14001.

Wihlborgs verksamhet styrs även av svensk och dansk lagstiftning. Vår miljörapportering omfattar vår verksamhet i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn¹. Att leva upp till försiktighetsprincipen och miljölagstiftningen är ett minimikrav för vårt miljöarbete.

Certifierade byggnader

En certifiering upplevs som ett trovärdigt kvitto på att byggnaden är energieffektiv och genererar ett mindre negativt fotavtryck på miljön under sin livscykel. Att följa en ledande miljöcertifiering som Miljöbyggnad innebär också en riskminimering för Wihlborgs kopplat till

befintliga och eventuella nya myndighetskrav. Det stärker försiktighetsprincipen vid byggande tack vare proaktiv miljöbedömning och spårbarhet av valt byggmaterial.

En certifiering innebär en extern granskning och en objektiv bedömning av energieffektivitet, materialval och förnyelsebara energislag för värme/kyla och el. Vanligtvis ingår också bedömningar av exempelvis akustik, ljusförhållanden och luftkvalité.

Den svenska miljöstandard Miljöbyggnad (nivå guld) är vårt förstahandsval vid nyproduktion. Vid ombyggnation eller vid tillbyggnader på befintliga fastigheter infinder sig ofta utmaningar gällande byggnadens konstruktion. Utifrån affärsmässiga grunder kan Wihlborgs då besluta om att certifiera byggnader på silver- alternativt bronsnivå. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis². Wihlborgs har via förvärv och samarbetsprojekt idag också fastigheter som är certifierade enligt BREEAM och LEED.

Läs mer om olika miljöcertifieringar på Swedish Green Building Councils hemsida³.

"All nyproduktion ska miljöcertifieras."

- ur Wihlborgs Miljöpolicy

1) Löpande i miljöredovisningen kommer vi att fokusera på den svenska verksamheten om inte Danmark (Köpenhamn) specifikt anges.

2) Det finns i dagsläget inga miljöcertifierade fastigheter i vårt danska bestånd. Efterfrågan på detta är i Danmark betydligt lägre än i Sverige.

3) <https://www.sgbc.se/var-verksamhet>

4) <https://www.sgbc.se/nyheter/976-goda-samarbeten-forskningsanlaggning-i-framkant-och-eldsjalar-prisade-pa-arets-sweden-green-building-awards>

5) Max IV är ej inkluderat i detta antal, ej heller i beräkningen av marknadsvärdet för Wihlborgs certifierade fastigheter.

Utöver Miljöbyggnads kriterier har Wihlborgs ett eget miljöprogram vid byggprojekt med kompletterande miljökrav inom områden som:

- Lokalisering och gestaltning
- Byggproduktion
- Drift och underhåll

I miljöprogrammet hänvisar vi också våra samarbetspartners till Wihlborgs miljöpolicy och miljöbalkens allmänna hänsynsregler (svensk miljölagstiftning) där paragraf 3 specifikt belyser försiktighetsprincipen.

Vi styr certifieringen genom att projektledare, miljöchef och driftstekniker i design- och planeringsfasen tar fram ett miljöprogram för den fastighet som ska byggas, renoveras eller byggas till.

Under 2015 mottog Wihlborgs miljöpris från SGCB⁴ för det delägda byggprojektet Max IV i Lund. Max IV tilldelades utmärkelse i både BREEAM och EU Green Building-klasserna.

Ett av våra miljömål är att genom ekosystemtjänster gynna den biologiska mångfalden. Ett sätt att arbeta med detta mål är att tillhandahålla bikupor på våra fastigheter. Bina främjar grön tillväxt

i städerna genom pollinering av blommor och träd. Under året har vi haft fyra bikupor igång (två i Helsingborg och två i Malmö). Vår ambition är att antalet flygande hyresgäster utökas under 2016 i både Malmö, Helsingborg och Lund. Detta projekt har också gett ca 200 egenproducerade honungsburkar som delats ut till våra kunder.

Statistik miljöcertifieringar

Totalt omfattar våra certifierade fastigheter 4 procent av det totala fastighetsbeståndet⁵ (11 fastigheter av totalt 276). Marknadsvärdet för våra certifierade fastigheter är estimerat till 4,5 miljarder kronor, vilket motsvarar 16 procent av vårt totala fastighetsvärde. Flera nya byggprojekt är aktuella för registrering alternativt certifiering under år 2016, primärt enligt standarden Miljöbyggnad. Sedan miljöpolicy uppdaterades 2013 har 100 procent av nybyggnationerna (för kontorslokaler) erhållit någon typ av miljöcertifiering.

På nästa sida finns en tabell med aktuell status per 2015-12-31.

Miljöfordelar med förtätning och återbruk

Wihlborgs har miljöcertifierat två centralt belägna fastigheter, med optimalt läge för pendling, i Lund respektive Helsingborg. Projekten innebar återbruk av en fastighet, Landstinget, vilket gav en ökad trivsel och det andra projektet, Knutpunkten, innebar en påbyggnad på befintlig fastighet och därmed en förtätning av stadsmiljön utan att ytterligare mark behövde tas in anspråk.

Strax väster om Lunds centralstation ligger fastigheten Landstinget, en kontorsbyggnad på 3 000 m², som totalrenoverats för en ny hyresgäst, Sparbanken Skåne. Renoveringen innebär till exempel att energieffektivitet, materialval, akustik, luftkvalitet och termisk komfort är nogsamt hanterade. Ett nytt ventilationssystem är på plats och material med låg miljöpåverkan valda. Yttertak

är tilläggsisolerat, fönstren är utbytta och utvändig solavskärmning är uppsatt. Byggnadens fasad har fräschats upp, men dess 1950-talsprägel är bevarad. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

Knutpunkten i Helsingborg är mötesplats och centrum för stadens kollektivtrafik. Varje dag strömmar 40 000 personer genom Knutpunkten, den största kommunikationsnoden i nordvästra Skåne.

Wihlborgs förvärvade Knutpunkten hösten 2010 och inledde då ett omfattande arbete med att rusta upp och effektivisera fastigheten. 2014 påbörjade Wihlborgs en om- och tillbyggnad om fem våningar kontor på totalt 9 000 m². Arkitekturen är en modern blandning av öppna glaspartier ut mot havet och en mer traditionell kontorsbyggnad in emot stationsområdet. I mars 2016 stod den nya tillbyggnaden inflyttningsklar och den är miljöcertifierad enligt den högsta nivån, Miljöbyggnad Guld.



Aktuell status för miljöcertifierade byggnader inom Wihlborgs (2015-12-31)

Ort	Fastighet	Green Building	Miljö	LEED	BREEAM byggnad	Status
Malmö	Skåneland 1	GreenBuilding	Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2009 (GB) och 2015 (MB)
Malmö	Gångtappen 2	GreenBuilding	Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2013
Malmö	Gångtappen 1		Miljöbyggnad Silver			Pågående (registrerad 2015)
Malmö	Hamnen 22:188		Miljöbyggnad Brons			Certifierad 2014
Malmö	Kranen 8		Miljöbyggnad Silver			Pågående (registrerad 2015)
Malmö	Sirius	GreenBuilding	Miljöbyggnad Guld			Pågående (registrerad 2015)
Lund	Postterminalen		Miljöbyggnad Guld			Pågående (plan att registrera 2016)
Lund	Armaturen 4		Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2015
Lund	Landsdomaren 6	GreenBuilding	Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2013
Lund	Syret 3	GreenBuilding	Miljöbyggnad Guld	LEED Platina		Certifierad 2013
Lund	MAX IV - byggnad E	GreenBuilding	Miljöbyggnad Guld		BREEAM SE Outstanding	Certifierad GB 2014 Certifierad Miljöbyggnad 2014 Certifierad Breeam Design Stage 2015
Lund	MAX IV - byggnad A-D	GreenBuilding	Miljöbyggnad Guld			Certifierad GB 2015 Certifierad MB 2015 Registrerad BREEAM SE
Lund	Landstinget 2		Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2015
Helsingborg	Polisen 3	GreenBuilding				Certifierad 2011
Helsingborg	Floretten		Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2014
Helsingborg	Ruuth 23		Miljöbyggnad Brons			Pågående (registrerad 2014)
Helsingborg	Terminalen 1		Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2015
Helsingborg	Sadelplatsen 13		Miljöbyggnad Brons			Certifierad 2015

Gröna hyresavtal

Wihlborgs har som mål att öka antalet gröna hyresavtal. Våra gröna hyresavtal bygger på Fastighetsägarnas¹ mall med vissa anpassningar till lokalens förutsättningar och användning. Totalt har Wihlborgs 274 aktiva gröna hyresavtal (per den 31 december 2015) jämfört med 99 vid samma tidpunkt föregående år. Vårt totala antal hyresavtal är 2 051 stycken. Vi anser att gröna hyresavtal fyller en viktig funktion då de skapar en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst inom områdena energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering i en gemensam strävan att minska fastighetens/lokalens miljöpåverkan.

1) <http://www.fastighetsagarna.se/gronhyresavtal>

2) Inklusive Wihlborgs danska verksamhet.

Energi

Wihlborgs energiförbrukning och val av energislag är det område där vår verksamhet har störst miljöpåverkan. Därför har Wihlborgs under flera år prioriterat denna miljöaspekt i både miljöplaner och miljömål. Att kontinuerligt arbeta med energieffektiviseringar inom både värme, kyla och el är prioriterat. Detta är också tydligt fastställt i vår miljöpolicy.

Energiförbrukningen från våra fastigheter motsvarar idag energiförbrukningen för ca 7 100 villor (räknat på 25 000 kWh per år och villa). Totalt hade vi en energiförbrukning på 177 660 869 kWh² 2015.

Bra blir bättre

Fastigheten Skåneland i Malmö är en byggnad med hög energiprestanda.

Byggnaden är 14 000 kvadratmeter och grundkraven utifrån Boverkets byggriktlinjer, s.k. BBR, när den byggdes år 2009, var en energiprestanda på 131 kWh per kvadratmeter*. GreenBuilding-certifieringen krävde 25 procents ytterligare energieffektivisering vilket motsvarar 99 kWh per kvadratmeter.

Idag ligger byggnadens energianvändning för värme, varmvatten, fjärrkyla och fastighetsel på ca 56 kWh/m² (2015). Det är nästan en halvering i jämförelse med grundkravet för GreenBuilding-certifikatet. Under år 2015 certifierade vi byggnaden Skåneland enligt Miljöbyggnad Silver.



*BBR år 2009 var 100 kWh/m² för en normalarbetsvecka på 60 timmar. Därtill drifttidstillägg + 31 kWh/m² då Region Skåne har verksamhet som pågår under alla dagar i veckan, ca 120 timmar.

Max IV i Lund har vunnit utmärkelser

Motivering från SGBC:

BREEAM: "Projektet och fastighetsägaren har i rollen som pilotprojekt varit en aktiv part i utvecklingen av BREEAM-SE, det var det första projektet att certifiera i projekteringskedet och har i samband med det erhållit det högsta betyget Outstanding. Med 89,42 poäng vill juryn utnämna Max IV i Lund till vinnare av årets Breeam byggnad. Projektet är något av en föregångare då de visar att det går att bygga med höga hållbarhets- och miljökrav under komplexa projektförutsättningar. Vi ser fram emot att följa projektet i nästa skede."

EU GreenBuilding: "Kontorsbyggnaden Max IV Byggnad E är årets vinnare av EU GreenBuilding-priset då den har designats som en mycket energieffektiv byggnad med en välisolerad och lufttät klimatskärm och har stor marginal till BBR:s energikrav, samt att det har gjorts investeringar i solceller som täcker all fastighetsel på årsbasis."



Wihlborgs miljö- och energiarbete ska vara en naturlig och integrerad del av hela vår affärsverksamhet. Vi ska förebygga och minska negativ miljöpåverkan genom att arbeta kontinuerligt och målinriktat.

- ur Wihlborgs miljöpolicy

På sidan 21 finns Wihlborgs förbrukning av värme, el, kyla, olja och gas de senaste tre åren. Bilden nedan visar även Wihlborgs totala förbrukning.

Wihlborgs totala energiförbrukning har minskat 2015 jämfört med 2014. Minskningen är på årsbasis 7 895 649 kWh. Samtidigt har vi under året haft en ökning av våra fastighetsytor vilket resulterat i att energiförbrukningen per kvadratmeter minskat från 120 kWh/m² till 109 kWh/m² (9 procent).

Vi har fortsatt dialogen med våra energileverantörer för att

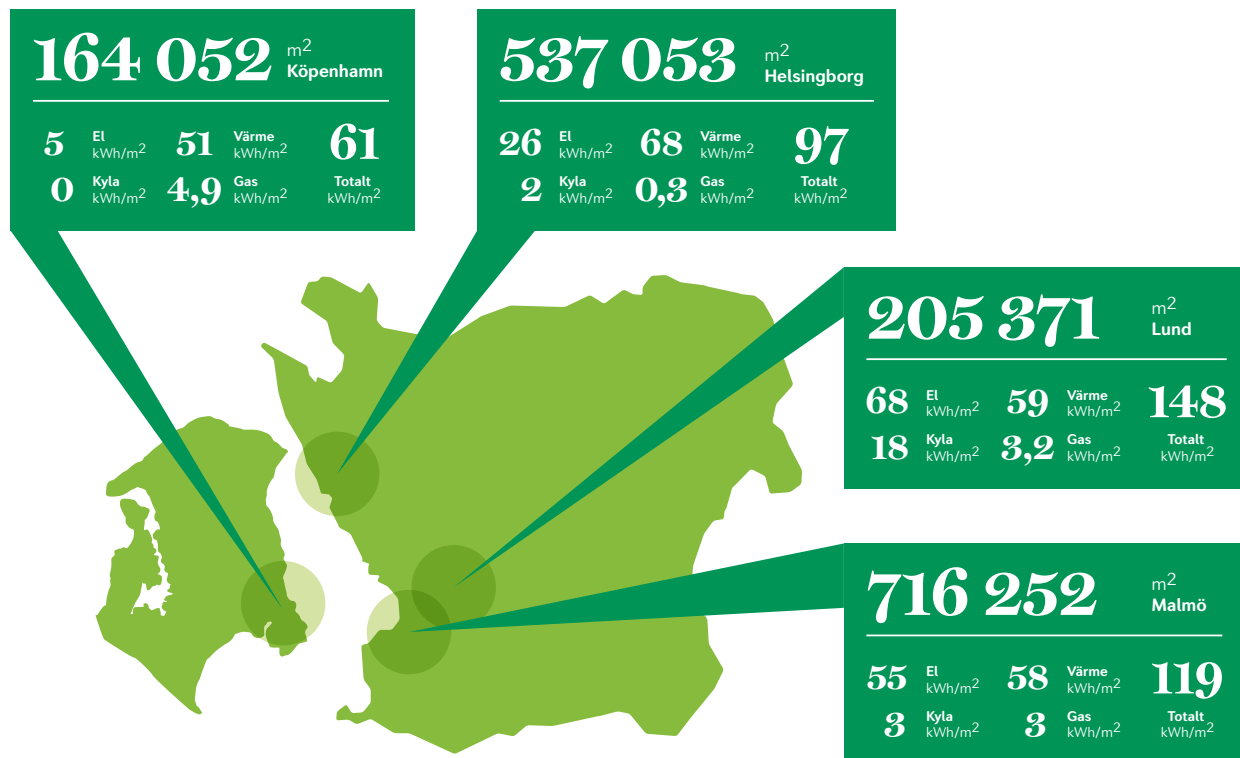
påverka innehållet i produkterna till en större andel förnybara energislag med låga koldioxidutsläpp. Vi har även tecknat nya energiavtal tre år framåt (2016–2018) för våra verksamheter i Malmö, Helsingborg och Lund. I dessa avtal har vi riktat våra energislag till förnyelsebara energikällor som vind och vatten.

Wihlborgs största energileverantörer är i storleksordning E.ON, Öresundskraft och Kraftringen. Energiavtalen har tidsmässigt löpt under perioden 2013 till 2015. Energileverantörernas miljövärden finns publicerade på vår hemsida under Miljö.

Energileverantör	Procentandel förnybart*			
	Fjärrvärme	Fjärrkyla	El	Gas
2015				
E.ON	44**	100	100	0
Öresundskraft	100	100	100	0
Kraftringen	100	100	100	0

* Förnybart innebär en energiproduktion som inte är baserad på fossila bränslen som kol, olja eller gas
 ** E.ONs värde för fjärrvärmen kopplat till fördelning fossilt/förnybart och koldioxidutsläpp per kWh är preliminära och bygger på redovisade uppgifter för år 2014.

KWh per ort och kvadratmeter under 2015



Wihlborgs energiförbrukning i Sverige fördelat på 1 458 676 m²:

El 46 kWh/m² Kyla 5 kWh/m² Värme 62 kWh/m² Gas 1,9 kWh/m² Totalt 115 kWh/m²

Wihlborgs totala energiförbrukning fördelat på 1 622 728 m²:

El 42 kWh/m² Kyla 4 kWh/m² Värme 61 kWh/m² Gas 2,2 kWh/m² Totalt 109 kWh/m²

Total energiförbrukning kWh – El, fjärrkyla, fjärrvärme, gas och olja



El
2013 62 947 578
2014 62 712 998
2015 67 987 704



Fjärrvärme
2013 108 863 806
2014 109 554 799
2015 98 913 312



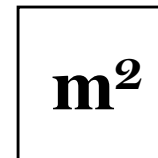
Olja
2013 0
2014 0
2015 0



Fjärrkyla
2013 8 071 163
2014 8 817 821
2015 7 233 740

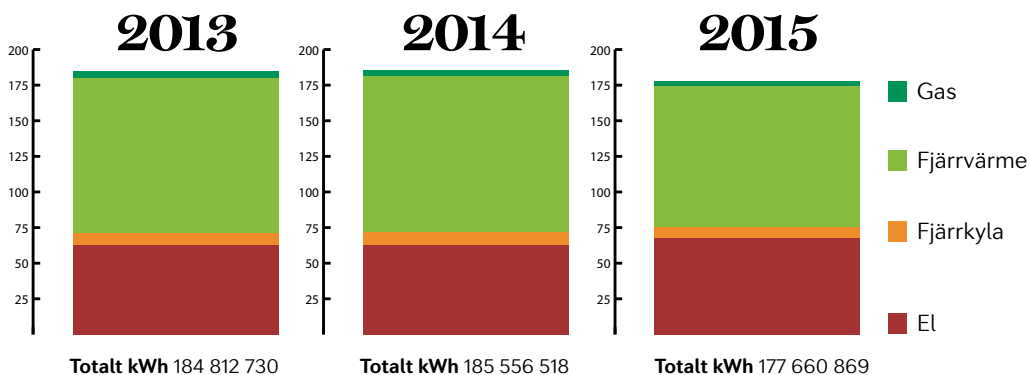


Gas
2013 4 930 184
2014 4 470 900
2015 3 526 113



Total yta Wihlborgs
2013 1 523 125
2014 1 548 227
2015 1 622 728

Samtliga kWh i denna redovisning går att räkna om till Megajoule (MJ); multiplicera talet för kWh med 3,6.



Årets totala energiförbrukning i Wihlborgs fastighetsbestånd presenteras i illustrationen ovan. 2015 visar på en positiv trend med en minskning på ca 10 procent jämfört med föregående år (2014) då energiförbrukningen per kvadratmeter var 134 kWh (Malmö), 108 kWh (Helsingborg) och 167 kWh (Lund).

Siffrorna för fjärrkyla skiljer sig åt baserat på användning av fjärrkyla i distribuerade nät eller fristående kylaggregat per fastighet med köldmedia. Fastighetsdelen för att driva kylaggregaten redovisas via elförbrukningen per fastighet nedan, men dess köldmedia (i gasform) presenteras specifikt i vår klimatredovisning (Scope 1, kopplat till ev. klimatpåverkan vid läckage). Vår förbrukning av fossil gas minskar också, där Helsingborg har lägst konsumtion (totalt Wihlborgs i Sverige från 3 500 ton 2014 till 2700 ton 2015).

Fokus på energieffektivisering

För Wihlborgs handlar energieffektivisering om att se till helheten. Här spelar vårt energistatistikprogram en stor roll. Vi använder det digitala statistikprogrammet E4 SQL som ger en uppföljning av fjärrvärme, gas, el, kyla och vatten. Wihlborgs använder programmet för att kunna identifiera potentiella energibesparingsprojekt och för att ha kontroll över vad som förbrukas i samtliga fastigheter.

Ett av våra befintliga miljömål är att vi i de mest energiförbrukande fastigheterna ska minska förbrukningen med minst 10 procent.

Den ökade andelen miljöcertifierade fastigheter och Wihlborgs

målsättningar inom området kopplat till vår miljöpolicy, driver ett ökat fokus på energiuppföljning. För att fastigheterna över tid ska kunna bibehålla sin miljöprestanda behövs investeringar i ny miljöteknik. Löpande har vi genomfört energieffektiviseringsåtgärder i de fastigheter som har behov av detta. Under året har vi sammanställt effekten från några energieffektiviseringsprojekt i befintliga fastigheter. Från fem olika projekt har vi realiserat besparingen om 35 procent. Denna besparing motsvarar 1 383 100 kWh alternativt 1 111 570 kr per år enligt våra beräkningar.

Ett av våra miljömål är att vi ska öka mängden förnybar och lokalproducerad energi genom att uppföra minst en solenergianläggning per år. Idag har vi solceller på fyra fastigheter på en total yta av 2 500 m², vilka tillsammans har producerat ca 235 000 kWh energi under ett år. Satsningar på solceller är positivt för miljön då vi både maximerar miljöprestandan i fastigheten, men också frigör förnyelsebar energi i det nordiska energisystemet till andra kunder. På Ideon Gateway i Lund bidrar solcellerna till ca 10 procent av fastighetsdelen och för Max IV bidrar den till 100 procent av fastighetsdelen på årsbasis. Floretten 4 i Helsingborg fick i år solceller installerade på taket. Anläggningen har en total effekt på 67 kWh. Starten var i maj 2015 och fram till sista december 2015 producerades ca 37 000 kWh. Total förbrukning av fastighetsdel var ca 68 000 kWh under motsvarande tid.



Scope 1: Direkta utsläpp från fossila bränslen (ex. bensin, olja och kol) vid tillverkning/processer inom produktion eller utsläpp från ägda/leasade fordon eller maskiner. **Scope 2:** Indirekta utsläpp från köpt energi till verksamheten, exempelvis el och fjärrvärme. **Scope 3:** Indirekta utsläpp från inköp av varor och tjänster, t.ex. logistik, flygresor, taxi, hotellnätter och material. I år är mätdata för pendling till och från arbetsplatsen exkluderad i scope 3. För år 2014 var dessa utsläpp beräknade till 114 ton CO₂. Dock har utsläppen från våra danska service- och tjänstebilar tillkommit i scope 1 motsvarande 23 ton CO₂.

Klimatpåverkan

Vi minskar vår klimatpåverkan bl.a. genom att fokusera på energi-effektivisering av våra fastigheter, styrning av de energislag vi köper in, val av transportslag och vilken miljöprestanda vi väljer att designa/producera nya fastigheter utifrån. Vår miljöpolicy kommunicerar att vi ska förebygga och minska negativ miljöpåverkan genom att arbeta kontinuerligt och målinriktat. Likaså ska vi ha fokus på att sänka vår energiförbrukning.

Tabellen ovan illustrerar de områden som representerar Wihlborgs totala koldioxidutsläpp och därmed också de områden vi arbetar med för att minska vår miljöpåverkan.

Vi redovisar årligen våra totala koldioxidutsläpp utifrån internationella Greenhouse Gas Protocol¹. Vi anser att detta protokoll har ett mervärde då det:

- Ger en tydlig bild av vilka utsläpp som är direkta och indirekta
- Bidrar till ökad transparens avseende utsläppen
- Ger möjlighet att jämföra olika företag med varandra
- Ger en rättvis bild av förändringen av utsläpp över tid, eftersom uppdelningen i olika scope ger en fingervisning om i vilken del av verksamheten som ändringarna skett

År 2005 uppgick Wihlborgs totala koldioxidutsläpp till 13 959 ton. Det betyder en minskning² mellan 2005 och 2015 med 5446 ton koldioxid. Jämförelseåret är 2005 av den anledning att Wihlborgs då bildades i nuvarande form.

I förhållande till föregående år har klimatpåverkan minskat. Totalt minskade utsläppen med 1 382 ton. Den största minskningen av koldioxid ligger inom ramen för fjärrvärme (Scope 2), där leveransen i år har minskat. Vi ser även en minskning när det gäller koldioxidutsläppen från gas (minskad förbrukning), minskade förluster av köldmedia och lägre emissionsfaktorer för fjärrkylan.

Wihlborgs totala koldioxidutsläpp i ton de senaste tre åren:

År	Scope 1 Ton	Scope 2 Ton	Scope 3 Ton	Totalt Ton
2013	652	9 559	168	10 379
2014	516	9 177	203	9 896
2015	441	8 010	63	8 513

1) www.ghgprotocol.org

2) Insamlad data för CO₂-utsläppen har i lägre grad varierat mellan dessa år. Trendkurvan (minskningen) är dock säkerställd med insamlad mätdata under dessa 10 år. De förändringar som har skett under åren har varit kopplade till scope 1 eller scope 3. Över tid har ca 95% av våra klimatutsläpp varit kopplade till scope 2 vilket har haft en intakt insamling och uppföljning.

3) E.ONs fjärrvärmevärde för koldioxidutsläpp per kWh är preliminära och bygger på redovisade uppgifter för år 2014.

På sidan 20 presenteras Wihlborgs energiförbrukning och relaterade koldioxidutsläpp per region och kvadratmeter. Våra utsläppsmängder för Malmö är kopplade till höga emissionstal för fjärrvärmeförbrukningen. Vår lokala fjärrvärmeleverantör redovisar värden på 139 gram CO₂ per kWh³. Detta värde är ett av de högsta i landet. I både Lund och Helsingborg ligger koldioxidutsläppen på noll eller nära noll för fjärrvärmem.

Sverige ligger per kvadratmeter lägre än Danmark på grund av högre emissionstal (koldioxidutsläpp) för energislagen i Danmark, trots en lägre energiförbrukning per kvadratmeter.

I de regioner där vi aktivt (via avtal) har styrt mot förnyelsebara energislag ser vi också en tydlig positiv förändring mot minskade koldioxidutsläpp. Genom att ställa tydliga krav uppmanar vi också energiföretagen till en övergång till förnyelsebara energislag samt spridning av ny miljöteknik, både inom vår verksamhet och till energimarknaden i stort inom Öresundsregionen.

Vår danska verksamhet är i dagsläget inte fullt integrerad med den svenska miljöstyrningen. Det finns dock ett strategiskt samarbete och ett löpande erfarenhetsutbyte. I denna miljöredo-

visning samlas den totala energiförbrukningen samt bränsleförbrukningen, kopplat till verksamhetens transporter för att beräkna klimatpåverkan, från våra danska fastigheter.

Wihlborgs totala koldioxidutsläpp kWh/m²:

Ort	m ² 2015	kWh/m ² Totalt	CO ₂ kg/m ²
Malmö	716 252	119	8,7
Helsingborg	537 053	97	1,2
Lund	205 371	148	1,1
Totalt Sverige	1 458 676	115	3,8
Köpenhamn (Danmark)	164 025	61	5,7



Från maj till december 2015 har Florettens solceller på taket producerat ca 37 000 kWh.

Att ta ansvar hela vägen

För oss är det en självklarhet att vårt varumärke står för sunda värden och vårt ekonomiska ansvar är en förutsättning för att vi ska kunna ta ansvar för vår del av samhällsutvecklingen.

Wihlborgs ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktören.

Av Wihlborgs övergripande mål och strategier framgår att bolaget ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. För att uppnå detta mål ska Wihlborgs befästa och ytterligare stärka marknadspositionerna i Öresundsregionen genom koncentration till olika delmarknader. Vi ska förbättra fastighetsportföljen genom köp, förädling och försäljning av fastigheter. Vi ska också förvalta fastighetsbeståndet med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad. Våra kundrelationer ska stärkas genom ett aktivt engagemang och hög servicegrad.

Genom vår verksamhet med uppsatta mål och strategier påverkar vi de samhällen vi verkar i. Vårt hållbarhetsarbete måste integreras med de ekonomiska mål styrelsen satt upp för vår verksamhet, då de båda aspekterna påverkar varandra. Uppnår vi en integration kan vårt varumärke stärkas, vilket förbättrar möjligheterna att bli våra kunders förstahandsval när hyresavtal ska tecknas.

Ekonomisk prestanda

Ett lönsamt Wihlborgs är en förutsättning för att vi ska kunna fullfölja våra strategier och nå våra mål. Det gäller också hållbarhetsarbetet som vi integrerar med de ekonomiska mål som styrelsen sätter upp för verksamheten – allt hänger ihop.

Wihlborgs finansiella mål är att kunna uppvisa:

- En avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter
- En soliditet om lägst 30 procent
- En belåningsgrad om högst 60 procent
- En räntetäckningsgrad om minst 2,0

Att nå våra ekonomiska mål har även andra aspekter för möjlighe-

terna att bidra till en hållbar utveckling. En solid ekonomisk grund är en förutsättning för att kunna vara en stabil affärspartner för såväl leverantörer som kunder. Detta, i kombination med att vi erbjuder funktionella och flexibla lokaler till en rad branscher, kan bidra till att näringslivet i vår region fortsätter utvecklas.

Ekonomisk framgång är även en viktig faktor för att kunna vara en attraktiv arbetsgivare. Det ger oss möjligheten att utveckla våra medarbetare vilket i sin tur ger oss möjlighet att attrahera rätt personal.

Vi måste nå våra ekonomiska mål för att kunna satsa på ett hållbart arbetssätt, samtidigt som vi måste arbeta hållbart för att i längden kunna uppnå våra ekonomiska mål.

Vi har i intressentdialogen konstaterat att det är viktigt att Wihlborgs finansiella mål kan upprätthållas. Vårt tillskapade värde kommer i första hand från hyresintäkter. Intressentdialogen pekar på att ett av de viktigaste områdena som Wihlborgs måste ta hänsyn till är kvalitén i våra lokaler och vår förmedlade kundservice. Utan nöjda kunder kan inte hyresintäkterna nå målen. Hyresintäkterna påverkar också storleken på värdeförändringarna i fastigheterna. Det ekonomiska värde vi skapar kommer sedan olika grupper till del; medarbetare, långivare, samhälle och leverantörer.

Våra aktieägare ska få del av värdet genom utdelning, vars former styrelsen beslutat om i en utdelningspolicy. Storleken på utdelningen är beroende av vilket förvaltningsresultat bolaget uppvisar och försäljningspriset som uppnåtts vid avslutade fastighetstransaktioner. När alla intressenter erhållit sin del återstår det som bolaget behåller för att stärka verksamheten, skapa nya projekt och förvärva nya fastigheter i syfte att utveckla verksamheten på ett hållbart sätt.

Information om Wihlborgs ekonomiska ställning framgår av årsredovisningen på sidorna 93–121.

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, Mkr	2015	2014	Kommentarer
Direkt tillskapat värde			
Intäkter	1 953	1 905	Våra hyresintäkter kommer från företag och organisationer som är verksamma i vår region. Våra lokaler skapar förutsättningar för dem att bedriva och utveckla sina respektive verksamheter.
Värdeförändringar fastigheter	1 615	642	En god långsiktig förvaltning av våra fastigheter. Investeringar i och uthyrning av dessa, driver värdeutvecklingen av fastighetsbeståndet.
Värdeförändringar derivat	269	-1 038	Värdet på räntesäkringar påverkas av förändringar i marknadsräntorna.
Övriga intäkter	10	11	Inkluderar ränteutgifter och resultatandelar.
Summa direkt tillskapat värde, Mkr	3 847	1 520	

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, Mkr	2015	2014	Kommentarer
Fördelat ekonomiskt värde			
Medarbetare	93	89	Inkluderar löner och sociala avgifter till våra anställda i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.
Långivare	437	488	Räntekostnader till våra långivare som primärt är de större nordiska bankerna.
Samhället	680	190	Inkluderar bokförda skatter, fastighetsskatt och moms. I tillägg till detta betalar Wihlborgs även energiskatter och stämpelskatter.
Leverantörer	358	361	Wihlborgs leverantörer finns i stor utsträckning på de lokala marknader där vi verkar. Förutom de kostnader som betalas till leverantörer investerar vi även betydande belopp i våra fastigheter, under 2015 totalt 1 047 Mkr. Även dessa inköp sker till stor del av lokala leverantörer.
Ägarna	365	327	Utdelning till de ca 24 000 aktieägarna.
Summa fördelat värde, Mkr	1 933	1 452	
Kvar i verksamheten	1 914	68	
Avkastning på eget kapital i procent	28,8	5,7	
Mål i procent	6,3	6,4	

Etik och anti-korruption

Det är en självklarhet att vi på Wihlborgs arbetar för att motverka korruption och att vi bedriver vår verksamhet på ett etiskt korrekt sätt. För att kunna bedriva vår verksamhet på ett långsiktigt lönsamt och hållbart sätt måste vi agera både inom lagens ramar och på ett etiskt och moraliskt försvarbart sätt. Icke desto mindre finns det i vår bransch och vårt företag risk för korruption i olika former. Wihlborgs har kontinuerligt dessa frågor på agendan med målsättningen att inga fall av korruption eller oetiskt agerande ska förekomma.

De etiska riktlinjer som gäller för styrelseledamöter, medarbetare, leverantörer och entreprenörer går att läsa i sin helhet på Wihlborgs hemsida under "Bolagsstyrning". Dessa riktlinjer utvärderas och uppdateras årligen av Wihlborgs styrelse.

Wihlborgs har tagit fram en praktisk guide där vi förtydligat vår syn på vad som är att betrakta som en muta och hur man förväntas agera i vardagen. Samtliga anställda genomgick en utbildning i affärsetik under 2013. Under 2015 har vi genomfört utbildning i affärsetik för våra nyanställda och informerat om våra riktlinjer om mutor.

Wihlborgs CSR-grupp har värderat korruptionsrisken i verksamheten och bedömt att affärsenheterna projektutveckling och förvaltning samt den centrala inköpsfunktionen relativt sett är mest exponerade, eftersom dessa enheter köper in varor och tjänster till Wihlborgs verksamhet. Som en del av processen att godkänna nya leverantörer, samt inför alla större upphandlingar, informeras leverantörer om Wihlborgs etiska riktlinjer.

För att förbättra möjligheterna att föra fram misstankar om korruption och liknande missförhållande har Wihlborgs inrättat en så kallad whistleblower-funktion. Under året har inga incidenter relaterat till korruption förekommit.

Arbetsglädjen ska bo här, länge

Wihlborgs ska vara ett effektivt, hållbart och attraktivt företag att hyra av och arbeta på. Genom att arbeta proaktivt med vår arbetsmiljö, kultur, kompetens och vårt ledarskap kan vi skapa ett ambassadörskap som sprider sig till hyresgäster, leverantörer och andra intressenter. Vad som gör någon till en ambassadör är naturligtvis olika för olika individer, men grunden är stolthet och trivsel på den egna arbetsplatsen.

Att vara en attraktiv arbetsgivare är strategiskt viktigt för oss. Därför finns HR-frågorna med på agendan när styrelsen årligen fastställer strategi och därtill finns de alltid med som en punkt på varje koncernledningsmöte, där styrning och uppföljning sker. För organisationen i stort fungerar olika policys på HR-området, vår uppförandekod och våra etiska riktlinjer som styrdokument. Operativt arbetar vår HR-avdelning, bestående av två personer, med att driva initiativ kopplade till kultur, kompetens, organisation och ledarskap samt säkerställer att vi lever upp till lagkrav på området. HR-avdelningens uppgift är också att agera bollplank till våra chefer och medarbetare när det gäller dessa frågor. Samtliga medarbetare på den svenska sidan omfattas av kollektivavtal. De danska medarbetarna omfattas inte av kollektivavtal.

Vartannat år mäts de anställdas trivsel genom en medarbetarundersökning. Undersökningen är en temperaturmätare på vårt arbetsklimat och resultatet ger oss möjlighet att systematiskt arbeta med förbättringsförslag. Dessa mätningar har vi jämfört med våra egna resultat från tidigare år. Den senaste gjordes 2014 och vi kan konstatera att vi då hade ett resultat på samma nivå som året innan; 3.3 på en 4-gradig skala. Resultatet har analyserats av vår arbetsmiljögrupp som tagit fram förbättringsförslag inom områdena effektivare arbetsmiljö och feedback.

Hälsa, miljö och säkerhet

En av grundstenarna för trivsel och arbetsglädje är en trygg och säker arbetsplats fri från olyckor.

Arbetsmiljöarbetet styrs via en arbetsmiljöpolicy och vår arbetsmiljögrupp driver och utvärderar förbättringsarbetet. Gruppen arbetar med att förebygga arbetsolyckor genom att kontinuerligt bedriva ett hälso- och säkerhetsarbete som syftar till att reducera risken för olyckor och stärka säkerhetstänkandet inom företaget.

Medlemmarna i gruppen består av både tjänstemän och kollektivanställda, män och kvinnor, från olika befattningskategorier och från olika regioner. Gruppens deltagare representerar till 100 procent Wihlborgs svenska verksamhet. Arbetsmiljögruppen träffas 2-3 gånger per år för att diskutera och utvärdera den fysiska och psykiska arbetsmiljön. I våra fastigheter görs regelbundet arbetsmiljöronder. Handlings- och åtgärdsplanerna för respektive fastighet finns tillgängliga för samtliga anställda.

Den danska delen av företaget arbetar med APV, arbetsplatsvärdering, och gör årlig revision för alla anställda genom sin arbetsmiljöansvarige¹.

Wihlborgskoncernen har under 2015 haft fem olyckor, inga

¹) Det finns dock ingen arbetsmiljögrupp på den danska sidan.



Fler än trettio medarbetare deltog i Blodomloppet (geBlod.nu) och ett femtontal medarbetare deltog i Spin of Hope (Barncancerfonden).



arbetsrelaterade sjukdomar och inga dödsfall. Rutiner för anmälan av tillbud och arbetsolyckor finns lätt tillgänglig på vårt intranät. Under 2015 har vi haft ett tillbud.

För att skapa motivation till kontinuerlig motion och gynna vår gemenskap sponsrar och genomför vi ett antal gemensamma motions- och friskvårdsaktiviteter under samlingsnamnet Wihlborgs-klassikern. Detta initiativ har vuxit fram under två års tid. Aktiviteterna genomförs i de städer där vi har vår verksamhet och ger flera goda resultat. Flera av loppen arrangeras till förmån för forskning, och det märks att det ger en extra stolthet att delta i dessa lopp då de har flest deltagare.

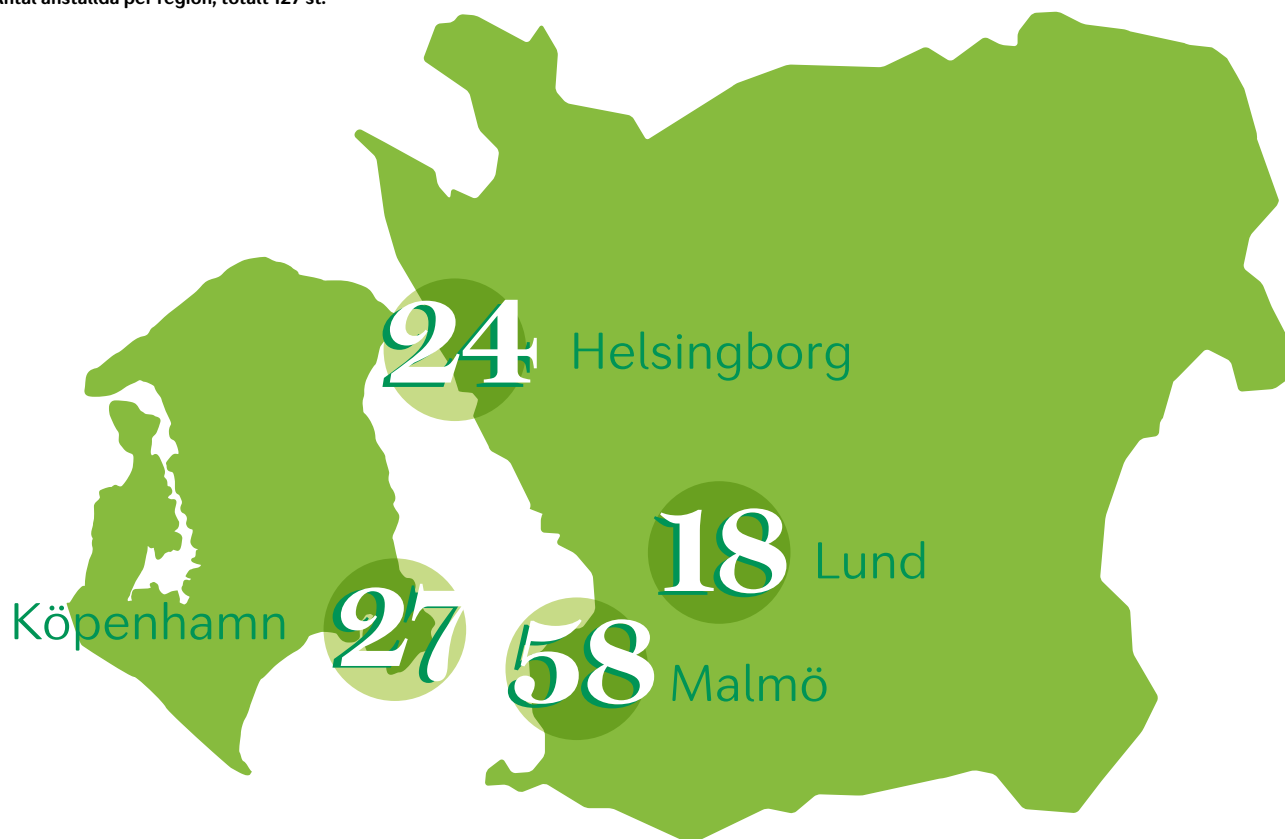
Utöver detta erbjuds våra medarbetare regelbundna hälsokontroller samt ett friskvårdsbidrag som ger möjlighet att fritt välja friskvårdsaktivitet inom ramen för Skatteverkets regler.

Vårt målinriktade arbete medför att Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro. Under 2015 uppgick den till 1,31 (1,58) procent. Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 9,78 (0) procent.



Agneta Axelsson, ekonomiansvarig på Wihlborgs, var en av de 20 medarbetare som cyklade i #Rosa Hoppet. Anmälningsavgiften går oavkortat till Cancerfonden.

Antal anställda per region, totalt 127 st.



Kultur och kompetens

Vår kultur ska, precis som organisationsstrukturen, präglas av enkelhet och utgå från våra fyra värdeord – handlingskraft, ärlighet, kunskap och gemenskap. Wihlborgsandan som bygger på de fyra värdeorden har varit, och kommer fortsatt vara, avgörande för vår framgång och känslan av samhörighet.

Genom utvecklingssamtal fastställer chef och medarbetare mål för medarbetarens utveckling. Målsättningen är att alla tillsvidareanställda ska ha ett årligt utvecklingssamtal.

Under 2015 hade 100 procent av alla anställda utvecklingssamtal. Samtliga av dessa erbjöds också ett uppföljande samtal efter sex månader. Utifrån dessa samtal identifieras bl.a. kompetensutvecklingsbehov. Årets satsning på affärskultur kommer av behov som identifierats hos flera medarbetare via dessa utvecklingssamtal. Den direkta effekt som påvisats är nya kontakter med potentiella hyresgäster, ökad feedback mellan medarbetare och ett ökat utbyte mellan regionerna. Målsättningen för 2016 är att alla förvaltare ska ha coachingsamtal vid fyra tillfällen med sin chef för att fortsätta stödja förändringen.

Jämställdhet och mångfald

Att vara en attraktiv arbetsplats innebär för oss på Wihlborgs också att vara en inkluderande arbetsplats och det gäller såväl ålder och kön som etnicitet.

Vi har en medelålder på 45 år och vi har en varierad åldersstruktur, vilket ger både erfarenhet och nya impulser från en ny generation.

Det är också en självklarhet att kvinnor och män ska ha samma möjlighet till utveckling i vårt bolag. Detta följs bl.a. upp genom att analysera könsfördelningen på olika nivåer inom bolaget. Totalt uppgår andelen kvinnor till 39 (39) procent. Vår målsättning är att fördelningen bland chefer ska matcha detta. De styrande organen, såsom koncernledning och styrelse, har också en könsfördelning som kan betraktas som jämn. Se könsfördelning på sidan 29.

Under året genomfördes två förändringar i vår koncernledning. Det anställdes en ny projekt- och utvecklingschef och även en ny kommunikationschef, båda kvinnor. Den grupp där det fortsatt är en ojämn könsfördelning är fastighetsvärdar. Där kommer vi framöver se över våra processer för rekrytering.

Könsfördelning på Wihlborgs

	Antal personer	Antal kvinnor	Andel kvinnor
Styrelse	7	3	43 %
Koncernledning	5	3	60 %
Chefer	18	8	44 %
Tjänstemän	79	43	54 %
Kollektivanställda	48	7	15 %
Totalt	127	50	39 %

Ambition och målsättningar framöver

Hittills har vi arbetat systematiskt med att ständigt förbättra Wihlborgs som arbetsgivare och jämfört oss med oss själva över tid. Framöver, med start 2016, kommer vi medverka i undersökningen Great Place to Work och få en jämförelse med andra i branschen. Målsättningen för oss är att inom en treårsperiod vara bland de bästa arbetsplatserna i vår bransch.

Vår syn på arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald berör fler i vår värdekedja än våra anställda. Redan idag ställer vi krav på att våra leverantörer ska ta ett ansvar för arbetsmiljön kopplat till projekt som görs på uppdrag av oss.

I flera av våra sponsringsåtaganden finns också tydliga mål för att öka jämställdhet och mångfald (t.ex. FC Rosengård och MFF).

Läs med om detta under rubriken "Engagemang för region och samhälle".

Lockad av engagemanget och varumärket

Max Alsborn berättar om utvecklingsmöjligheter och hur det är att jobba hos Wihlborgs:

"Jag har arbetat på Wihlborgs Fastigheter sedan våren 2013. Först som förvaltare i Lund, och sedan årsskiftet 2016 som fastighetschef i Helsingborg, med södra Helsingborg som arbetsområde.

En anledning till att jag sökte mig till Wihlborgs var företagets lokala och starka engagemang i Öresundsregionen. Wihlborgs har även ett positivt laddat varumärke och förmåga att driva nyskapande projekt.

Utvecklingsmöjligheterna är goda. Företaget stöder utveckling av medarbetarna och det finns bra möjligheter till vidareutveckling inom flertalet olika områden. Det ges stort utrymme att engagera sig i både interna arbetsgrupper och externa nätverk och på så sätt kan man vara med och påverka både sin egen och företagets framtida utveckling, vilket är väldigt stimulerande.

Wihlborgs har en positiv företagskultur vilket ger en glad stämning bland personalen och många leende i vardagen. Här finns en platt organisation med samarbetsvilliga kollegor, vilket resulterar i korta beslutsvägar och handlingskraft. Här är högt i tak med en entreprenöriell anda.

Vad jag skulle vilja utveckla vidare är vår egna Wihlborgsklassiker. Här hade det varit kul att bjuda in våra kunder till att ses på startlinjen för att med gemensamma krafter ge vårt stöd till hjälporganisationer och få igång vardagsmotionen"



En region med engagemang

Vi på Wihlborgs är engagerade i Öresundsregionen. Det är här vi verkar och det är här vi vill vara aktiva. För oss innebär ett engagemang för regionen att vi med erfarenhet och resurser kan bidra i olika sammanhang, såväl ekonomiskt som socialt, för att främja en hållbar utveckling.

I vår intressentdialog och i kontinuerliga dialoger med våra intressenter, framkom önskemål om att vi ska redovisa vårt engagemang för region och samhälle.

Att vara verksamma lokalt är en del av vår strategi, och därför är det naturligt för oss att i mesta möjliga mån premiera lokala inköp och gynna lokal företagsamhet. Vi har sedan 2013 strukturerat arbetat med våra inköp med tyngdpunkt på vår fastighetsförvaltning.

Vi engagerar oss för att skapa ett tryggt och säkert samhälle och vi vill aktivt bidra till att människor som haft svårt att komma in i samhället får en möjlighet att göra det.

Vårt engagemang finns i lokala föreningar och organisationer som jobbar för en levande stadsutveckling och etablering av företag. Vi delar gärna med oss av våra erfarenheter och kommer framöver berätta mer om vad vi gör inom området. Under året har vi påbörjat arbetet med att systematisera våra insatser, t.ex. i olika lokala föreningar och initiativ. Detta arbete kommer att fortsätta under kommande år, då vi kommer arbeta med att strukturera våra sponsringsavtal och ställa tydligare krav i avtalen när vi inleder samarbeten i olika former.

Lokala investeringar och inköp

Vårt förstahandsval är att, till våra utvecklingsprojekt och i vår förvaltning, arbeta med leverantörer verksamma i Öresundsregionen. Vi styr våra inköp genom att teckna ramavtal med våra leverantörer. Innan tecknandet av ramavtal genomför vår inköpsorgani-

sation en kontroll av den aktuella leverantören och säkerställer att den uppfyller våra krav. Att inköpen sker lokalt ligger i vårt intresse för att verka för en levande stadsutveckling och att gynna lokal affärsverksamhet.

Inom projektorganisationen har Wihlborgs cirka 300 leverantörer varav cirka 96 procent är lokala. Inom förvaltningen har ramavtal tecknats med 332 leverantörer (december 2015) i Sverige, varav 92 procent är med lokala leverantörer.

I samband med tecknandet av leverantörsavtal undertecknar leverantören vår uppförandekod. Uppförandekoden består av krav inom fokusområden som ligger i linje med UN Global Compacts erkända principer; miljö, arbetsmiljö samt etik och antikorrupktion. Vid uppföljning med leverantörer i samband med omförhandling av ett avtal tillfrågas leverantörerna om eventuella förändringar i uppförandekoden och vid förändring uppdateras och undertecknas dokumentet på nytt. Om någon av Wihlborgs leverantörer allvarligt bryter mot riktlinjerna eller lämnar oriktiga uppgifter upphör affärs-samarbetet. Under 2015 har vi inte avslutat samarbete med någon leverantör på grund av brott mot uppförandekoden. Läs mer om vår värdekedja på sidan 8.

Medverka till nyföretagande

I intressentdialogen framkom att våra intressenter ser vårt engagemang för att mindre företag kan utvecklas som viktigt. I syfte att gynna nyetablering av företag stödjer vi bl.a. Connect Skåne, Medeon, Ideon Science Park, Media Evolution, Citysamverkan i

Malmö, Lund och Helsingborg. Därmed bidrar vi till att näringslivet utvecklas och tar del i ansvaret för att regionens entreprenörer får den bästa möjliga hjälpen att starta livskraftiga företag.

Insatser för gemenskap

För oss är ett socialt engagemang och en positiv och levande stadsmiljö viktig i syfte att främja en sund och hållbar ekonomi för samhällets individer och företag. Som marknadsledande i Öresundsregionen är det viktigt för oss att städerna där vi verkar fungerar både socialt och affärsmässigt. Vi tar därför en aktiv position och bidrar med olika medel vi till ett bättre fungerande samhälle.

Vi vill att vårt engagemang ska vara tillgängligt för alla samhällsgrupper och vi fokuserar på områden där vi kan nå ut till stora grupper och där gemenskapen är central, t.ex. verksamheter med fokus på idrott, kultur eller samhälle. Vår sponsringspolicy ligger som underlag för våra beslut.

I en kartläggning av de initiativ som klassificeras som sponsringsaktiviteter över 20 procent är direkt kopplade till socialt engagemang (egen indikator). Genom en omarbetning av vår sponsringspolicy, vilken även är vårt styrdokument, är ambitionen att under 2016 årligen öka andelen sociala initiativ. I samband med budgetprocessen inför 2017 gör vi en översyn av våra aktiviteter.

Under 2015 har vi bland annat engagerat oss i föreningar som har arbetat med fotboll för ensamkommande flyktingbarn och skolverksamhet för barn i utsatta områden och integrerat dem i föreningslivet. Vårt engagemang i FC Rosengårds damfotboll har inneburit att vi medverkat till projekten Boost by Rosengård och Start By Rosengård, vilka resulterat i att 1 000 personer kunnat ta

en aktiv del i samhället respektive skapat arbete åt nyanlända flyktingar. I Helsingborg stödjer vi Drivkraft Helsingborg, ett liknande initiativ som drivs av fotbollsföreningen Eskilsminne IF.

Good Malmö är ett initiativ som Malmö näringsliv tagit för att öppna dörrar för dem som idag står utanför arbetsmarknaden. Som medlem i Good Malmö har Wihlborgs anställt en fastighetsvärd på ett ettårskontrakt. Vi har också arrangerat seminarier för att engagera fler företag via vårt kundnätverk. I Danmark har vi engagerat oss lokalt genom att stödja olika projekt som har till syfte att stödja ungdomar i missbruksfamiljer samt erbjudit personer i utanförskap arbetsträning. Förutom detta har vi medverkat i ett åtta veckor långt program för ungdomar med personliga problem.

Organisationer som främjar klimat- och stadsutvecklingen

Det är viktigt för oss att medverka i olika organisationer och nätverk. Ett flertal av våra medarbetare är engagerade i externa styrelser och olika fora och driver därmed viktiga frågor som rör stadsutvecklingen. Idag har vi styrelserepresentanter i exempelvis Fastighetsägarna Syd, Fastighetsföreningen Lund City, Malmö Citysamverkan, Lund Citysamverkan, Helsingborg Citysamverkan, Medeon, Ideon, Solar Region Skåne och Øresundsinstitutet. Vi är även verksamma i nätverk med fokus på miljöfrågor där vi kan vara med och påverka för ett bättre klimat. Nätverket för Hållbart Näringsliv, Sydsvenska Handelskammaren, tankesmedjan Miljö, Malmö Fairtrade City, Sweden Green Building Council (SGBC) och Klimatallians Lund är ett par organisationer som vi medverkar i.

Vi jobbar för ett bra Malmö

Good Malmö är ett initiativ från näringslivet att göra Malmö till en bättre stad. Idén är enkel. Ett företag anställer en ung person som står utanför arbetsmarknaden på heltid under ett år och öppnar därmed dörren till arbetslivet. Idag drivs initiativet av Uppstart Malmö och 43 unga personer går till arbetet på Good Malmö-företag. Till Wihlborgs har Charlie Fredholm kommit:

"Jag jobbar som fastighetsvärd. En vanlig arbetsdag börjar oftast med att åka runt och se över fastigheterna inne och utomhus så att det t.ex. inte har gått något larm, att det är städat och inte finns något klotter mm. Jag har lärt mig mycket om t.ex. brandlarm och hur man byter olika sorters lås. Under min tid på Wihlborgs har jag fått insikt i hur viktigt det är med service och att kommunikationen med hyresgästerna är avgörande! Det bästa med Good Malmö är att alla vi som är med sitter i samma båt. Vi har haft samma problem. Vi har inte haft kontakter som kunnat hjälpa oss till jobb. Och nu har vi fått den hjälpen. Och vi som är med har byggt vårt eget nätverk. Vi är faktiskt lite som en familj."



Global Reporting Initiative (GRI) Index

Wihlborgs hållbarhetsredovisning 2015 följer Global Reporting Initiatives riktlinjer (G4). Wihlborgs har även valt att inkludera några branschspecifika indikatorer avseende Construction and Real Estate G4 Sector Disclosures. Rapporteringen sker enligt GRI:s nivå Core. Bestyrkandet har gjorts av Deloitte. Deras rapport återfinns på sidan 36.

STRATEGI OCH ANALYS	SIDA
G4-1 VD-ord	6-7
ORGANISATIONEN	SIDA
G4-3 Organisationens namn	3
G4-4 Huvudsakliga produkter och tjänster	4-5
G4-5 Huvudkontorets lokalisering	4
G4-6 Länder där verksamheten är verksam	4
G4-7 Ägarstruktur och bolagsform	4
G4-8 Marknader	4
G4-9 Bolagets storlek	5
G4-10 Total personalstyrka, uppdelat på anställningsform, region, kön etc. samt väsentliga förändringar under redovisningsperioden	5, 28
G4-11 Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	26
G4-12 Organisationens värdekedja	8-9
G4-13 Större förändringar under redovisningsperioden avseende storlek, organisationsstruktur eller ägarskap	5
G4-14 Redovisa om, och i så fall hur, försiktighetsprincipen hanteras av organisationen	16-17
G4-15 Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklamationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	5
G4-16 Medlemskap/Deltagande i organisationer	31

REDOVISNINGENS OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING	SIDA
G4-17 Eventuella skillnader mellan vad som omfattas av denna redovisning och vad som omfattas av bolagets finansiella redovisning.	4
G4-18 Processer för att identifiera redovisningens innehåll och avgränsningar	13
G4-19 Väsentliga aspekter som identifierats i processen med att definiera rapportens innehåll	13
G4-20 Avgränsningar inom organisationen, för varje väsentlig aspekt	15 *
G4-21 Avgränsningar utanför organisationen, för varje väsentlig aspekt	15
G4-22 Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare redovisningar	32
G4-23 Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningsperioder, med avseende på aspekternas omfattning och avgränsningar	32
KOMMUNIKATION MED INTRESSENTER	SIDA
G4-24 Intressentgrupper (List of stakeholder groups engaged by the organization.)	12
G4-25 Principer för urval av intressenter	12-13
G4-26 Intressentdialoger	12-13
G4-27 Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikationen med intressenter och hur dessa områden och frågor hanterats	13-14
INFORMATION OM REDOVISNINGEN	SIDA
G4-28 Redovisningsperiod	4
G4-29 Datum för senaste redovisningen	4
G4-30 Redovisningscykel	4
G4-31 Kontaktpersoner för rapporten	37
G4-32 Vald nivå för redovisningen samt tillhörande GRI-index	32
G4-33 Policy och tillämpning avseende extern granskning av rapporten	4, 36
BOLAGSSTYRNING	SIDA
G4-34 Organisationens bolagsstyrning, inklusive kommittéer underställda styrelsen, samt kommittéer ansvariga för beslut kring ekonomisk, miljömässig och social påverkan	11
ETIK OCH INTEGRITET	SIDA
G4-56 Organisationens värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande, till exempel uppförandekoder eller etiska koder	9, 30

* Avsteg: ej relevant att redovisa multi-let och single-let för verksamheten.

Index GRI

Valda aspekter och specifika indikatorer

ASPEKT	DMA/INDIKATOR	KOMMENTAR	SIDA
Ekonomiskt resultat	DMA eller Upplysningar om styrning	Motsvarar GRI's benämning Ekonomisk prestanda	11,15,24
	EC 1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde		25
Lokala investeringar och inköp	DMA	Motsvarar GRI's aspekt Indirekt ekonomisk påverkan samt Inköp	15
	EC9 Andel inköp från lokala leverantörer		8, 30
Socialt engagemang	DMA	Det finns ingen GRI indikator för detta	15, 30
Energiförbrukning	DMA		11, 15-16, 20, 22
	EN 3 Energiförbrukning i den egna organisationen		21
	EN 6 Energibesparing		18, 21
	CRE1 Relativ energiförbrukning i byggnader		20
Utsläpp	DMA		15-16, 18
	EN 15 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		22
	EN16 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)		22
	EN 17 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		22
	EN 19 Åtgärder för att minska utsläpp av växthusgaser		16-18, 21-23
	CRE 3 Relativa utsläpp från byggnader		23
Certifierade byggnader	DMA	Motsvarar del av GRI's benämning Märkning av produkter och tjänster	15, 16
	CRE8 Andel certifierade byggnader		18
Arbetsmiljö och säkerhet	DMA		15, 26
	LA5 Procentandel av medarbetarna som representeras av kommittéer för hälsa och säkerhet.		16, 27
	LA6 Skador, sjukdomar, frånvaro samt dödsfall orsakade av arbete, per region och kön	Avsteg: Vi bedömer det ej relevant att rapportera detaljer avseende frekvens eller nedbrutet per kön/region. Vi följer inte upp våra entreprenörer på ett systematiskt sätt.	9, 26
Kompetensutveckling	DMA		15, 26-28
	LA11 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori		28
Mångfald och jämlikhet	DMA		15, 28
	LA12 Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.		28
Antikorrupcion	DMA		15, 25
	SO4 Kommunikation och utbildning kring policys och arbetssätt med avseende på anti-korrupcion	Avsteg: Informerar inte aktivt framåt i kedjan kring anti-korrupcion. Där av inget mättal.	25
	SO5 Bekräftade fall av korrupcion och vidtagna åtgärder		25

Global Compact referenstabell

I juli 2010 signerade Wihlborgs FN:s Global Compact. Initiativet till Global Compact lanserades i samband med World Economic Forum (Davos 1999). Dåvarande generalsekreteraren Kofi Annan uppmanade företagsvärlden att ansluta sig till initiativet. Tanken med Global Compact är att göra företag uppmärksamma på, och ta ett aktivt ansvar för, tio internationellt erkända principer inom de fyra områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. De företag som ansluter sig till Global Compact, åtar sig att;

- företagets VD skickar ett brev till FN:s generalsekreterare om att de stödjer Global Compact och dess principer.
- inkorporera Global Compacts principer i sin företagsstrategi och arbeta för att principerna blir en del av företagskulturen i det dagliga arbetet.
- offentligt stå upp för Global Compact och dess principer.
- redogöra i sin årsrapport för hur de stödjer och arbetar för Global Compact och initiativets tio principer.

PRINCIP	SIDA
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	
1. Företagen ombeds att stödja och respektera skydd för internationella mänskliga rättigheter inom den sfär som de kan påverka	26
2. Försäkra sig om att deras eget företag inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter	9
ARBETSVILLKOR	
3. Företagen ombeds att upprätthålla föreningsfrihet och ett faktiskt erkännande av rätten till kollektiva förhandlingar	26
4. Avskaffande av alla former av tvångsarbete	9, 26
5. Faktiskt avskaffande av barnarbete	9, 26
6. Avskaffande av diskriminering vid anställning och yrkesutövning	15, 26
MILJÖ	
7. Företag ombeds att stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker	16-17
8. Ta initiativ för att främja större miljömässigt ansvarstagande	16, 18, 20
9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik	19, 21-23
KORRUPTION	
10. Företag bör motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.	25

Revisors bestyrkande

Revisors rapport över översiktlig granskning av Wihlborgs Fastigheter AB:s hållbarhetsredovisning

Till Wihlborgs Fastigheter AB

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Wihlborgs Fastigheter AB att översiktligt granska Wihlborgs Fastigheter AB:s hållbarhetsredovisning för år 2015. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 4.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 32 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) 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 fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. 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. En översiktlig gransk-

ning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och god revisions sed i övrigt har. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning 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 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, 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 vårt uttalande nedan.

Uttalande

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.

Malmö den 31 mars 2016



Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor



Andreas Drugge
Specialistmedlem i FAR

Kontakt

Tack för att du har tagit dig tid att ta del av vår hållbarhetsredovisning. Vi är tacksamma för feedback och ser gärna att du hör av dig till oss i Wihlborgs CSR-grupp om du har några tankar eller funderingar kring vårt hållbarhetsarbete.



Anna Nambord, HR-/CSR-chef
Tel. 040-690 57 54, anna.nambord@wihlborgs.se



Staffan Fredlund, Miljöchef
Tel. 040-690 57 76, staffan.fredlund@wihlborgs.se



Mats Wessman, Inköpschef
Tel. 040-690 57 26, mats.wessman@wihlborgs.se



Arvid Liepe, Ekonomi-/finanschef
Tel. 040-690 57 31, arvid.liepe@wihlborgs.se



Margareta Lantz, Kommunikationschef
Tel. 040-690 57 12, margareta.lantz@wihlborgs.se



Tobias Andersson, Fastighetschef
Tel. 040-690 57 82, tobias.andersson@wihlborgs.se

Malmö – Huvudkontor

Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Dockplatsen 16
Telefon: 040-690 57 00
Fax: 040-690 57 01

Helsingborg

Wihlborgs Fastigheter AB
Garnisonsgatan 25 A
254 66 Helsingborg
Telefon: 042-490 46 00
Fax: 042-490 46 01

Lund

Wihlborgs Fastigheter AB
Ideon Science Park
Scheelevägen 17
223 70 Lund
Telefon: 040-690 57 00

Danmark

Wihlborgs A/S
Hørkær 26, 1 sal
DK-2730 Herlev, Danmark
Telefon: +45 396 161 57
Fax: +45 396 161 58

www.wihlborgs.se
info@wihlborgs.se
Styrelsens säte: Malmö
Organisationsnummer:
556367-0230



Hos oss bor arbetsglädjen