

Wihlborgs Hållbarhetsredovisning **2014**



04

VD har ordet

06

Detta är  
Wihlborgs

08

Om vår hållbarhetsredovisning

11

Styrning

16

Ekonomiskt ansvar

18

Miljöansvar

32

Socialt ansvar

36

Global Reporting Initiative Index

40

Global Compact

41

Revisors bestyrkande

42

Ordlista

45

Kontaktpersoner

46

Hållbara höjdpunkter 2014

## Wihlborgs Fastigheter

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 24,3 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,6 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 2,0 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.



# Hållbarhet är en förutsättning för lönsamhet

Detta VD-brev är lite speciellt för mig – Wihlborgs firar tio år på börsen. Vårt fastighetsbestånd har mer än tredubblats sedan 2005. Summerar vi 2014 når vi vårt bästa förvaltningsresultat någonsin.

Vi har länge pratat om ekonomisk lönsamhet men under senare tid har det blivit allt viktigare att ta en position även inom miljömässiga och sociala frågor. Det blir tydligare för varje år att vi har ett ansvar att tänka utanför våra egna verksamhetsområden – och tänka på oss själva som en del av en större helhet.

Vi ser på vårt arbete med hållbarhetsfrågorna både med respekt och ödmjukhet. Att ta ansvar handlar för oss om att hitta en balans i vår verksamhet, och få den att utvecklas i en hållbar riktning. Vi ser också ökade krav från våra investerare – har man ingen tydlig hållbarhetsstrategi är man inte en aktör att räkna med. Men det tänker vi vara. Nu skriver vi vår fjärde hållbarhetsredovisning och det gångna året har inneburit en hel del nya samarbeten, utmaningar och möjligheter.

## Ett proaktivt hållbarhetsarbete

För oss på Wihlborgs blir hållbarhetsfrågorna mer och mer inordnade i den dagliga verksamheten och berör hela företaget. Inom förvaltningen har vi t.ex. satt tydliga mål för våra fastigheters energiförbrukning. De senaste tio åren har vi sparat både energi och pengar genom våra projekt för energieffektivisering. I kapitlet *miljöansvar* kan du läsa mer om våra besparingar. Men vi är väl medvetna om att vi påverkar miljön även på andra plan. Därför har vi genom åren tagit initiativ såsom; gasdrivna servicebilar, våra uthyrare kommer i elbilar, ett gäng företagscyklar har köpts in, tydliga miljökrav på våra tjänstebilar. Och ser vi till våra fastigheter kan jag nu konstatera att bara det senaste året har vi installerat två solcellsanläggningar i egen regi. Här har vi numera även stort fokus på miljöcertifiering av våra fastigheter. Vi har sedan år 2011 arbetat efter vår miljövision som säger att vi ska fortsätta att växa med minskad miljöpåverkan. Det innebär att vi fortsätter att satsa på lösningar med mindre miljöpåverkan.

Dessutom växer vi kontinuerligt och våra regioner blir mer och mer självständiga. Med många nya kollegor behöver vi göra insatser för att bevara och utveckla organisationens anda och kompetens. Vi har därför under 2014 satsat på ledarskap, feedbackträning och introduktion av nya medarbetare. Vi har skapat

en egen ledarmodell som vi kommer bygga vidare på under de kommande två åren.

## Samarbete med våra kunder

Det är viktigt att vi är transparenta som företag och håller en aktiv och nära dialog med våra intressenter. Därför har vi haft fördjupade dialoger med utvalda representanter för våra olika intressentgrupper under åren. Under 2014 bjöd vi även in olika intressenter till en föreläsning för att berätta mer om vårt hållbarhetsarbete.

Många av våra kunder har visat ett fortsatt intresse för vårt arbete med hållbarhetsfrågor och vill gärna ha ett långsiktigt samarbete inom de områden som berör dem rent praktiskt. Hösten 2014 skrev vi t.ex. ett hyresavtal med ett stort livsmedelsföretag och ganska snart blev det tydligt att de önskade en samverkan inom miljömässiga och sociala frågor. Vi har diskuterat några gemensamma projekt som berör ekosystemtjänster (*mer om detta kan du läsa i våra miljömål för 2015-2017*), val av inredning med mindre miljöpåverkan, möjlighet till solceller etc. Det finns också ett stort intresse för sociala aspekter som förväntas av en modern arbetsplats; t.ex. hur får man trivsamma miljöer i ett öppet kontorslandskap, vad ska man tänka på när det gäller dagsljus och ljudabsorbenter, vad krävs för en väl fungerande



Anders Jarl VD på Wihlborgs sedan 2004.

källsortering, finns det tillgång till bilpooler och närhet till kollektivtrafik? För tio år sedan var dessa frågor inte aktuella och jag tycker det säger en hel del om utvecklingen, och det är viktigt att vi fortsätter agera i samma anda.

## Att våga ta ställning i affärer

Våra relationer och vårt arbetssätt präglas av våra värderingar, kunskap, ärlighet, handlingskraft och gemenskap. Enkla och viktiga ledord. Ungefär som sunt förnuft.

Men det sunda förnuftet räcker inte alltid som vägledning i vår vardag. Alltsedan vi signerade FN Global Compact har affärsetik funnits på vår agenda. Vi får frågor ifrån medarbetare och vi märker även av högre medvetenhet och krav utifrån. Krav på att agera på ett tydligt och etiskt riktigt sätt.

Naturligtvis finns en nolltolerans mot alla former av korruption, men i en bransch där events och tillställningar förekommer för att bygga upp och bibehålla affärsrelationer, krävs en tydlighet avseende dessa frågor. Därför har vi utbildat samtliga anställda i hur vi ser på dessa frågor och tagit fram en guide för hur man bör agera. Utbildningen ingår numera i den obligatoriska introduktionsdagen för nyanställda.

Även frågor från investerare har förändrats de senaste tio åren. För några år sedan fick vi en fråga om vi hade kontroll på vår leverantörskedja ur ett hållbarhetsperspektiv. Eftersom vi arbetar i Öresundsregionen på två nationella arenor, Sverige och Danmark, har vi valt att göra en avgränsning när det gäller platsbesök hos våra leverantörer och underleverantörer. Däremot har vi blivit bättre på att ställa relevanta frågor. Detta resulterade i ett frågeformulär inom områdena *miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik*.

I samband med att leverantörerna svarar på våra frågor skickar de också med underlag som bestyrker vad de sagt. Och för att underlätta för våra medarbetare finns de godkända leverantörerna i en mobilapp.

## Vi är stolta - och vårt arbete uppmärksammas av andra

Att vara med och utveckla näringslivet i vår region ger en stolthet i vardagen. Vi är med och skapar attraktiva arbetsplatser och förutsättningar för fler företag och organisationer att etablera sig här. Därtill kommer allt det arbete vi specifikt gör för att ta ett ansvar för miljön och för samhället.

Och ibland uppmärksammas våra initiativ också av omvärlden. Det är med stolthet jag kan konstatera att Wihlborgs under 2014 valts ut av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) som ett gott exempel på hur ett företag kan arbeta med energieffektivisering. Vi rapporterar årligen till GRESB Foundation, som är en global sammanslutning av internationella investerare och redan år 2011 tilldelades Wihlborgs, som enda svenska fastighetsbolag, den högsta statusen Green Star av GRESB.

## Arbetsglädjen växer med hållbarhetsarbetet

Mycket har hänt de senaste tio åren på Wihlborgs vad gäller hållbarhetsarbetet och det är till stor del tack vare våra engagerade medarbetare. Initiativen jag nämnt här ovan har kommit i form av förslag från dem. Och min ambition är att skapa förutsättningar för att utveckla företaget tillsammans. Att vara med och aktivt ta ansvar är en del av vår Arbetsglädje.

Malmö i april 2015  
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 2014.

Malmö i april 2015  
Styrelsen för Wihlborgs Fastigheter AB

# Arbetsglädjen sitter i väggarna

På Wihlborgs värderar vi arbetsglädjen högt – den är en av drivkrafterna i vår roll som hyresvärd för många av Öresundsregionens mest framgångsrika företag. Och vi vill givetvis även hjälpa våra kunder att skapa positiva arbetsmiljöer där medarbetarna trivs och företaget kan utvecklas. Därför har vi ett nära samarbete med våra kunder när vi ska bygga nytt eller bygga om i befintliga lokaler. En viktig bit på vägen är också att samarbeta med duktiga arkitekter för att kunna skapa bra och funktionella lokaler. För oss gäller det att följa med utvecklingen och hela tiden vara beredda på nya krav och behov som dyker upp. Här spelar hållbarhetsfrågorna en viktig roll – att vara ett modernt fastighetsbolag handlar också om ett modernt synsätt på etik- och miljöfrågor.

## Affärsidé

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

## Personal och organisation

Per den 31 december 2014 har Wihlborgs 117 medarbetare, varav 22 i Danmark. 103 personer arbetar heltid och 14 personer deltid. Wihlborgs koncernledning består av VD, ekonomi/finanschef, informationschef, HR/CSR-chef och projekt/utvecklingschef. Koncernledningen har det övergripande samordningsansvaret för Wihlborgs verksamhet.

Det finns ett antal koncerngemensamma funktioner: Ekonomi/Finans, Inköp, Miljö, HR/CSR, Kommunikation och Customer Relations (kund- och marknadsavdelning). Dessa funktioner driver koncerngemensamma utvecklingsinitiativ och stöttar med funktionell expertis.

All vår förvaltning sker med egen personal som känner kundkretsen och finns tillgängliga för att snabbt kunna möta våra kunders förväntningar och krav.

Varje förvaltningsenhet har ett tydligt resultatansvar, där förvaltare och fastighetschefer tillsammans med koncernledningen lägger upp riktlinjerna för sin verksamhet.

Vi har fyra regioner, var och en med en ansvarig regionchef, som driver verksamheten framåt i Wihlborgs anda. I varje region finns ett lokalt kontor: Malmö HK (Dockan), Lund (Ideon), Helsingborg (Berga) och Köpenhamn (Herlev).

När det gäller förbättringar i fastighetsportföljen har vi en projektavdelning som ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljningar.

## Fastighetsbestånd per den 31 december 2014

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är den största kommersiella fastighetsägaren med fokus uteslutande på Öresundsregionen. Vi har 269 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 24,3 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan består av 1,6 miljoner kvadrater med ett sammanlagt hyresvärde om 2 miljarder kronor.



## Geografisk placering

Vår strategi är att finnas på de orter där vi ser en långsiktig tillväxt. Därför är Wihlborgs representerade i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med huvudkontoret beläget i Malmö.

På respektive ort är vi dessutom geografiskt väl koncentrerade till ett antal delmarknader, vilket gör att vi kan bedriva en kostnadseffektiv förvaltning.

## Engagemang i organisationer

Det är viktigt för oss att medverka i olika organisationer och nätverk. Ett flertal av våra medarbetare är engagerade i externa styrelser. Idag har vi styrelserepresentanter i exempelvis Fastighetsägarna Syd, Fastighetsföreningen Lund City, Malmö Citysamverkan, Lund Citysamverkan, Helsingborg Citysamverkan, Medeon, Ideon, Näringslivets Miljöchefer, Solar Region Skåne och Øresundsinstitutet.

## Dotterbolag och samarbetsarrangemang

Vi har 153 bolag i koncernen inklusive moderbolaget, dock är inte alla dotterbolag till moderbolaget. Utöver de helägda koncernbolagen finns tre joint ventures och tre innehav i gemensamma verksamheter.

### Joint Ventures

- Hälsostaden Ängelholm Holding AB ska verka för att utveckla sjukhusområdet i Ängelholm till en Hälsostad
- Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science
- Ideon AB ska stärka och utveckla Ideon som en kreativ och aktiv forskningsby

### Gemensam verksamhet

- Dockan Exploatering bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö
- Nyckel 0328 AB bedriver finansieringsverksamhet genom sitt dotterbolag Svensk FastighetsFinansiering AB
- Nya SFF bedriver påbörjad under februari 2015 sin finansieringsverksamhet

För mer information, se not 18 i årsredovisningen för 2014.

## Aktieinformation

Wihlborgs är ett svenskt publikt aktiebolag som är noterat på Nasdaq OMX Nordiska börs i Stockholm. Sedan 2006 finns Wihlborgs på nordiska listans Mid Cap.

Den största ägaren i Wihlborgs var, den 31 december 2014, Erik Paulsson med familj med 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde 33,2 procent och andelen utländska ägare var 35,5 procent.

## Händelser under 2014

- Under året har Wihlborgs förvärvat tio och avyttrat fyra fastigheter.
- Under augusti 2014 lämnade Wihlborgs in sin senaste Communication on Progress i enlighet med FN:s Global Compact; wihlborgs.se/COP. Några väsentliga förändringar under redovisningsperioden fram till dagens datum har inte skett inom företaget.



## Utmärkelser och erkännanden under 2014

Wihlborgs rapporterar årligen till GRESB Foundation, som är en global sammanslutning av internationella investerare. År 2014 lämnade 637 av världens största fastighetsfonder och fastighetsbolag detaljerade uppgifter om hållbarhetsprestandan i sitt fastighetsbestånd. Ett av rapporteringsområdena omfattade energieffektivisering och vad som faktiskt görs på området. I rapporten, som GRESB sammanställer årligen, har de för år 2014 valt ut Wihlborgs som ett gott exempel på hur ett företag kan arbeta med energieffektivisering. GRESB kommer att använda sig av vårt exempel i publika sammanhang. Som en del av detta blev Wihlborgs finanschef Arvid Liepe inbjuden som talare vid ett frukostseminarium anordnat av GRESB och Danish Property Federation under våren 2015.

# Wihlborgs fjärde hållbar- hetsredovisning

Wihlborgs har hållbarhetsredovisat sedan 2011 enligt GRI:s nivå B+ och vi skriver nu vår fjärde hållbarhetsredovisning. Från och med 2015 planerar vi att gå över till det nya redovisningssystemet G4. Under december 2014 tog vi ett första steg med en workshop för en tillfälligt utökad CSR-grupp. Då gjordes en väsentlighetsanalys som kommer att ligga till grund för de kommande årens arbete.

## Om vår hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela verksamheten i Sverige och Danmark, Wihlborgs Fastigheter AB och samtliga dotterbolag (153 st). Joint-ventures ingår inte. Wihlborgs Fastigheter AB äger inga fastigheter utan de återfinns inom dotterbolagen.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 1-39 i detta dokument samt dokumentet "Nyckeltal och beräkningar" som återfinns på vår hemsida i anslutning till hållbarhetsredovisningen. Informationen till hållbarhetsredovisningen som genereras inom koncernen – som vi har kontroll över och där vi helt kan påverka utfallet – kan vi ta fullt ansvar för (se illustration sidan 12, punkt B).

Redovisningen beskriver även hållbarhetsarbetet i relation till externa intressenter, i detta fall främst leverantörer och entreprenörer (se illustrationen sidan 12, punkt C och D). Vi ställer krav på våra leverantörer, men har inte samma kontroll över dem och deras underleverantörer. Bilden på sidan 12 illustrerar Wihlborgs identifierade intressenter.

## Rapportering

Räkenskapsåret motsvarar kalenderår och rapporteringscykeln avser helår. Rapporten (B+) omfattar perioden 1 januari – 31 december 2014. Nästa hållbarhetsredovisning publiceras i april 2016.

Vi bedömer att hållbarhetsredovisningen uppfyller kraven för tillämplighetsnivå B+. Ett externt bestyrkande av vår hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI genomfördes av Deloitte. Revisorernas rapport finns på sidan 41. Vi har också valt att i viss utsträckning tillämpa de framtagna riktlinjerna för bygg-

och fastighetsbranschen, "Construction and Real Estate Sector Supplement" (CRE.1). Vi har i denna redovisning använt oss av GRI:s version G3.1. I GRI-indexet på sidorna 36-39 presenteras kopplingen G3.1, CRE.1 och ISO 26 000. I dokumentet "Nyckeltal och beräkningar" som återfinns på vår hemsida framgår hur vi gått tillväga vid sammanställningen av nyckeltalen inom kapitlet miljö.

Hållbarhetsredovisningen har tryckts i en begränsad upplaga på svenska och engelska. Den finns även att ladda ner via Wihlborgs hemsida från den 17 april 2015, <http://www.wihlborgs.se/sv/investor-relations/rapporter>.

Har du frågor eller synpunkter på redovisningen är du välkommen att kontakta någon i Wihlborgs CSR-grupp, du hittar kontaktuppgifterna på sidan 45. Wihlborgs senaste hållbarhetsredovisning publicerades 14 april 2014.

## Risker

En risk är alltid en risk, men en risk är också något man kan ta tag i och utveckla till något positivt. Inför vår första hållbarhetsredovisning 2011 arbetade vi fram våra tio främsta risker och formulerade om dessa till konkreta kortsiktiga och långsiktiga hållbarhetsmål som vi sedan arbetade med under 2011-2013.

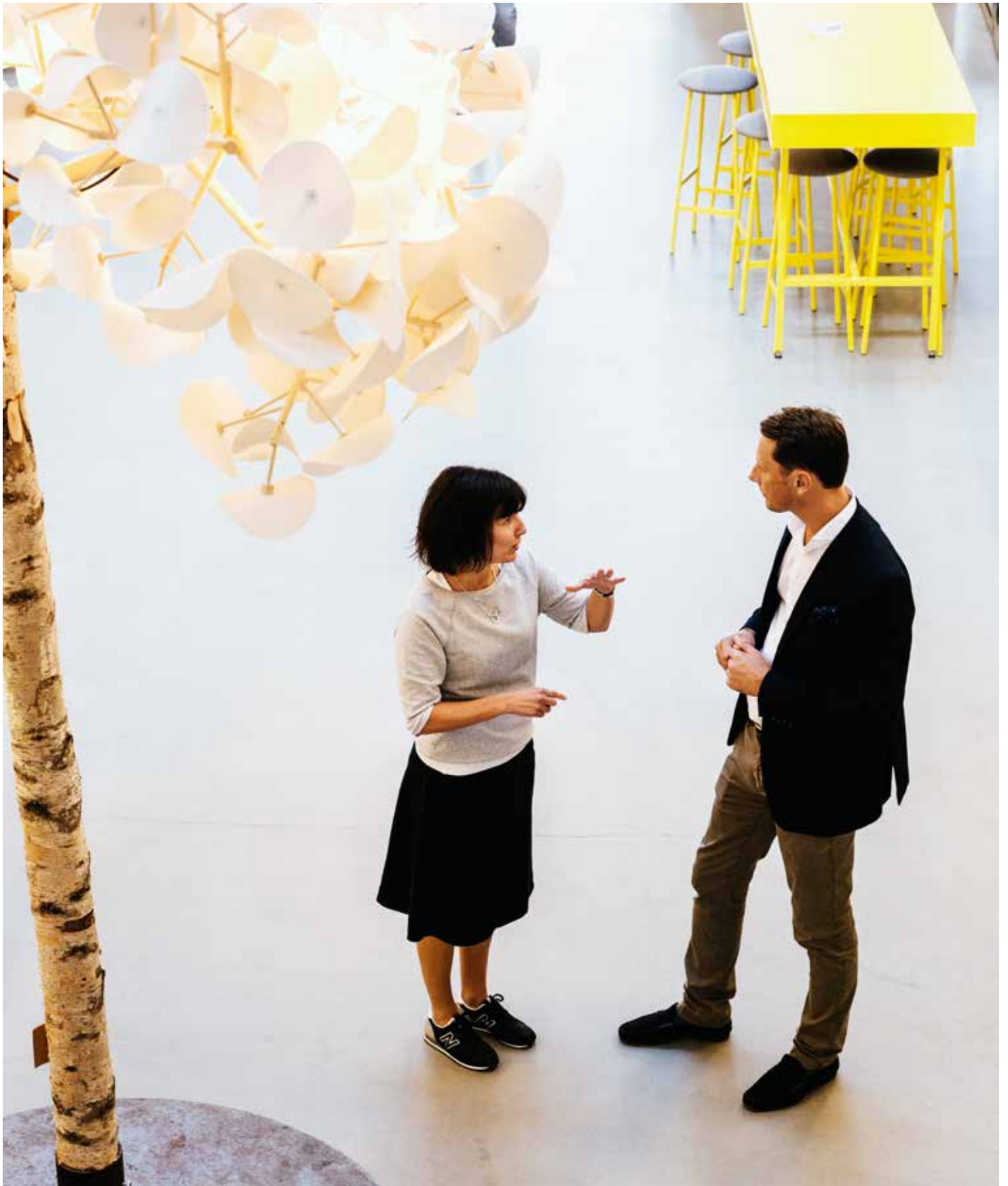
Under 2014 gjorde CSR-gruppen en utvärdering av riskerna och kom fram till att flera av dem är inaktuella för kommande år.

När det gäller risker som berör Wihlborgs, inklusive miljörisiker presenteras dessa på sidan 82-85 i Wihlborgs Årsredovisning för 2014. Under 2015 kommer vi att göra ytterligare en riskanalys kopplat till specifikt klimatrisker.





## Styrning, åtaganden och engagemang



# Vi är många som kan vara med och styra Wihlborgs

Wihlborgs drivs inte bara av styrelse, aktieägare och ledning, utan också av de insikter vi får genom att lyssna på andra. Vi behöver veta och förstå vad våra hyresgäster, leverantörer och omvärlden i stort förväntar sig av ett företag som Wihlborgs. I vårt dagliga arbete sker därför en kontinuerlig dialog med våra olika intressenter.

## Ramverk

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 OMX Stockholm.

## Aktieägarinflytande

Årsstämman är det högsta beslutande organet. På årsstämman har varje aktieägare rätt att delta och få olika frågor behandlade. En bland 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.

## Styrelsen 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. Två personer anses som beroende: ordföranden Erik Paulsson, med anledning av sin aktiepost i Wihlborgs, och styrelseledamoten Anders Jarl som även är VD i Wihlborgs.

Wihlborgs saknar särskilda revisions- och ersättningsutskott, till följd av bolagets storlek. 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 utveckling efterföljs enligt de regler, strategier och mål som satts upp. I ansvaret ingår också att en hållbarhets-



redovisning presenteras enligt GRI. Redovisningen sker på B+ nivå och integrerar 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 2014 sidan 126-133. Styrelsens arbete utvärderas årligen och vartannat år besvarar styrelseledamöterna en fördjupad enkät i syfte att kartlägga behov av eventuella förändringar i styrelsearbetet.

### Koncernledning

Wihlborgs koncernledning har det övergripande ansvaret för att styra verksamheten. VD, som också är styrelseledamot, rapporterar direkt till Wihlborgs styrelse.

När det gäller hållbarhetsarbetet har vi internt etablerat en CSR-grupp som arbetar med dessa frågor och ansvarar för göra personalen delaktig.

Bonus till ledande befattningshavare utgår inte, för mer information se not 8 i Wihlborgs årsredovisning 2014.

### Bolagsstyrningsrapport

Den fullständiga bolagsstyrningsrapporten finns tillgänglig på Wihlborgs webbplats och i årsredovisningen för 2014.

### Wihlborgs intressenter

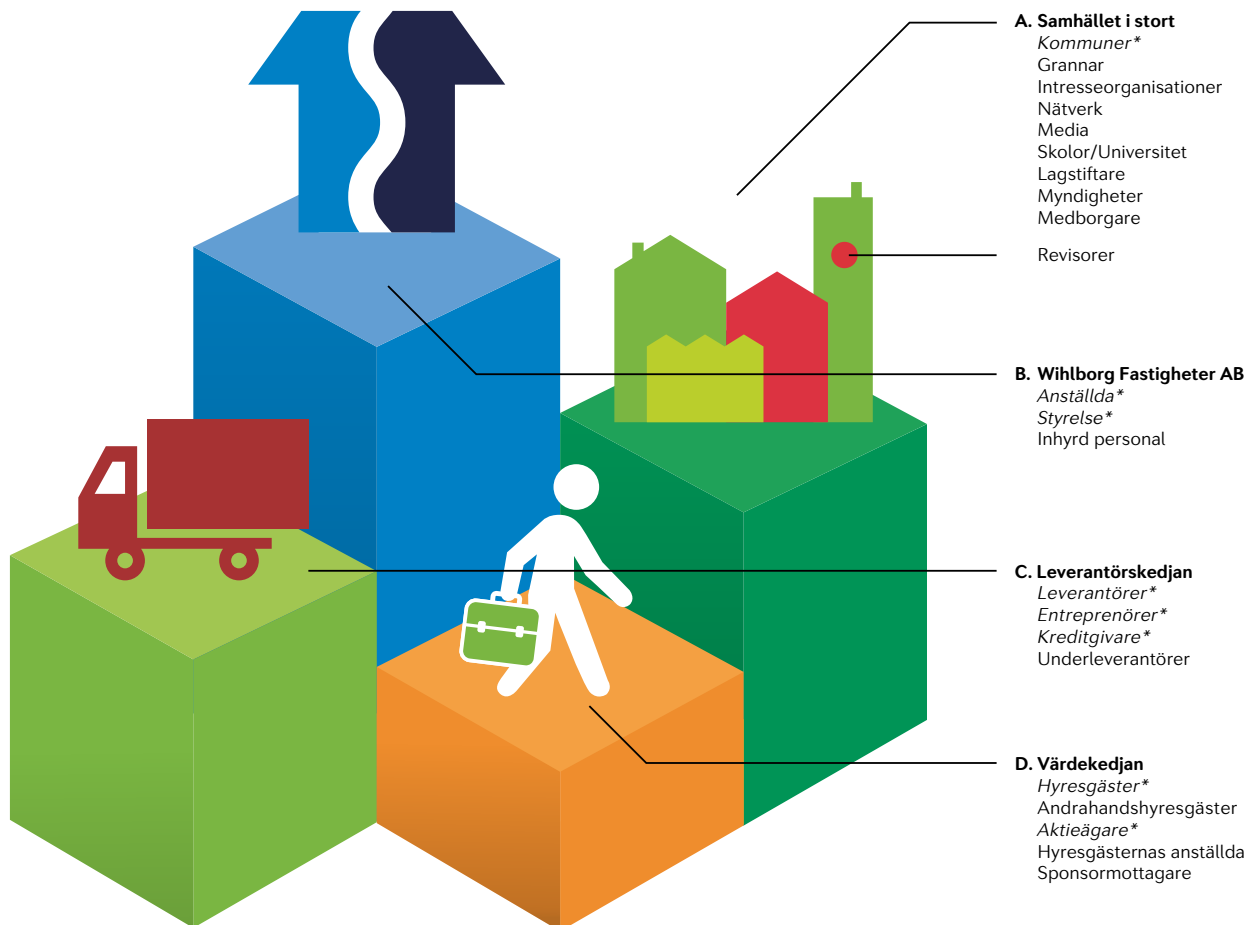
Varje dag träffar vi hyresgäster, samarbetspartners, investerare, entreprenörer och andra intressenter. Dessa möten påminner oss om att vi verkar i ett större sammanhang, och att vår framgång vilar på att vi förstår och kontinuerligt utvecklar vår roll tillsammans med andra.

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 input hjälper oss att prioritera initiativ riktade till en specifik intressentgrupp.

Under arbetet med Wihlborgs första hållbarhetsredovisning gjordes också en intressentanalys. För detaljerad info, se vår hållbarhetsredovisning för 2011. Nedan presenteras en illustration över Wihlborgs nyckelintressenter:

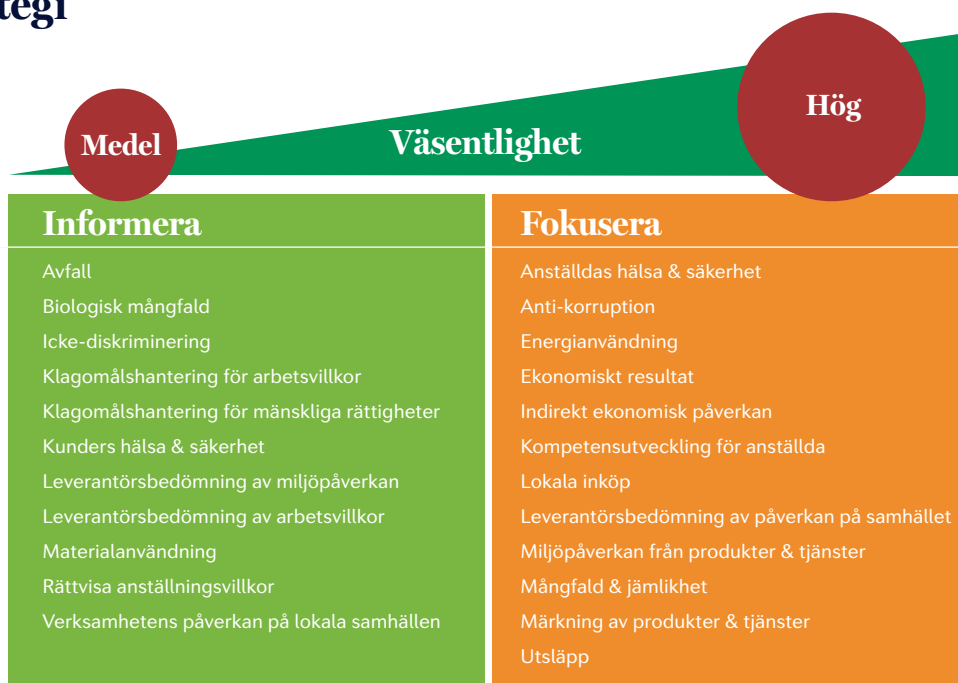
#### Identifiering av Wihlborgs nyckelintressenter

\* = Nyckelintressenter





## CSR Strategi



## Tre års intressentdialoger – vad vi lärt oss!

Vi har nu redovisat vårt hållbarhetsarbete i tre år och under denna tid har vi årligen gjort en intressentdialog, som vi utvecklat för varje år.

År 2011 gick vi ut till 200 intressenter och ställde ett antal frågor om hållbarhet. Året efter gjordes en längre enkät till ett mindre antal nyckelintressenter och 2013 följdes enkäten upp med djupintervjuer med dessa intressenter.

Vi är nu i en fas där vi kan summera lärdomar från intressentdialogerna med ambitionen att integrera våra hållbarhetsinitiativ än mer i vår operativa verksamhet och göra prioriteringar inför framtiden.

Under 2014 har vi arbetat med den input vi fick i djupintervjuerna 2013. Det framkom att förväntan hade ökat från externa intressenter när det gäller vår proaktivitet. En intressent sa t.ex. att "alla som frontar Wihlborgs i affärssituationer ska prata hållbarhet". Som en följd av detta har vi därför införlivat hållbarhetstemat i vår introduktionsdag för nyanställda och även i vår utbildning avseende affärsetik.

Förra årets intressentdialog gav också en tydlig indikation på att våra intressenter vill hålla samtalet levande och ha en personlig kontakt. Därför anordnade vi under hösten 2014 en frukostträff. Vi presenterade lärdomar och trender som vi upptäckte i vår intressentdialog och knöt ihop det med vår dagliga verksamhet.

Under året har vår miljöchef tagit fram en enkel och tydlig kommunikationsplattform för miljöområdet. Den kommer användas av alla anställda under kundevents och till vardags. Detta för att öka den generella kunskapen i vår organisation.

Den fortsatta utmaningen för oss ligger i just detta: att fortsät-

ta lyssna och ta till oss feedback och leverera i rätt frågor. Därför är en prioritering viktig. Och vi har påbörjat ett arbete med en ny väsentlighetsanalys – just med ambitionen att få ett mer fokuserat hållbarhetsarbete och en tydligare kommunikation. Det är också denna tydlighet och prioritering som GRI:s nya ramverk G4 (not till G4) efterfrågar.

## Steg 1, Wihlborgs interna väsentlighetsanalys

Utifrån det som kommit fram i tidigare års dialoger och enkäter samt årets NKI och NMI, har en utökad CSR-grupp samlats och gjort en första prioritering – en väsentlighetsanalys. Vi utgick från de Hållbarhetsfaktorer som finns med i G4 och prioriterade utifrån dessa faktorer påverkan på Wihlborgs framgång. Ovan uppställning kommer att uppdateras och förtydligas ytterligare under 2015.

## Steg 2, Wihlborgs externa väsentlighetsanalys

Uppdelningen som visas i ovanstående graf kommer vi att förankra med övriga intressentgrupper under 2015. Därtill kommer vi utveckla ett hållbarhetsramverk. Ramverket kommer innehålla ca fyra huvudområden med tillhörande ambitioner, mål och GRI-nyckeltal som vi kan mäta vår utveckling emot – på samma sätt som vi gör inom miljö idag.

Avslutningsvis kommer vi utveckla GRI G4-redovisningen baserat på väsentlighetsanalysen och vårt hållbarhetsramverk för att kunna skapa mer effekt och bli mer stringenta i vår kommunikation internt och externt.

### Intressentdialoger 2014

Under 2014 har vi genomfört omfattande undersökningar med två viktiga intressentgrupper - kunder och medarbetare. Det finns definitivt lärdomar att dra från båda dessa gruppers feedback, både avseende sådant som fungerar och sådant som behöver utvecklas.

### Medarbetare - våra interna ambassadörer

Vår medarbetarundersökning är återkommande och en bra källa för att få in förslag på hur vi kan förbättra verksamheten och vår arbetsmiljö. Utifrån förslagen tas det fram initiativ för utveckling. Fjölårets undersökning resulterade bland annat i en utbildning gällande Affärsetik och en guide kring hur vi ska agera. Vidare resulterade det i ledarträning för alla chefer. Och ett tredje initiativ som kom som ett direkt resultat på medarbetarnas feedback, är Wihlborgsklassikern – ett hälsoinitiativ för att främja en aktiv livsstil och gemenskap med kollegorna. Initiativet innebär att vi sponsrar ett antal gemensamma motions- och friskvårdsaktiviteter (inom löpning, cykel och simning) i de städer vi finns etablerade.

I årets medarbetarundersökning hade vi en svarsfrekvens på drygt 80 procent och ca 300 kommentarer i fritext. Man kan tydligt se att det finns en stolthet att arbeta på Wihlborgs (3.7 på en 4 gradig skala) och alla förslag visar på ett engagemang för företaget. Att man känner sig insatt i hur det går för företaget är en annan väldigt positiv aspekt.

Ett hållbart företag handlar mycket om att skapa en fortgående dialog och därför har årets resultat arbetats igenom av Arbetsmiljögruppen, som diskuterat igenom inkomna förslag och utvecklat en del. De tog fram konkreta förbättringsförslag utifrån områdena Feedback, Ledarskap och Effektiv kontorsmiljö och implementerar och följer upp detta arbete framöver. Önskemål om mer och bättre feedback kvarstår från i fjol (det får betyg 2.5 på en fyrgradig skala). Det kan delvis bero på att en tredjedel av våra anställda varit anställda kortare tid än tre år. Utbildningar i coachande ledarskap och möjlighet till uppföljning av medarbetarsamtal är inplanerat för att successivt arbeta med frågan.

Medarbetarundersökningen är bred och täcker flera områden kring den interna psykosociala arbetsmiljön – vilken är avgörande för trivsel och arbetsglädje och som påverkar hur du agerar utåt. Som komplement till detta gjorde vi även en hållbarhetsenkät. Detta för att fokuserat titta på vilka frågor medarbetarna tycker är viktigast att företaget engagerar sig i på ett mer generellt och affärsmässigt plan. Här ligger Energi- och resursförbrukning hos hyresgästerna högst och därefter kommer, Etik och Moral samt Miljö.

### Hyresgästerna - våra externa ambassadörer

När det gäller en annan viktig intressentgrupp – befintliga hyresgäster – gör vi en NKI (Nöjd Kund Index vartannat år). Våra befintliga hyresgäster rings upp och får svara på frågor som berör flera områden.

Bäst betyg fick våra fastighetsvärdars bemötande (snitt 4.48 där max är 5) och tillgänglighet (4.30 där max är 5). Detta visar på att den dagliga kontakten ger starka och goda relationer med våra hyresgäster.

Detta korrelerar också med rekommendationsviljan som har ökat i år. Andelen som är beredda att rekommendera Wihlborgs till andra i hög eller mycket hög grad har ökat från 69 procent till 75 under två år. Huvudargumenten bland hyresgäster som kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs i mycket hög grad är kopplat till; flexibilitet, service, bra lokaler (utbud och standard), geografiskt läge, lyhördhet och tillgänglighet.

När det gäller hållbarhetsområdet, så ställde vi en mer specifik fråga:

"Wihlborgs satsar på att arbeta med hållbarhet, med fokus på att minska sin miljöpåverkan (genom energieffektiviseringsprojekt, gröna avtal, transporter, avfallshantering etc.). Är det något av dessa områden, eller andra områden inom hållbarhet, som du tycker Wihlborgs ska satsa ytterligare på?" Mest frekvent är önskemål om energieffektiviseringsprojekt och sop/avfalls-hantering och även en del generella kommentarer om hållbarhet i stort. Precis som i fjölårets intressentdialog kan vi se att våra kunder frågar efter information.





# En hållbar ekonomi

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 styrelsen sätter upp för verksamheten – allt hänger ihop.

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.

Wihlborgskoncernens ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, noteringsavtalet med Börsen, 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 våra 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 hyreskontrakt ska skrivas.

Att nå våra ekonomiska mål har även andra aspekter för möjligheterna 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 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 en 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 89–125.





Skapat och fördelat ekonomiskt värde, Mkr	2014	2013	Kommentarer
<b>Direkt tillskapat värde</b>			
Intäkter	1 905	1 707	Hysesintäkter
Värdeförändringar fastigheter	642	167	
Värdeförändringar derivat	-1 038	449	
Övriga intäkter	11	17	Ränteintäkter och resultatandelar
<b>Summa direkt tillskapat värde, Mkr</b>	<b>1 520</b>	<b>2 340</b>	

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, Mkr	2014	2013	Kommentarer
<b>Fördelat ekonomiskt värde</b>			
Medarbetare	86	83	Löner, sociala avgifter
Långgivare	488	469	Räntekostnader
Samhället	190	390	Bokförda skatter, fastighetsskatt och moms
Leverantörer	361	335	
Ägarna	327	307	Utdelning till aktieägarna
<b>Summa fördelat värde, Mkr</b>	<b>1 452</b>	<b>1 584</b>	
<b>Kvar i verksamheten</b>	<b>68</b>	<b>756</b>	
<b>Avkastning på eget kapital i procent</b>	<b>5,7</b>	<b>16,3</b>	
<b>Mål i procent</b>	<b>6,4</b>	<b>7,8</b>	

# Vårt miljöansvar

Som stor fastighetsägare går det inte att blunda för den energiförbrukning som våra fastigheter medför. Det är också inom energiområdet vi belastar miljön mest. Därför är det viktigt att vi kontinuerligt arbetar med energieffektivisering av våra fastigheter. Men vi arbetar på bred front för att sänka vår miljöbelastning genom exempelvis Miljöcertifiering av fastigheter, erbjuda Gröna hyresavtal och försöka bidra till ett bättre ekosystem.

Wihlborgs miljömässiga ansvarstagande baseras på Etiska riktlinjer, Miljö- och Energipolicy samt aktuella Miljömål. Nuvarande Miljö- och Energipolicy antogs i november 2013 då den också godkändes av Wihlborgs VD.

Wihlborgs verksamhet berörs av svensk och dansk lagstiftning. Att leva upp till försiktighetsprincipen och miljölagstiftningen är ett minimikrav för vårt miljöarbete. För att bevaka att vi följer gällande lagkrav inom miljöområdet tar vi hjälp av en extern databas som kontinuerligt uppdateras med nya lagar inom vårt verksamhetsområde.

Med jämna tidsintervall gör vi även miljörisikanalysen vilka i många fall speglar de miljöområden som berör oss ur lagefterlevnadsperspektiv. Den senaste gjordes 2009 och nästa är planerad till juni 2015 (skulle genomförts i slutet av 2014 men har flyttats fram).

## Vår energiförbrukning

25 000 kWh motsvarar årsförbrukningen av energi i en villa uppförd på 50-60-talet. För oss handlar det inte om 25 000 kWh, utan om 185 556 518 kWh. Det innebär att våra fastigheter tillsammans har en energiförbrukning som motsvarar den för 7422 villor eller 185 556 MWh. Det är ingen tvekan om att vår största miljöpåverkan är vår energiförbrukning. På nästa sida ses vår förbrukning av värme, el, kyla, olja och gas de senaste tre åren. Bilden visar även Wihlborgs totala förbrukning. I vår hållbarhetsredovisning redovisar vi vår energiförbrukning för de senaste tre åren inklusive redovisningsåret.

När det gäller Wihlborgs totala energiförbrukning ser vi en ökning från år 2013 till år 2014. Ökningen är om 743 788 kWh vilket också är rimligt i förhållande till ökningen av ytorna. Från och med föregående år har vi tillgång till samtlig statistik. Detta betyder att även för detta år hamnar inga fastigheter utanför redovisningen.

År 2012 (för miljömålen 2012-2014) tog vi fram en rutin som bygger på att cirka 70 procent av Wihlborgs fastighetsbestånd ingår i en miljömålsgrupp där ytorna kommer att vara jämförbara genom åren. För mer information om utfallet för det gångna året, se avsnittet om våra miljömål sidan 29.

Våra största energileverantörer är i storleksordning E.ON, Öresundskraft och Kraftringen. Andelen förnybara källor samt huvudprodukterna i dessa presenteras på sidan 20.



**Total energiförbrukning kWh – El, värme, kyla, gas, olja**



**El**  
**2012** 53 157 982  
**2013** 62 947 578  
**2014** 62 712 998



**Gas**  
**2012** 6 090 219  
**2013** 4 930 184  
**2014** 4 470 900



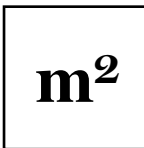
**Fjärrkyla**  
**2012** 6 115 243  
**2013** 8 071 163  
**2014** 8 817 821



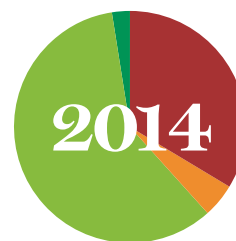
**Olja**  
**2012** 0  
**2013** 0  
**2014** 0



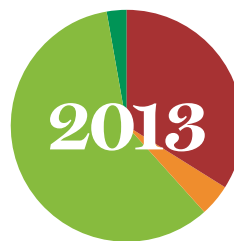
**Fjärrvärme**  
**2012** 94 713 640  
**2013** 108 863 806  
**2014** 109 554 799



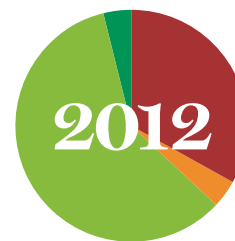
**Total yta**  
**2012** 1 425 073  
**2013** 1 523 125  
**2014** 1 548 227



**Totalt kWh 2014 185 556 518**



**Totalt kWh 2013 184 812 730**



**Totalt kWh 2012 160 077 084**

■ El ■ Fjärrkyla ■ Fjärrvärme ■ Gas

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

Energileverantör	Procentandel förnybart			Procentandel förnybart El					Energikällor	
	Fjärrvärme	Fjärrkyla	El <sup>1</sup>	El	Fjärrvärme	%	Fjärrkyla	%		
E.ON, 2013-2015 Öresundskraft, 2013-2015 Kraftringen, 2013-2015			100	Vatten	-	-	-	-		
E.ON år 2014 Malmö	44	100	-	-	Avfall <sup>2</sup> Naturgas Spillvärme Hjälpel (inkl el till elpannor) Rökgaskondensering	61 30 6 2 1	Vindkraft	100		
Kraftringen år 2014 Lund	100 <sup>3</sup>	77 <sup>4</sup>	-	-	Skogsflis	100	Tillfört bränsle: El	100		
Öresundskraft år 2014 Helsingborg Produkt: Fjärrvärme guld	100 <sup>5</sup>	100 <sup>6</sup>	-	-	Värme från industriell spillvärme Värme från avfallskraftvärme Värme från träpelletskraftvärme Övrigt <sup>7</sup>	65 19 15 2	El	100		

<sup>1</sup> Elen år 2014 är upphandlad inom ramen 2013-2015. Mellan dessa år är de lokala energileverantörerna även lev. för elen vid respektive ort. Samtlig el är miljövarudeklarerad med ett innehåll om 100 % vattenkraft. <sup>2</sup> Eon räknar med Avfall Sveriges schablon för andel förnybart i avfall, vilket är 60 %. Rökgaskondenseringen räknas som förnybar, liksom spillvärme. Värdet av spillvärme är något vi inte sett möjligt utifrån vilken källa spillvärmen har, utan resonerat att allt utnyttjande av spillvärme är positiv då det annars inte skulle komma till användning. Andel förnybart i hjälpel utgår från senast kända värden för nordisk residualmix enligt Energimarknadsinspektionen. Fjärrvärmen för E.on är avrundad. Övrigt, dvs, ca. 0,5 procent är exkluderat i denna uppställning. Innehållet för övrigt är: Värme från vp minus el till vp, EO3-5, El till värmepump och EO1. <sup>3</sup> Ursprungsmärkt fjärrvärme enligt Kraftringen. Denna produkt ingår i Wihlborgs avtal med Kraftringen. <sup>4</sup> Andel förnybart i elen till kylan (10 %) inklusive utvunnen kyla (67 %). D.v.s., utvunnen kyla i värmepump/kylmaskin. <sup>5</sup> Enligt Öresundskraft; Industriell spillvärme och avfallsbränsle kan varken klassas som förnybart eller fossilt. Det är restprodukter i samhället som till olika stor grad har fossilt och förnybart ursprung. Vi anger i enlighet med VMK överenskommelsen andelen fossilt bränsle, d.v.s. kol, olja, naturgas. <sup>6</sup> Förnybar el <sup>7</sup> Hjälpel för produktion och distribution är inkluderat i fjärrvärmen.

Energileverantörerna rapporterar preliminära uppgifter avseende energiprodukterna 2014, men slutgiltiga uppgifter rapporteras först efter denna redovisnings publicering. Därför kan slutgiltiga uppgifter skilja sig från dem som presenteras här.

Ovan tabell redovisar inte Danmarks värden, detta är något vi hoppas kunna inkludera på sikt. För oss är det även viktigt att föra en dialog med våra största energileverantörer för att påverka innehållet i produkterna till en större andel förnybara källor. Under år 2014 har vi fortsatt vår dialog med samtliga energileverantörer och diskuterat tabellen samt Wihlborgs förväntningar för framtiden.

Wihlborgs verkar i Öresundsregionen med placeringsorterna Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Den totala energi-förbrukningen för 2014 mätt som kWh/m<sup>2</sup> och lokaliseringort presenteras på nästa sida. Att den totala förbrukningen per kvadratmeter är relativt låg beror i många fall på att detta är ett genomsnitt av alla våra fastigheter, inkluderat de med exempelvis stora ytor av kallager. För de miljömålen som löpt 2012-2014 visas en betydligt högre siffra avseende kWh/m<sup>2</sup>. Detta eftersom vi här har exkluderat kallager etc. Se Wihlborgs miljömål 2014 sidan 29.

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

När det gäller vilka fastigheter som ska effektiviseras görs först en beräkning av nuvarande energistatus för fastigheten, sedan görs en kalkyl över hur mycket energi som förbrukats i förhållande till ytan. Därefter tar vi fram en handlingsplan för effektiviseringsåtgärder inklusive priser med mera.

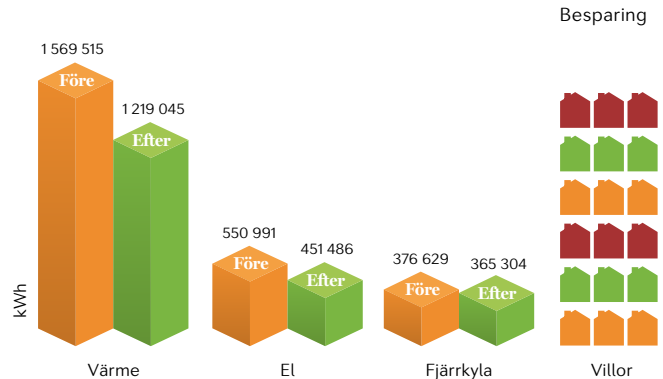
På nästa sida presenteras ett exempel på energieffektivisering som genomfördes inom Wihlborgs befintliga bestånd 2014. I juli 2013 förvärvade vi fastigheten Alfa 3:6 på Ideon i Lund. Fastigheten har en yta om 11 138 m<sup>2</sup> där vi har kontorshyresgäster samt en restaurang.



Tack vare kombinationen av vår erfarna driftspersonal och Wihlborgs program för energistatistik identifierade vi att nyckel-talen för fastigheten i fråga borde vara lägre. Med dåvarande installationer var energiförbrukningen onödigt hög varför vi beslöt att byta hela fastighetsautomationen, kök och konferensdelen blev behovsstyrd. Det betyder att om ytorna inte används, går ventilationen ner i varv vilket sparar mycket energi. Ytorna förseddes även med CO<sub>2</sub>-givare, vilket i praktiken innebär att om många människor i ett rum andas ut koldioxid ökar ventilationen och vice versa. Även här fanns stor besparingspotential. Ombyggnaden påbörjades i maj 2014 och per sista december 2014 var förbrukningen följande:

Här följer en illustration över besparingarna:

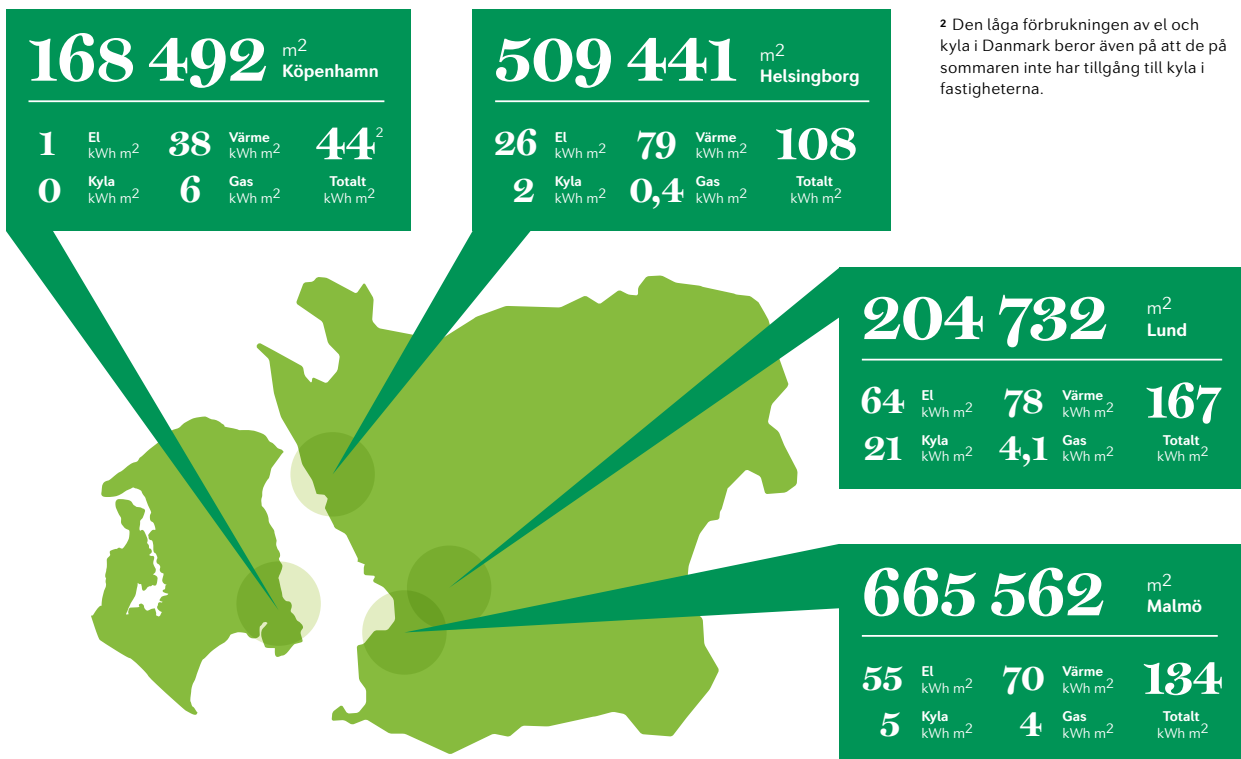
#### Energieffektivisering Alfa 3:6 (Studentkåren 3-6)



Investeringen för projektet uppgick till 1,1 miljon där besparingen efter 9 månader är 460 MWh och vi räknar med att kurvan fortsätter in i 2015. Detta motsvarar en ekonomisk besparing om 300 000 kr och vi förutspår att besparingen kommer att uppgå till 500 000 efter ett år i drift. Sett i villor är den sammanlagda besparingen efter 9 månader 18 st.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Villor är beräknade utefter en förbrukning om 25 000 kWh (villa uppförd på 50-60-talet).

#### KWh per ort och kvadratmeter



Wihlborgs verkar i Öresundsregionen med placeringsorterna Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Den totala energiförbrukningen för år 2014 i förhållande till kWh/m<sup>2</sup> och lokaliseringsort presenteras ovan.

## Att se till helheten

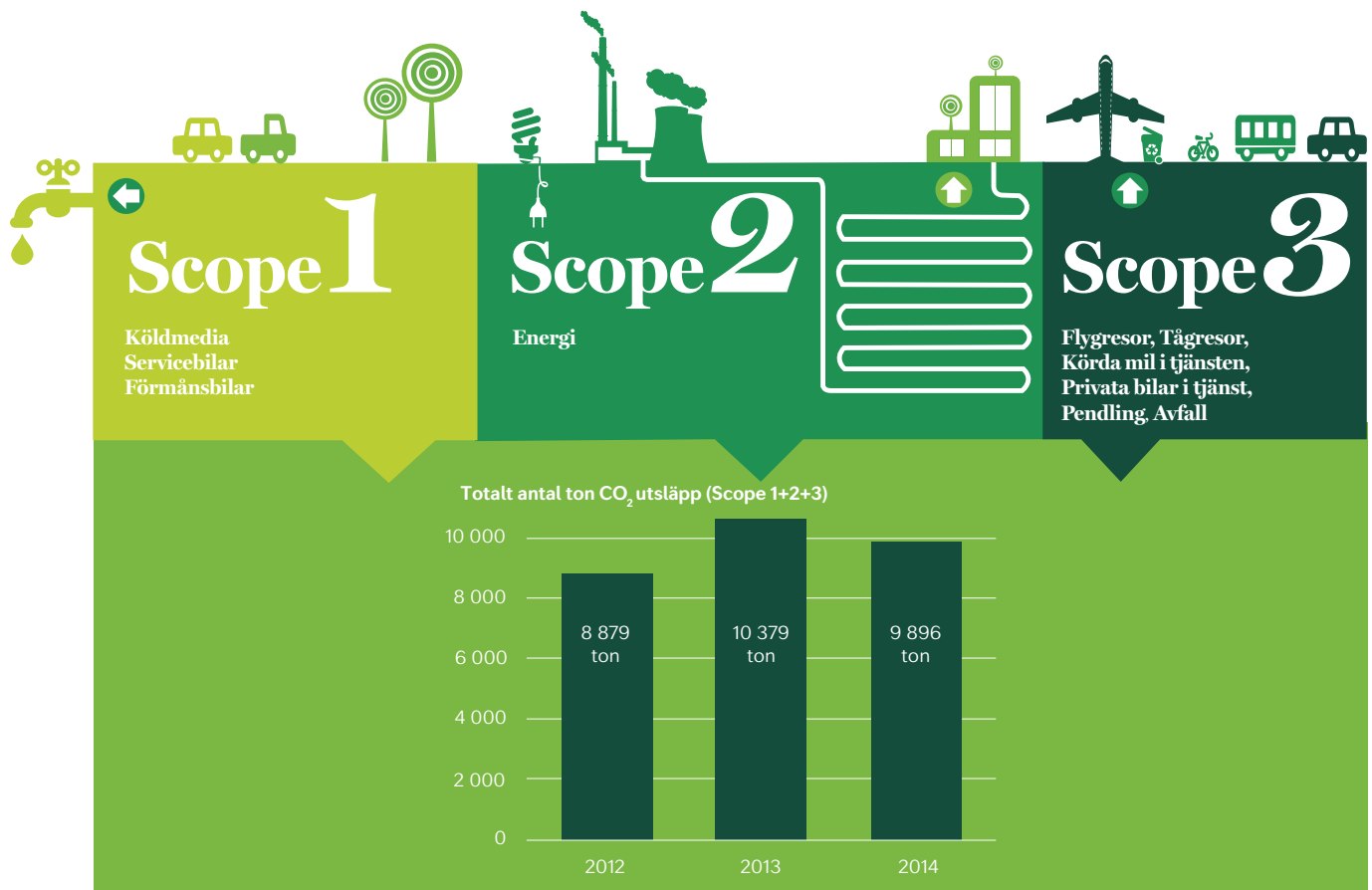
Som fastighetsägare är det viktigast att ha koll på fastigheternas energipåverkan, eftersom det har störst och mest direkt påverkan på miljön. Men vi vet att vi måste se på miljöfrågor ur ett större perspektiv. Genom vår verksamhet påverkar vi de samhällen vi finns i och då måste vi också ta ett övergripande ansvar för vår miljöpåverkan och arbeta med strategier som omfattar samtliga områden där vi påverkar miljön. Bilden nedan illustrerar de områden som representerar Wihlborgs totala koldioxidutsläpp och därmed också de områden vi arbetar med för att minska vår miljöpåverkan. Wihlborgs miljövision mot år 2020 är att fortsätta växa med minskad miljöpåverkan. Jämförelseåret är 2005 av den anledningen att Wihlborgs då bildades i nuvarande regi. År 2005 uppgick Wihlborgs totala koldioxidutsläpp till 13 959 ton. Det betyder att minskningen från detta år är 4 064 ton koldioxid.

I förhållande till föregående år har miljöpåverkan minskat. Totalt minskade utsläppen med 483 ton. Den största minskningen av koldioxid ligger inom ramen för fjärrvärme (Scope 2), där innehållet i fjärrvärmeprodukterna från två av våra energileverantörer minskat

radikalt. Detta då vi bland annat valt att till ett något högre pris köpa fjärrvärmeprodukter med mindre miljöpåverkan. Vi ser även en minskning när det gäller utsläpp av gas, förlust av köldmedia, utsläpp från förmåns- och servicebilar samt minskade utsläpp på grund av mindre resor med flyg. Koldioxidutsläppen har däremot ökat inom områdena; fjärrkyla, pendling till och från arbetsplatsen och avfall.

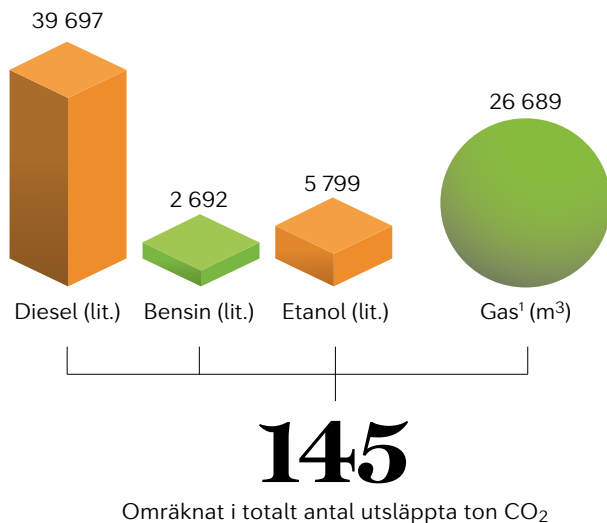
### Wihlborgs totala koldioxidutsläpp i ton de senaste tre åren:

År	Scope 1 Ton	Scope 2 Ton	Scope 3 Ton	Totalt Ton
2012	515	8 267	97	8 879
2013	652	9 559	168	10 379
2014	516	9 177	203	9 896



I tabellen nedan presenteras energianvändningen för våra förmåns- och servicebilar i liter och i koldioxid. Mer om fördelningen av bränsle och hur det påverkar våra utsläpp kan du läsa under rubriken "Transporter" i detta kapitel.

#### Energianvändningen 2014, förmånsbilar och servicebilar



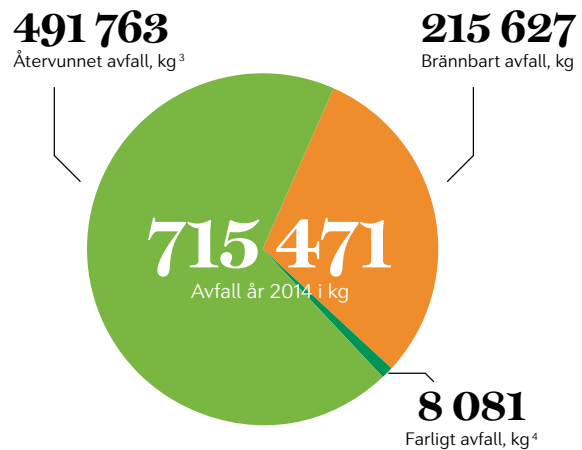
## Ozonnedbrytande ämnen

Ett miljöpåverkande område som i många fall förknippas med fastighetsbranschen är kylmaskiner och värmepumpar som innehåller köldmedia. Köldmedia av kategori HCFC<sup>2</sup> och HFC har endast en negativ påverkan på miljön vid läckage och bidrar båda till växthuseffekten. Köldmedia av kategori HCFC har även en negativ påverkan på ozonskiktet till skillnad från HFC. Köldmedia av kategori HCFC har användningsförbud (användningsstopp) efter 2014-12-31 (gäller endast aggregat innehållande HCFC över 3 kg). Vi har tagit fram en avvecklingsplan avseende de aggregat HCFC som återfinns inom vårt bestånd. Under år 2014 fasades all lagpliktig HCFC ut inom Wihlborgs bestånd. Eftersom HFC används vid påfyllnad av köldmedia (likaså vid konvertering och nyinstallation) bidrar även detta till utfasningen av HCFC.

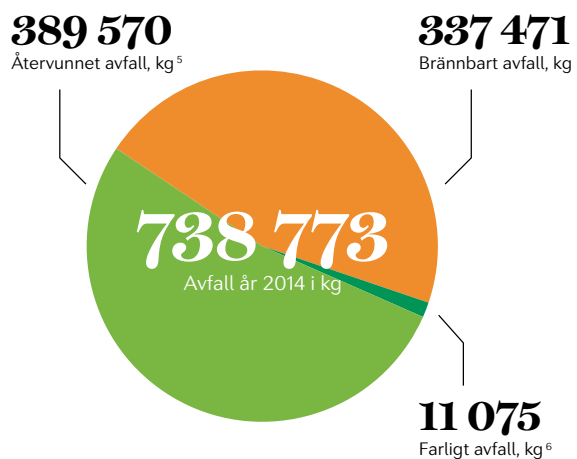
## Avfall

Ett område som återfinns inom våra koldioxidutsläpp är avfall. Vi tar fram statistik över mängden avfall samt antal transporter som krävs för att hämta avfallet vid våra fastigheter. Våra största avfallsleverantörer är SITA och Ragnsells, se illustrationen som visar mängden avfall 2014, vad som är farligt avfall, vad som är brännbart och vad som återvunnits under året.

#### Avfall år 2014 i kg, SITA



#### Avfall år 2014 i kg, Ragnsells



SITA och Ragnsells hämtar numera avfall på orterna Malmö, Helsingborg och Lund. Det saknas fortfarande statistik för avfallsleverantörer i Danmark, vår förhoppning är att på längre sikt kunna inhämta statistik även här. Redovisningen omfattar dock inte statistik från våra avfallsleverantörer med monopol. Statistiken är inhämtad från avfallsleverantören. Det ska också poängteras att det som presenteras i illustrationen ovan inte omfattar det avfall som uppstår i samband med om- och nyproduktion. Idag har vi rutiner i Wihlborgs miljöprogram vid nyproduktion för hur avfall ska hanteras på byggarbetsplatser. Från och med år 2015 omfattar ett av våra miljömål specifikt byggavfall. Målet 2015-2017 säger att vi ska ta fram en rutin för att registrera även det avfall som uppkommer i samband med våra byggprojekt.

<sup>1</sup> Blandning av naturgas och biogas. Malmö och Lund 50 % av vardera. Helsingborg 100 % biogas från NSR.

<sup>2</sup> HFC har ersatt HCFC av den anledningen att den inte innehåller klor och kan inte heller frigöra de klorradikaler som bryter ner ozonlagret.

<sup>3</sup> Inom ramen för återvunnet avfall år 2014 innefattas samtliga poster utom brännbart avfall, elektronik och farligt avfall. Innehåll: glas, glasförpackningar, hårdplastförpackningar, kontorspapper, metallförpackningar, mjukplast, pappersförpackningar, plast övrigt, returpapper, sorterat avfall, tidningar och wellpapp.

<sup>4</sup> Inom ramen för farligt avfall år 2014 innefattas; elektronikskrot, lysrör och batterier.

<sup>5</sup> Inom ramen för återvunnet avfall år 2013 innefattas samtliga poster utom brännbart avfall, elektronik och farligt avfall år 2014. Innehåll: glas, glasförpackningar, hårdplastförpackningar, kontorspapper, metallförpackningar, mjukplast, pappersförpackningar, plast övrigt, returpapper, sorterat avfall, tidningar och wellpapp.

<sup>6</sup> Inom ramen för farligt avfall år 2014 innefattas; elektronikskrot, lysrör, toner/färgpatroner, vitvaror, färgburkar och batterier.





# Långsiktig miljömedvetenhet

Wihlborgs äger, förvaltar och uppför fastigheter ur ett långsiktigt perspektiv. För oss innebär det att på lång sikt ta ett helhetsgrepp om miljöfrågorna. Den kartläggning som görs varje år avseende företagets koldioxidpåverkan ger oss möjlighet att arbeta med företagets miljöpåverkan i stort och energifrågor i synnerhet.

## Miljöcertifiering av fastigheter

Utöver energiförbrukning är miljöpåverkan vid om- och nyproduktion ett viktigt område. Det har blivit allt mer aktuellt att certifiera fastigheter, vilket innebär en extern granskning och en objektiv bedömning av hur miljömässigt hållbar en byggnad är. När en fastighet blivit godkänd får fastighetsägaren ett certifikat. Det finns även, beroende av certifieringssystem, olika nivåer på klassningen av certifikatet. Miljöcertifiering vid om- och nyproduktion handlar ofta om att se till helheten. Det kan vid nyproduktion innebära att säkerställa möjligheten att ta sig till sin arbetsplats med cykel eller kollektivt. Det kan också handla om vilken typ av mark fastighetsägaren exploaterar på, exempelvis mark som redan är brukad eller mark som tidigare inte varit bebyggd. Fastighetsägaren får poäng om marken tidigare varit använd och kanske till och med saneras från miljöfarliga ämnen. Att exploatera på så kallad jungfrulig mark ger mindre poäng eftersom marken har ett annat värde ur ett markresursperspektiv.

Det finns ett hundratal miljöcertifieringar och märkningar, där

KRAV och Svanen är välkända för de flesta. GreenBuilding, Miljöbyggnad, BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) och LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) är mest aktuella inom fastighetsbranschen. De två sistnämnda bygger på brittisk respektive amerikansk bygglagstiftning. Även om svenska versioner håller på att tas fram är det i första hand GreenBuilding och Miljöbyggnad som Wihlborgs tittar på.

## GreenBuilding

GreenBuilding är egentligen inget miljöklassningssystem, utan ett program för energianvändning. En byggnad kan certifieras genom nyproduktion eller genom ombyggnation av en befintlig fastighet. Vid nyproduktion i södra Sverige ska en byggnad som mest förbruka 75 kWh/m<sup>2</sup>. Vid en ombyggnation ska energiförbrukningen minska med minst 25 procent i förhållande till befintlig användning. Per den sista december 2014 uppgick antalet GreenBuilding-certifierade fastigheter inom Wihlborgs bestånd till sex stycken.

Polisen 3 Helsingborg är den av fastigheterna som är certifierad inom kategorin befintliga fastigheter och som även vunnit pris för den energieffektivisering som ombyggnationen medför (för mer info, se Wihlborgs hållbarhetsredovisning 2012). GreenBuilding-certifieringen innebär också att vi som fastighetsägare ska återskapa statusen för de fastigheter som är certifierade efter minst ett år i drift.

## Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inneklimat och material. Byggnaden granskas på femton punkter, däribland köpt energi, ljudklass, radonhalt, fuktsäkerhet, dagsljus, kontroll av inbyggt material, kemikalier och byggvaror. Vi har nyligen avslutat vårt miljömål som innebar sanering av PCB. Vid tiden för uppförandet av fastigheter som idag saneras för exempelvis PCB, dokumenterades inbyggt material inte på samma vis som dokumentation enligt exempelvis miljöbyggnad kräver. Med den här typen av system kan vi lättare spåra ämnen som klassas som miljö- och hälsofarliga. Wihlborgs förhoppning är att vi genom certifiering av fastigheter kan identifiera inbyggt material på ett strukturerat vis, och då spara både tid och pengar.

När det gäller certifieringssystemet Miljöbyggnad kan byggnaden klassas brons, silver eller guld. Miljöbyggnad omfattar både nya och befintliga byggnader. Inom Wihlborgs bestånd fanns det per den sista december 2014 sex fastigheter klassade enligt Miljöbyggnad.

## BREEAM, den svenska versionen

BREEAM är ett miljö-klassningssystem från Storbritannien. BREEAM är ett av de äldsta miljöklassningssystemen och har använts för att certifiera drygt 115 000 byggnader, varav huvuddelen finns i Storbritannien. Sweden Green Building Council arbetar med anpassningen av BREEAM till svenska förhållanden samt för att överta hanteringen av certifieringssystem i Sverige. Den svenska versionen BREEAMSE av miljöcertifieringssystemet BREEAM Commercial är nu godkänd av BRE Global i England. För det svenska systemet sökte man under år 2012 fem så kallade pilotprojekt. Wihlborgs ansökte med fastigheten MAX IV i Lund och under hösten 2012 fick vi beskedet att MAX IV blivit uttaget till en av piloterna. Under år 2014 har arbetet med certifieringen fortloppet och projektet var det första att ansöka om certifiering enligt BREEAM-SE. Certifikatet beräknas mottas under år 2015.

Den svenska anpassningen innebär att det blir lättare och billigare att miljöcertifiera byggnader. Kraven är ungefär desamma

i den svenska som i den engelska versionen för att göra internationella jämförelser mellan byggnader möjliga. Följande områden täcks av BREEAM; energi, innemiljö, material och kemikalier, vatten, förvaltning, byggavfall, infrastruktur och kommunikation, ekologi och plats, föroreningar och process/innovation.

## LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

Den version av LEED som oftast används för att certifiera kommersiella fastigheter bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån områdena: närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material samt inomhusklimat. Därtill kan bonuspoäng uppnås för innovation i projektet och regionala hänsynstaganden.

Idag har vi en fastighet som under 2013 certifierades enligt LEED. Fastigheten förvärvades samma år, därför är detta certifieringssystem en ny erfarenhet för oss.

## Att välja certifieringssystem

I takt med att fler inom bygg- och fastighetsbranschen miljöcertifierar sina fastigheter har det uppkommit en debatt om de olika certifieringssystemen. Vilket system bör väljas före ett annat? Vi vill därför påpeka att samtliga miljöklassningar är framtagna av samma anledning – att främja byggnader med mindre miljöpåverkan – men hanterar liknande frågor på olika sätt. Klassningen som respektive företag eller entreprenör inom branschen bör använda sig av beror helt på hur verksamheten ser ut. Wihlborgs ståndpunkt är att samtliga miljöcertifieringar fyller en funktion och utvecklar fastighetsbranschen i en mer miljövänlig riktning.

Wihlborgs lyder under svensk lagstiftning varför det för oss blir naturligt att titta på system som är framtagna på nationell basis, som till exempel Miljöbyggnad och den svenska versionen av BREEAM. Vi har sedan länge arbetat med ett internt miljöprogram vid nyproduktion som innehåller ett flertal kriterier från flera av miljöklassningarna. För att uppnå en hållbar utveckling tror vi på ett samarbete inom branschen.

Ort	Fastighet	Green Building	Miljö byggnad	Mål nivå	LEED	Mål nivå	BREEAM-SE	Mål nivå	Certifierade alt. registrerade tom. år 2014
Malmö	Skåneland 1	x							Certifierad 2009
Malmö	Gängtappen 2 (Fören)	x	x	Silver					Certifierad (2012) 2013
Malmö	Gängtappen 1 (Rondellhuset)	x	x	Guld					Registrerad 2014
Malmö	Magasinet		x	Brons					Certifierad 2014
Lund	Armaturen		x	Silver					Registrerad 2014
Lund	Landsdomaren 6	x	x	Silver					Certifierad 2013
Lund	Syret 3 (Gateway)	x	x	Guld	x	Platina			Certifierad 2013
Lund	MAX IV	x	x	Guld			x	Outstanding	Certifierad GB 2014 Certifierad Miljöbyggnad 2014 Registrerad BREEAM-SE
Lund	Landstinget		x	Silver					Registrerad 2014
Helsingborg	Polisen 3	x							Certifierad 2011
Helsingborg	Floretten (Berga)		x	Guld					Certifierad 2014
Helsingborg	Ruuth 23		x	Brons					Registrerad 2014
Helsingborg	Terminalen (Knutpunkten)		x	Guld					Registrerad 2014

## Gröna hyreskontrakt

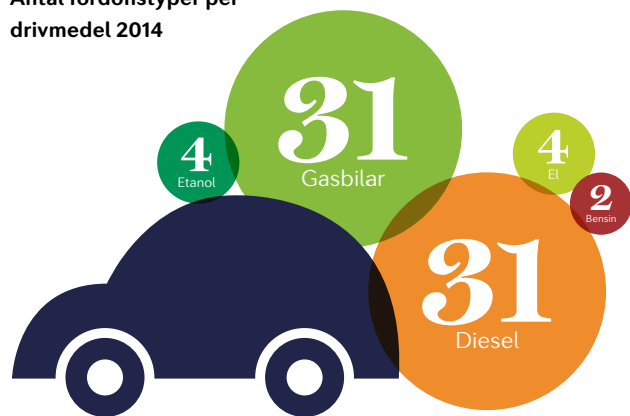
Under år 2014 tecknades 86 gröna hyresavtal. Wihlborgs anser att gröna hyresavtal fyller en viktig funktion då de skapar en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst, i en gemensam strävan att minska lokalens miljöpåverkan.

Avtalet innehåller bland annat aktiviteter inom områdena information och samverkan, energi och inomhusmiljö samt materialval och avfallshantering. Gröna hyresavtal ingår också i våra miljömål för åren 2012-2014. Under 2014 arbetade vi om Fastighetsägarnas version av *Gröna hyresavtal* till en egen version för intern användning (mer anpassat för även industrilokaler). I samband med detta har det också tagits fram separata handledningsdokument för; *Kontorsfastigheter*, *Industrifastigheter* och *Handelsfastigheter*. Under 2015 kommer samtliga inom Wihlborgs förvaltning att få gå en workshop inom området för Wihlborgs *Gröna bilaga*.

## Transporter

Transporter är ett annat område där vi påverkar miljön. Styrande när det gäller transporter är vår bilpolicy. Vi har valt att inte ha någon övergripande resepolicy avseende tjänsteresor. Anledningen är att våra verksamheter är fokuserade i Öresundsregionen. Övriga tjänsteresor sker med både flyg och tåg. Totalt uppgick antalet tjänsteresor med flyg och tåg till 81 st., var av 61 med flyg och 20 med tåg under år 2014. Vi är väl medvetna om att flera tjänster kopplade till våra fastigheter berörs av transporter. Dock har vi gjort en avgränsning avseende vår statistik över transporter. Detta betyder att vi samlar in data över de transporter som förekommer bland våra medarbetare. I vårt fall inkluderar det företagets servicebilar, förmånsbilar, flygresor, tågresor, körda mil i tjänsten med privat bil samt pendling till och från arbetsplatsen.

### Antal fordonstyper per drivmedel 2014



Eftersom energiförbrukningen i våra fastigheter är vår största miljöaspekt, har vi i dagsläget inte för avsikt att påbörja ett arbete med att spåra samtliga leverantörers och entreprenörers transportkedjor. Däremot har vi valt att avgränsa oss till att spåra och följa upp de transporter som sker i samband med avfallshämtningen vid våra fastigheter. Denna sammanställning av statistik är återkommande varje år. År 2008 antog Wihlborgs en bilpolicy som ställde krav på koldioxidutsläppen enligt Vägverkets definition.

Nuvarande policy är från 2013 och i enighet med Trafikverkets definition av miljöbilar. Vi har följande drivmedel representerade inom vagnparken: bensin, diesel, etanol, gas och el.

Den fordonspark vi idag har bidrar till att koldioxidutsläppen minskar i jämförelse med fordon utan miljökrav.

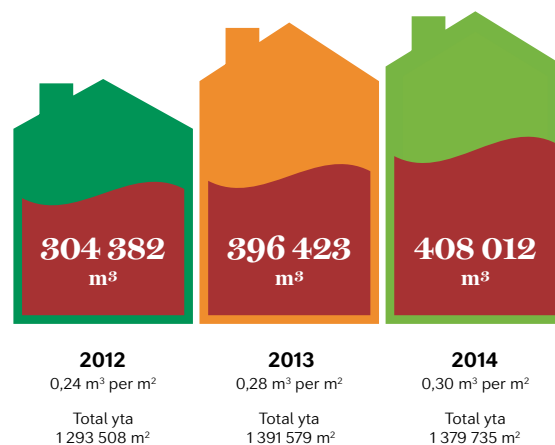
För att underlätta hanteringen valde vi att införa elektroniska körjournaler i bilarna. I början av 2013 inkom ett klagomål till datainspektionen på grund av att de elektroniska körjournalerna inkluderade GPS i bilarna. Efter datainspektionens beslut i februari 2014, anpassade vi våra rutiner utefter deras riktlinjer. Vi valde vi att ha kvar GPS i bilarna för att behålla de digitala körjournalerna.

## Bara vanligt vatten

Vattenfrågan blir allt viktigare ur ett globalt perspektiv. I våra fastigheter förbrukas vatten, men i jämförelse med fastigheternas energiförbrukning ger vår vattenförbrukning en mindre påverkan på miljön. Våra lokaler är kommersiella där merparten består av kontor och lager, vilket medför att det främst konsumeras kallvatten. Fastighetsbolag med merparten hyreslägenheter har en helt annan förbrukning av varmvatten. Därmed inte sagt att vi kan bortse från vattenfrågan. Vi måste påbörja en gemensam diskussion om vattenförbrukningen i förhållande till hela fastighetsbranschen. Det finns inte idag på samma sätt som när det gäller branschens gemensamma satsningar avseende energiförbrukningen i fastighetsbestånd. Genom vårt energistatistikprogram kan vi utläsa förbrukningen av vatten i våra fastigheter. Informationen inhämtas från vattenmätare i fastigheterna. Redovisningen av vattenkonsumtionen visar den sammanlagda förbrukningen av kall- och varmvatten. Fastigheterna i vårt bestånd försörjs med kommunalt vatten.

Nedan följer en redovisning av Wihlborgs totala vattenförbrukning i m<sup>3</sup> samt m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> för de senaste tre åren: Förbrukningen för år 2014 var 408 012 m<sup>3</sup> för beståndet i Sverige. I genomsnitt använder varje person i Sverige 180 liter vatten per dygn. Det betyder att våra fastigheter har en vattenförbrukning motsvarande den för 6 210 personers årsförbrukning av vatten.

### Total vattenförbrukning, m<sup>3</sup>



# Miljö vid byggentreprenader - nuläge och framtid

Vid ett flertal av våra nybyggnationer tar vi fram ett specifikt miljöprogram som utgör ett måldokument. Vid större ombyggnationer används även detta miljöprogram. Programmet baseras på Wihlborgs Fastigheter AB:s miljöpolicy, Miljöbalken, Miljömanualen, Miljöstatusmetoden samt övriga miljökrav för byggnader, exempelvis kommunkrav.

Syftet med miljöprogrammet är att säkerställa uppsatta miljömål för fastigheten så att förutsättningar skapas för en miljöanpassad byggnad, utan oplanerade överraskningar under driften. Med miljö avses såväl inomhusmiljö för de blivande brukarna, påverkan på yttre miljö samt byggarbetsplatsmiljö.

Sedan vi påbörjat certifiering/klassning av våra fastigheter, utgår vi från de 15/16 punkterna i Miljöbyggnad (se tidigare text) för att sedan täcka de områden som inte innefattas i Miljöbyggnad. Detta gör vi genom så kallade detaljerade miljömål. Dessa är mer specifika och är styrande i projektet och inordnade under olika rubriker enligt följande:

1. Gestaltning
2. Lokalisering
3. Material, produkter och system
4. Funktioner
5. Byggproduktion
6. Drift och underhåll

Uppföljningen sker genom miljömöten/miljörevision på byggarbetsplatsen. Mötena protokollförs alltid och kan distribueras till hyresgästen om denna så önskar.

Vid mindre projekt har miljöaspekter integrerats till viss del, bland annat genom Folksams Byggmiljöguide. Vi kommer inom de närmaste åren att ta ett större grepp för att säkra att samtliga projekt bedrivs på ett enhetligt sätt. Att allt fler projekt miljöcertifieras medför att Wihlborgs projektledare arbetar enligt samma rutiner. Under 2014 påbörjades vår väsentlighetsanalys mot GRI G4. Ett område som kom upp, och som även omfattar kommande miljömål (2015-2017) är byggavfall. Från och med 2015 kommer vi att införa en rutin för att samla in statistik över vårt byggavfall. Vi behöver få en tydlig bild av vad som faktiskt sorteras ut och vad som eventuellt kan förbättras.

## Miljösanering i Limhamn

Under år 2010 förvärvade Wihlborgs fastigheten Gjuteriet 18 i Limhamn av Dresser Wayne. Fastigheten hade då använts som produktionslokaler för framställning av drivmedelspumpar. I samband med förvärvet tog vi också på oss att sanera mark och byggnader för kommande verksamheter. Det var självklart att från start koppla in ett konsultbolag (Demikon AB, numera uppköpta av ÅF) som är vana vid att hantera och samordna denna typ av större projekt. Gjuteriet 18 representerar 30 000 m<sup>2</sup> i Limhamn och är känt inom Malmöregionen, inte minst för den typ av industriell verksamhet som bedrivits här.

Markområdet användes fram till 1930 av ett cementgjuteri och ett oljeslageri (linoljeframställning). Oljeslageriet anlades 1905 och brann ner 1912. De gamla oljeslageribyggnaderna revs ner 1937. Från 1938 har här tillverkats bland annat bensinpumpar.

Wihlborgs ståndpunkt för projektet har från början varit att genomföra hela projektet, och saneringar för såväl byggnader och mark, utifrån de hårdare föreskrifter och riktvärden som krävs för skolor och förskolor. Detta trots att planprocessen drivs för att utveckla primärt bostadsrätter. Vi tog även i ett tidigt skede kontakt med berörda förvaltningar och tillsynsmyndigheter i Malmö. Detta för att kunna föra en dialog så tidigt som möjligt i syfte att få klarhet i övriga intressenters ståndpunkt. Vi tror också att ju tidigare en dialog kan föras, dess mer tid och pengar kan sparas. Saneringsarbetet fortlöpte under 2013 då vi även ansökte om att riva och sanera ytterligare en byggnad. Under 2014 fick vi detta tillstånd beviljat och byggnaden kunde rivas. I samband med detta genomfördes saneringar i både mark och byggnad. Fram till och med november månad har vi även sanerat grundvattnet.



Under december 2014 samt i januari 2015 gjordes ytterligare två provtagningar som har skickats vidare till miljöförvaltningen i Malmö. Wihlborgs har till miljöförvaltningen föreslagit att ärendet Gjuteriet 18 går över i ett så kallat kontrollprogram<sup>1</sup>. Beslut om detta meddelas under 2015.

<sup>1</sup> Kontrollprogrammet är en nödvändig del av tillsynen för de flesta verksamheter med tillstånds- eller anmälningsplikt enligt miljöbalken. I kontrollprogrammet talar företaget om hur de tänker kontrollera de villkor eller råd som föreskrivits för verksamheten. Det är verksamhetsutövarens ansvar att ta fram ett kontrollprogram. Vanligen sker arbetet stegvis, och i samverkan med Miljöförvaltningen. Kontrollprogrammet fastställs genom att Miljönämnden förelägger verksamheten, med stöd av miljöbalken, att genomföra den kontroll som beskrivs i programmet.



# Våra miljömål 2014

Wihlborgs tar fram miljömål om tre år i taget. De mål som var aktuella för 2014 sträckte sig över perioden 2012-2014. Under dessa år har vi haft miljömål som varit direkt kopplade till Wihlborgs verksamhetsområden.

Status per 31 december 2014 var följande;

- Wihlborgs energimål om en genomsnittlig förbrukning om 142 kWh/m<sup>2</sup> inom ramen för miljömål uppnåddes inte. Förbrukningen var per den 31 december 2014 143,2 kWh/m<sup>2</sup> (fastighetsel, värme och kyla). Förbrukningen kommer från ca 70 procent av vårt fastighetsbestånd, som har valts ut för att det finns någon form av potential till energibesparing, exklusive kallager. Om vi inkluderar samtliga ytor var förbrukningen 140,4 kWh/m<sup>2</sup>.
- Under 2014 uppdaterades den gröna bilagan till hyreskontraktet och nya rutiner infördes som innebär att bilagan inkluderas i nästan alla nya avtal som skrivs eller omförhandlas.<sup>1</sup>
- Tre projekt har certifierats under 2014 inom ramen för Miljöbyggnad och GreenBuilding. Projekten var Magasinet i Malmö (befintlig fastighet, om- och nybyggnation), Floretten i Helsingborg (nybyggnation) och MAX IV i Lund (nybyggnation). Det betyder att målet om miljöklassning av fem fastigheter inom befintligt bestånd ej har uppnåtts. Av nyproduktionsprojekten som påbörjades under 2014 registrerades 75 procent för miljöcertifiering och certifiering sker under 2015. För fullständig status över Wihlborgs miljöcertifierade projekt, se sidan 26.
- Målet avseende miljöprospekt har reviderats under året. Aktuell miljöinformation för respektive ledig lokal finns numera på vår webbplats. Här finns också information om möjlighet att åka kollektivt och/eller om fastigheten är miljöcertifierad.
- Wihlborgs har under 2014 inte tecknat några nya avtal med leverantörer som riskklassats som nivå 3, som motsvarar hög risk.<sup>2</sup>

- Målet att dokumentera alla transaktioner i Wihlborgs miljöbarometer har inte uppnåtts. Dock används frågeunderlaget vid förvärv.
- Avseende målet att 50 procent av våra fastigheters energistatistik ska finnas tillgängliga via webben, har även detta reviderats. I slutet av 2014 bildades en arbetsgrupp som arbetade fram en ny rutin. Den innebär att alla hyresgäster som tecknat Wihlborgs gröna bilaga, framöver får energistatistik presenterad vid den årliga faktureringen (testversion år 2015, helt implementerat 2016).
- Målet om EDI fakturering från 50 procent av våra leverantörer uppnåddes inte, utfallet blev 30 procent vilket är en ökning om 5 procent i förhållande till föregående år.

I slutet av 2014 sattes miljömålsstrategierna för 2015-2017. De togs bland annat fram genom en workshop med personer från Wihlborgs förvaltning. De kommande åren kommer Wihlborgs att arbeta på ett nytt sätt och med några nya områden. Mer om detta finns på illustrationen på nästa sida.

<sup>1</sup> Ej i fall då avtalen har varit på engelska/tyska alternativt vissa fall där lokalerna inte varit ändamålsenliga för detta.

<sup>2</sup> Under 2014 har vi anpassat vår modell för riskbedömning av leverantörer för att anpassa kraven efter våra leverantörers storlek. Leverantörer med mindre än fem anställda och låg inköpsvolym bedöms som "light" och för dessa görs endast en enklare riskbedömning som inte leder till någon riskklassificering. Under året tecknades åtta sådana avtal, vilka inte är inkluderade inom ramen för Wihlborgs miljömål 2014.

## Energi

Våra mest energiförbrukande fastigheter ska minska sin förbrukning med minst 10 procent.

Vi ska öka andelen förnybar energi genom att uppföra minst en solenergianläggning per år och krav på större andel elenergi från sol och vind.

Nyckeltal ska tas fram för att mäta vad vi tar av naturen (naturkapital) för att förse våra hus med energi.

## Miljö- utbildning

Vi ska fortsätta att regelbundet utbilda våra anställda i miljökunskap. Och samtliga nyanställda ska under sitt första år gå vår grundläggande miljöutbildning.

## Ekosystem

Vi ska genomföra minst 10 projekt som direkt främjar den biologiska mångfalden (ekosystemtjänster).

Wihlborgs Miljövision 2020

**Vi ska fortsätta att  
växa, med minskad  
miljöpåverkan.**

## Miljömål 2015–2017

**Gröna hyresavtal**

Alla våra hyresgäster ska erbjudas att teckna ett grönt hyresavtal, så vi gemensamt minskar belastningen på miljön.

**Miljöcertifiering**

Samtliga nyproduktioner ska miljöcertifieras. När vi gör större ombyggnationer ska alltid en miljöcertifiering övervägas.

**Hållbar innovation**

Vi ska uppmuntra till nya metoder som bidrar till en minskad miljöpåverkan.

**Byggavfall**

Vi ska kartlägga mängden avfall på våra byggarbetsplatser.

**Tjänsteresor**

Mängden koldioxid vid våra resor med bil i tjänsten ska vara högst 2 ton per anställd och år (innan policy med miljökrav var motsvarande siffra 6 ton/anställd/år).

*På [wihlborgs.se/](http://wihlborgs.se/) berättar vi mer om våra miljömål.*

# Hållbar tillväxt

Under det gångna året har vi vuxit både i omsättning och som organisation. Vi är inne i en generationsväxling och det är viktigt att hitta balansen mellan att behålla det som gjort oss framgångsrika och samtidigt möta de förväntningar som en ny generation har.

## Organisation & medarbetare

Vår ambition är att genom enkel och enhetlig organisation underlätta för beslutsfattande i den dagliga kontakten med våra hyresgäster. Handlingskraft är ett av våra ledord. Och vi vet att våra medarbetare och hyresgäster uppskattar just detta. Ambitionen är att våra hyresgäster ska uppleva att vi alltid finns nära till hands. Vi har lokala regionkontor i de städer där vi har vårt bestånd. Respektive region leds av en Regionchef som är ansvarig för att driva den lokala förvaltningen framåt i Wihlborgs anda. När det gäller förbättringar i fastighetsportföljen har vi en projektavdelning som ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt och som stöd till organisationen finns koncerngemensamma funktioner, såsom Ekonomi, HR, Miljö, Inköp, Marknad/kommunikation och IT.

Vid årsskiftet hade Wihlborgs 117 (113) medarbetare, varav 72 tjänstemän och 45 kollektivanställda. 104 personer arbetar heltid (38 kvinnor, 66 män) och 13 deltid (8 kvinnor, 5 män). Inom organisationen finns 18 chefer, varav 8 är kvinnor. Totalt inom koncernen uppgår andelen kvinnor till 39 (39) procent. Wihlborgs styrelse består av sju personer, varav tre är kvinnor.

Personalomsättningen var 14,2 procent (9,9) under 2014. 16 personer har slutat sin anställning och 20 har anställts. Inom vår egen organisation, det vill säga Wihlborgs medarbetare och styrelse (interna intressenter), har vi under 2014 inga kända fall av barnarbete. Vi ser inte heller någon väsentlig risk för detta då vi omfattas av svensk och dansk lagstiftning.

## Hälsa, miljö & säkerhet

På Wihlborgs ska alla medarbetare känna trivsel och arbetsglädje. Självklart ska vi ha en trygghet och säker arbetsplats utan risk för tillbud eller olyckor. Vi har en arbetsmiljögrupp som driver och utvärderar förbättringsarbetet med vår gemensamma arbetsmiljö. Gruppen består av både tjänstemän och kollektivanställda, män och kvinnor, från olika befattningskategorier och från olika regioner. 81 procent av personalstyrkan företräds i arbetsmiljögruppen som representerar Wihlborgs verksamhet. Vi arbetar också 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. Arbetsmiljöronder i våra fastigheter pågår kontinuerligt och handlings-

och åtgärdsplanerna för respektive fastighet finns tillgängliga för samtliga anställda via interna datasystem. Vi har också tagit fram en broschyr som omfattar möjliga risker vid arbete inom vår verksamhet. Wihlborgskoncernen har under 2014 inte haft några kända fall av allvarliga skador och arbetsrelaterade sjukdomar. Rutiner för anmälan av tillbud och arbetsolyckor finns lätt tillgängligt på vårt intranät.

När det gäller diskriminering har inga kända fall rapporterats under 2014. Vi har en policy som behandlar området och det är varje chefs ansvar att uppmärksamma och ta tag i eventuella fall på ett tidigt stadium. Vi ska i alla sammanhang arbeta mot diskriminering. Det gör vi genom intern kommunikation kring våra policys och genom att ta tag i eventuella fall på ett tidigt stadium. Inga fall har rapporterats under 2014.

En god arbetsmiljö ansvarar vi alla för och vartannat år genomförs en medarbetarundersökning för att känna av arbetsmiljön och för att på ett systematiskt sätt ta in förbättringsförslag. Den senaste gjordes våren 2014. Mer om resultatet från årets undersökning går att läsa på sidan 14.

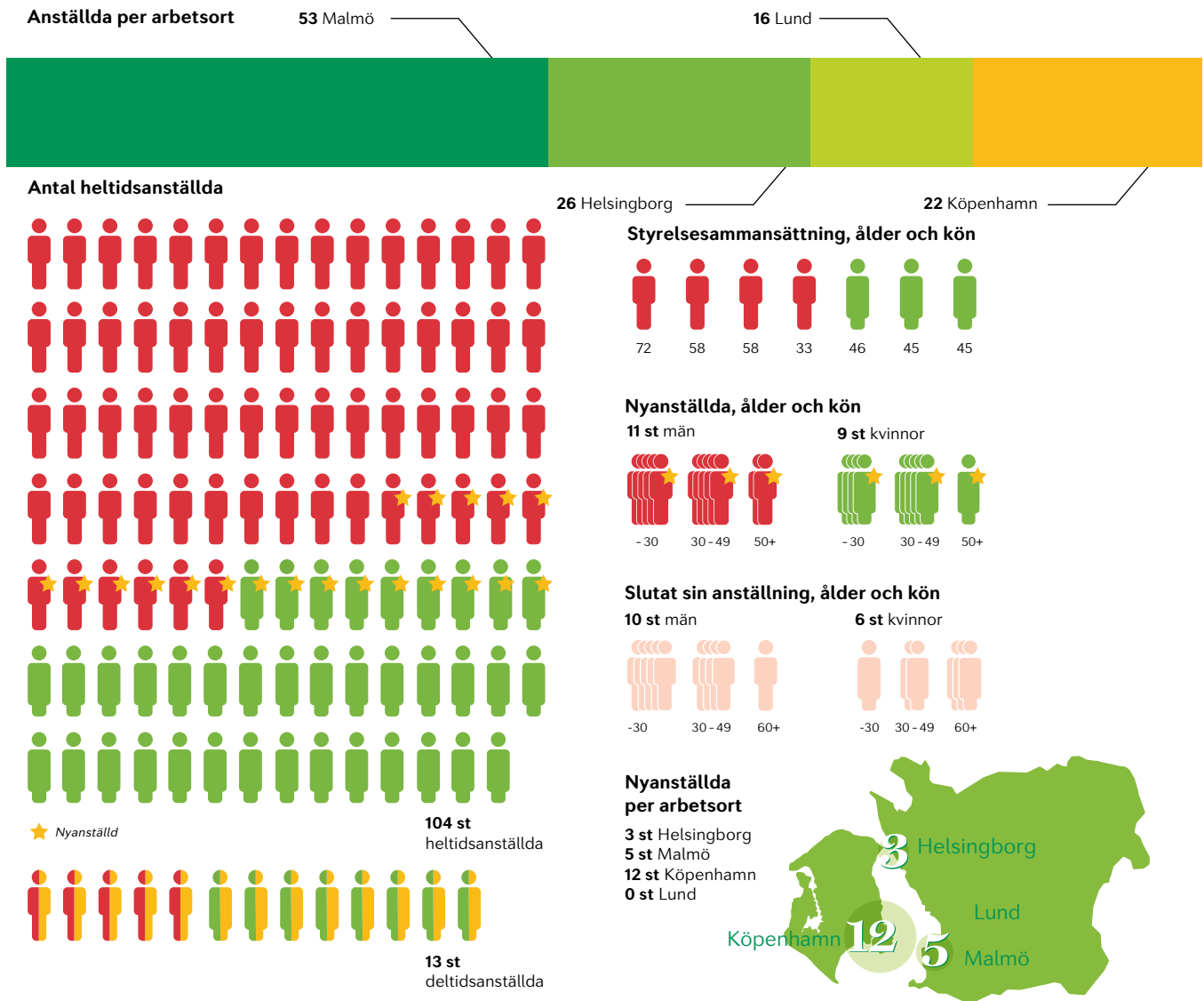
Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro, under 2014 var den 1,58 (1,4) procent. Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 0 (17,1) procent. Alla medarbetare får regelbundna hälsokontroller hos vår företagshälsovård och samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring.

Vi arbetar också proaktivt för att supportera en aktiv livsstil genom att Wihlborgs medarbetare erbjuds ett friskvårdsbidrag som ger dem möjlighet att fritt välja friskvårdsaktivitet inom ramen för Skatteverkets regler. För att skapa motivation till kontinuerlig motion, och gynna vår gemenskap, sponsrar och genomför vi ett antal gemensamma motions- och friskvårdsaktiviteter – under samlingsnamnet Wihlborgsklassikern.

## Kultur & 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. Relationerna både internt och externt ska också präglas av ansvarstagande, alltid i enlighet med våra etiska riktlinjer och med FN:s Global Compact.





Vidare är vår ambition att våra medarbetare ska kunna utvecklas med företaget. Genom utvecklingssamtal fastställer chef och medarbetare mål för medarbetarens utveckling. Wihlborgs uppmuntrar initiativ och vilja från medarbetarna till kompetensutveckling. Personalen har därför under året deltagit i ett flertal intern- och externutbildningar.

Under 2014 har det genomförts totalt 1045 utbildningstimmar, vilket är ett genomsnitt av 11 timmar per anställd<sup>1</sup> och innefattar kurser och seminarium inom olika områden. Några exempel är utbildning i Feedback, Systematiskt brandskyddsarbete (SBA), Miljöutbildning, Heta arbeten, Upphandling av entreprenad och Styr- och reglerutbildning.

Varje år tar Wihlborgs emot ett antal praktikanter från högskolorna i Malmö och/eller Lund i syfte att ge den studerande

möjlighet till arbetspraktik. Studenterna läser i regel program som är relaterade till fastighetsbranschen. Det är ett utmärkt sätt att få in nya rön och influenser in i bolaget, samtidigt som vi hjälper studerande till ett praktiskt perspektiv på sina nyvunna kunskaper.



<sup>1</sup> Räknat på den svenska organisationen.

### Ledarskap & etik

En av de viktigaste faktorerna för en god arbetsmiljö är ledarskap. Ledarna är förebilder vad gäller agerande och prioriteringar i vardagen. De sätter upp mål för team och medarbetare och ska agera bollplank när det dyker upp hinder i vardagen. Det generationsskifte vi genomgår i företaget i stort syns även i chefsgruppen. Sju av våra 18 chefer, 39 procent, har innehaft sin chefsroll på Wihlborgs kortare än tre år. Det fanns därför ett behov av att tydliggöra förväntningar som är knutna till ledarrollen. Under 2014 har chefsgruppen träffats och resonerat kring behov och förväntningar, vilket resulterat i en gemensam Ledarmodell. Den ska ses som en ram för ledarskapet. Det kunde konstateras att fokus hittills legat på att agera som externa ambassadörer och att attrahera kunder. Fokus framöver ligger på att utveckla de två andra områdena. Därför kommer träning i ledarskap att koncentreras kring coaching, för att utveckla fler medarbetare i organisationen till att driva affären.



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

I vår medarbetarundersökning 2013 framkom önskemål om att ytterligare förtydliga vår ståndpunkt kring mutor och affäretik. Därför har vi fortsatt arbeta strategiskt med frågan. Vi samlade in reella frågeställningar och dilemman från organisationen och genomförde en utbildning för samtliga anställda i affäretik under 2013. Till detta tog vi fram en praktisk guide där vi förtydligade vår syn på vad som är att betrakta som en muta och hur man förväntas agera i vardagen. Nya medarbetare som tillkom under 2014 har också fått ta del av utbildningsmaterialet under en gemensam introduktionsdag på huvudkontoret.

Wihlborgs CSR-grupp har bedömt korruptionsrisken i verksamheten och bedömt att affärsenheter projektledning och förvaltning relativt sett är mest exponerade, eftersom dessa enheter köper in varor och tjänster till Wihlborgs verksamhet.

### Entreprenörer & leverantörer

Inköpsfunktionen arbetar för Wihlborgs samtliga kontor i Sverige, det vill säga Malmö, Lund och Helsingborg. Vårt sätt att arbeta med inköpsfrågor samverkar med de leverantörer som vi väljer att arbeta med. Vår vision om ett hållbart samhälle präglar våra krav och vårt

förhållningssätt. Genom ett gott affärsmannaskap ska Wihlborgs inköpsfunktion bidra till koncernens positiva resultatutveckling.

För att underlätta för verksamheten vill vi, i möjligaste mån, arbeta med lokala leverantörer som finns representerade i de städer där vi och våra fastigheter finns. En av fördelarna med detta är att transporter och resor kan hållas nere, vilket är bra både ur miljö- och kostnadssynpunkt. Dessutom underlättar det vid beställningar om leverantören har kännedom om orten och myndigheternas lokala föreskrifter samt kontakter med våra medarbetare.

Wihlborgs hyresgäster har i flera fall direktkontakt med Wihlborgs leverantörer. Därför är det viktigt för oss att ställa krav på leverantörernas servicenivå och kompetens för att i möjligaste mån underlätta för våra kunder och öka deras trivsel i våra fastigheter.

Vi utvecklar även våra leverantörsrelationer alltmer genom partnerskap med många av våra större leverantörer.

Wihlborgs använder sig av en så kallad beställarapplikation. Appen kallas för WAPPO och står för "Wihlborgs APP för Order". De entreprenörer som utför servicearbeten i våra fastigheter länkas till beställar-appen. Rent praktiskt innebär det att våra fastighetsvärdar, som i många fall beställer mindre arbeten, genom appen säkerställer att de anlitar godkända entreprenörer.

Även om olika leverantörer tillämpar olika villkor är det viktigt att vi har en övergripande uppförandekod för företag som gör affärer med Wihlborgs. Det finns två versioner av Uppförandekoden, där en version är enklare och riktar sig till leverantörer med ett fåtal anställda.

Bedömningen utförs enligt nedan,

1. Vid avtalstecknandet biläggs en checklista. Denna omfattar ett antal frågor inom miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik.
2. Våra leverantörer bedöms därefter på en skala 1–3.

Där 1 = låg risk, 2 = medelmåttig risk och 3 = högre risk.

Per 31 december 2014 hade vi 85 procent som var klassade enligt riskklass 2, 12 procent föll inom ramen för riskklass 1 och endast 3 procent är bedömda som högre risk.

### Marknadsföring

För att säkerställa att vårt marknadsmaterial inte är vilseledande har vi som rutin att en sakkunnig inom företaget ska godkänna materialet. Under 2014 har det inte rapporterats några incidenter angående Wihlborgs marknadsföring. Ansvarstagandet när det gäller marknadsföringen av fastigheterna baseras på våra Etiska riktlinjer och Informationspolicyn. Samtliga styrdokument är framtagna på ledningsnivå.

### Sponsring

Med Wihlborgs starka regionala förankring är den lokala sponsringen en viktig del som fördelas inom idrott, kultur och miljö. Den ska ge ökad kännedom om vårt varumärke och exponera detsamma på ett korrekt sätt. Sponsringen ska också på något sätt vara knuten till vår kärnverksamhet och ge utrymme för aktiviteter/kundträffar för kunder, samarbetspartners och anställda.



# Global Reporting Initiative (GRI) Index

Wihlborgs hållbarhetsredovisning 2014 följer Global Reporting Initiatives riktlinjer (G3.1).

Wihlborgs har även valt att inkludera vissa branschspecifika indikatorer avseende Construction and Real Estate Sector Supplement (CRE 3.1). Rapporteringen sker enligt GRI:s nivå B+. Bestyrkandet har gjorts av Deloitte. Hållbarhetsredovisningen inkluderar också Wihlborgs Communication on Progress avseende FN Global Compacts tio principer som kan ses på sidan 46. Vi har i likhet med föregående år arbetat med standarden för ISO 26 000, kopplingen till denna standard ses i detta index.

<b>1. STRATEGI OCH ANALYS</b>	<b>GRI (G3.1) Sid. Nr.</b>	<b>CRE (3.1) Sid. Nr.</b>	<b>■ Hel ■ Delvis</b>	<b>ISO 26000</b>
1.1 VD kommenterar.	4	-	■	6.2
1.2 Beskrivning av påverkan, risker och möjligheter.	8	-	■	6.2
<b>2. ORGANISATIONEN</b>	<b>GRI (G3.1) Sid. Nr.</b>	<b>CRE (3.1) Sid. Nr.</b>	<b>■ Hel ■ Delvis</b>	<b>ISO 26000</b>
2.1 Organisationens namn.	6	-	■	-
2.2 Varumärket.	6	-	■	-
2.3 Organisationsstruktur.	6	-	■	6.2
2.4 Huvudkontorets lokalisering.	7	-	■	-
2.5 Länder där verksamheten är verksam.	7	-	■	-
2.6 Ägarstruktur och bolagsform.	7	-	■	-
2.7 Marknader.	7	-	■	-
2.8 Bolagets storlek.	6	-	■	-
2.9 Förändringar under redovisningsperioden.	7	-	■	-
2.10 Utmärkelser och erkännanden.	7	-	■	-



<b>3. INFORMATION OM REDOVISNINGEN</b>	<b>GRI (G3.1) Sid. Nr.</b>	<b>CRE (3.1) Sid. Nr.</b>	<b>Hel Delvis</b>	<b>ISO 26000</b>
<b>Redovisningsprofil</b>				
3.1 Redovisningsperiod.	8	–	■	–
3.2 Datum för publiceringen av den senaste redovisningen.	8	–	■	–
3.3 Redovisningscykel.	8	–	■	–
3.4 Kontaktpersoner för rapporten.	45	–	■	–
<b>Redovisningens omfattning och avgränsning</b>				
3.5 Processer för att identifiera redovisningens innehåll.	12	–	■	–
3.6 Avgränsningar för redovisningen.	8	–	■	–
3.7 Särskilda begränsningar för redovisningens omfattning och avgränsning.	8	–	■	–
3.8 Princip för redovisning av dotterbolag.	8	–	■	–
3.9 Mätmetoder och beräkningsgrunder.	8	–	■	–
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter.	Inga väsentliga korrigeringar från tidigare år.	–	■	–
3.11 Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar.	Inga väsentliga korrigeringar från tidigare år.	–	■	–
<b>Bestyrkande</b>	36	–	■	–
3.12 GRI-index.				
3.13 Granskning och bestyrkande.	41	–	■	7.5.3
<b>4. STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG</b>	<b>GRI (G3.1) Sid. Nr.</b>	<b>CRE (3.1) Sid. Nr.</b>	<b>Hel Delvis</b>	<b>ISO 26000</b>
<b>Styrning</b>				
4.1 Organisationens styrning.	11	–	■	6.2
4.2 Styrelseordförandes roll.	11	–	■	6.2
4.3 Oberoende eller icke verkställande styrelseledamöter.	11	–	■	6.2
4.4 Aktieägarnas och medarbetarnas möjligheter att lämna förslag till ledning och styrelse.	11	–	■	6.2
4.5 Ersättning till ledande befattningshavare.	11	–	■	6.2
4.6 Rutiner och processer inom styrelsen för att säkerställa att inga intressekonflikter uppstår.	11	–	■	6.2
4.7 Styrelse och ledningsgruppens CSR-kompetens.	11	–	■	6.2
4.8 Värderingar och policies.	16,18,32,34	–	■	6.2
4.9 Styrelsens överv. av hållbarhetsarbetet samt anslutning till internationella org.	11	–	■	–
4.10 Styrelseutvärdering avseende CSR.	11	–	■	6.2
4.11 Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen.	18	–	■	–
4.12 Externa deklARATIONER/principer som organisationen stödjer.	40	–	■	6.2
<b>Externa initiativ</b>				
4.13 Medlemskap i organisationer.	7	–	■	6.2

# Index GRI

<b>Kommunikation med intressenter</b>				
4.14 Intressentgrupper.	12	–	🏠	6.2
4.15 Principer för urval av intressenter.	12	–	🏠	6.2
4.16 Intressentdialoger.	12-14	–	🏠	6.2
4.17 Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter.	12-14	–	🏠	6.2
<b>5. EKONOMISKA INDIKATORER</b>				
	<b>GRI (G3.1) Sid. Nr.</b>	<b>CRE (3.1) Sid. Nr.</b>	<b>🏠 Hel 🏠 Delvis</b>	<b>ISO 26000</b>
Uppllysning om hållbarhetsstyrning för kategori EC				
	16	–		–
<b>Ekonomiska resultat</b>				
EC1. Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	17	–	🏠	6.8, 6.8.3 6.8.7, 6.8.9
EC6. Policy och praxis samt andelen utgifter som betalas till lokala leverantörer på väsentliga verksamhetsplatser.	34	–	🏠	6.6.6, 6.8 6.8.5, 6.8.7
<b>6. MILJÖINDIKATORER</b>				
	<b>GRI (G3.1) Sid. Nr.</b>	<b>CRE (3.1) Sid. Nr.</b>	<b>🏠 Hel 🏠 Delvis</b>	<b>ISO 26000</b>
Uppllysning om hållbarhetsstyrning för kategori EN				
	18	–		–
<b>Energi</b>				
EN 3. Direkt energianvändning per primär energikälla.	18	–	🏠	6.5, 6.5.4
EN 4. Indirekt energianvändning per primär energikälla.	19	–	🏠	6.5, 6.5.4
EN 5. Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar.	21	–	🏠	6.5, 6.5.4
EN 6. Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi, samt minskningar av energibehovet som ett resultat av dessa initiativ.	25	–	🏠	6.5, 6.5.4
<b>Vatten</b>				
EN 8. Total vattenanvändning per källa.	27	–	🏠	6.5, 6.5.4
<b>Utsläpp till luft, vatten samt avfall</b>				
EN 16. Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	22-23	–	🏠	6.5, 6.5.5
EN 17. Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	22	–	🏠	6.5, 6.5.5
EN 18. Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning.	20-22, 25	–	🏠	6.5, 6.5.5
EN 22. Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod.	23	–	🏠	6.5, 6.5.3
EN 26. Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster, samt resultat härav.	25	–	🏠	6.5, 6.5.4 6.6.6, 6.7.5
EN 29. Väsentlig miljöpåverkan genom transport av produkter och andra varor och material som används i organisationens verksamhet, inklusive medarbetarnas arbetsresor/ tjänsteresor.	22	–	🏠	6.5, 6.5.4 6.6.6
CRE 1. Building energy intensity	–	21	🏠	–
CRE 2. Building water intensity	–	27	🏠	–
CRE 8. Sustainability certifications	–	25	🏠	–

7. SOCIALA INDIKATORER	GRI (G3.1) Sid. Nr.	CRE (3.1) Sid. Nr.	Hel Delvis	ISO 26000
Uppllysning om hållbarhetsstyrning för kategori LA	32	–		–
<b>Anställning</b>	33	–	■	6.4, 6.4.3
LA1. Total personalstyrka, uppdelad på kön, anställningsform, anställningsvillkor och region.				
LA2. Totalt antal anställda som har anställts och slutat och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region.	33	–	■	6.4, 6.4.3
LA3. Förmåner som ges till heltidsanställd personal och som inte omfattar tillfälligt anställda eller deltidsanställda. Informationen ska ges för varje större verksamhet och specifikt för olika geografiska platser där man har verksamheten.	33		■	6.4, 6.4.3, 6.4.4
<b>Hälsa och säkerhet i arbetet</b>	32		■	6.4, 6.4.6
LA6. Andel av personalstyrkan (i procent) som är representerad i formella och för ledning och personal gemensamma kommittéer för hälsa och säkerhet, som bistår med övervakning och rådgivning om program för hälsa och säkerhet.				
LA7. Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region och kön.	32		■	6.4, 6.4.6
LA10. Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och kön och år, fördelat på personalkategorier.	33		■	6.4, 6.4.7
Uppllysning om hållbarhetsstyrning för kategori HR	32			–
<b>Investerings- och upphandlingsrutiner</b>	34		■	6.3, 6.3.3, 6.3.5, 6.4.3, 6.6.6
HR2. Procent av betydande leverantörer, underleverantörer och affärspartners som har granskats avseende hur mänskliga rättigheter hanteras samt vidtagna åtgärder.				
<b>Icke diskriminering</b>	32		■	6.3, 6.3.6, 6.3.7, 6.3.10, 6.4.3
HR4. Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder.				
<b>Barnarbete</b>	32		■	6.3, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.5, 6.3.7, 6.3.10
HR6. Verksamheter och betydande leverantörer för vilka man uppmärksammat att det finns väsentlig risk för barnarbete och åtgärder som vidtagits för att bidra till avskaffande av barnarbete.				
Uppllysning om hållbarhetsstyrning för kategori SO	32			–
<b>Korruption</b>	34		■	6.6, 6.6.3
SO2. Procentandel och totala antalet affärsenheter som analyserats avseende risk för korruption.				
SO3. Procentandel av de anställda som genomgått utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption.	34		■	6.6, 6.6.3
Uppllysning om hållbarhetsstyrning för kategori PR	34			–
<b>Märkning av produkter och tjänster</b>	14		■	6.7, 6.7.4, 6.7.5, 6.7.6, 6.7.8, 6.7.9
PR5. Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.				
<b>Marknadskommunikation</b>	34		■	6.7, 6.7.3, 6.7.6, 6.7.9
PR6. Program för efterlevnad av lagar, standarder och frivilliga koder för marknadskommunikation, inklusive marknadsföring, PR och sponsring.				
PR7. Totalt antal fall där bestämmelser och frivilliga koder gällande marknadskommunikation, inklusive annonsering, marknadsföring och sponsring inte följts. Informationen ska ges uppdelat efter effekten av bristen på efterlevnad.	34		■	6.7, 6.7.3, 6.7.6, 6.7.9

# Global Compact-rapport

I juli 2010 signerade Wihlborgs FN:s Global Compact. Initiativet till Global Compact lanserades i samband med World Economic Forum (Davos 1999). Dåvarande generalsekreterare 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.
- Företaget ska se till att inkorporera Global Compacts principer i sin företagsstrategi och arbeta för att principerna blir en del av företagskulturen i det dagliga arbetet.
- Företaget åtar sig att offentligt stå upp för Global Compact och dess principer.
- Företaget redogör i sin årsrapport för hur de stödjer och arbetar för Global Compact och initiativets tio principer.

## Global Compact och GRI korstabell

Tabellen till höger illustrerar de tio principerna i Global Compact. Denna hållbarhetsredovisning inkluderar även rapporteringen avseende de tio principerna. De presenteras i GRI-indexet genom en hänvisning till Global Compact. Vi har tidigare avgett två fristående så kallade Communication on Progress (2010, 2011), denna rapport inkluderar vår sjätte.

Principer i Global Compact	GRI-indikatorer
<b>Mänskliga rättigheter</b>	
1. Företagen ombeds att stödja och respektera skydd för internationella mänskliga rättigheter inom den sfär som de kan påverka.	HR2, HR4, HR6 LA6
2. Försäkra sig om att deras eget företag inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.	HR2, HR4, HR6
<b>Arbetsrätt</b>	
3. Företagen ombeds att upprätthålla förenings-frihet och ett faktiskt erkännande av rätten till kollektiva förhandlingar.	HR2
4. Avskaffande av alla former av tvångsarbete.	HR2
5. Faktiskt avskaffande av barnarbete.	HR6
6. Avskaffandet av diskriminering vid anställning och yrkesutövning.	LA2 HR2, HR4,
<b>Miljö</b>	
7. Företag ombeds att stödja försiktighets-principen vad gäller miljörisiker.	EN18, EN26,
8. Ta initiativ för att främja större miljömässigt ansvarstagande.	EN3, EN4, EN5, EN6, EN8, EN16, EN17, EN18, EN22, EN26, EN29,
9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.	EN 5, EN 6, EN18, EN 26, CRE8
<b>Motverka korruption</b>	
10. Företag bör motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.	SO2, SO3



# 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 2014. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 8.

### 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 8 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 över-

siktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll och god revisionsred i övrigt har. 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.

Stockholm den 17 april 2015  
Deloitte AB



Torbjörn Svensson  
Auktoriserad revisor



Andreas Drugge  
Specialistmedlem i FAR



# Ordlista

**Avfall** Med avfall menas alla föremål eller ämnen som innehavaren vill göra sig av med eller är skyldig att göra sig av med. Avfallsdefinitionen är gemensam för EU (EG-direktiv 2006/12/EG om avfall), och ska därför tolkas i ljuset av EG-domstolens praxis. Grundläggande bestämmelser om avfall finns i Miljöbalken (1998:808) 15 kap samt Avfallsförordningen (2011:927).

**BAS P /BAS U** Byggherren ska utse lämplig byggarbetsmiljöansordnare för planering och projektering av arbetet (BAS-P), och för utförandet av arbetet (BAS-U). BAS-P och BAS-U har ett stort ansvar för arbetsmiljön i sin helhet på byggarbetsplatsen. Ansvaret beskrivs i Arbetsmiljölagens 3 kap. 7§ och AFS 1999:3 med ändringar till och med 2008:16.

**BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)** BREEAM har utvecklats och administrerats av BRE, en engelsk byggforskningsorganisation. Denna miljöcertifiering bedömer miljöaspekter inom exempelvis ledning/management, energi, transport, vatten, material och avfall och förorening. BREEAM är indelade i kriterier som ger poäng som i sin tur ger ett betyg. Sweden GreenBuilding Council arbetar aktivt för att få till en svensk anpassning av BREEAM och i början av år 2012 kommer en BREEAM-kommitté att tillsättas.

**CSR (Corporate Social Responsibility)** På Svenska; företagens samhällsansvar, kallas idén att företaget ska ta ansvar för hur de påverkar samhället, ur såväl ett ekonomiskt, miljömässigt som socialt perspektiv. Även begreppet hållbarhet används allt flitigare, dels för att tydliggöra vad man menar, dels för att understryka att det ekonomiska ansvarstagandet (som är en del av hållbarhet men inte CSR) krävs för att företagets samhällsansvar ska vara långsiktigt och integrerat i affärsmodellen.

**Deponi** Soptipp, på senare år även kallad deponi, är en plats där avfall dumpas (deponeras). Deponiavfallet består av det avfall som återstår efter att matavfall, brännbart avfall och återvinningsbart avfall sorterats ut. Efter en sådan utsortering kan deponiavfall varken brännas, rötas eller materialåtervinnas. Ur miljösynpunkt betraktas det som viktigt att mängden deponiavfall blir så liten som möjligt.

**Derivat** Derivatinstrument är ett samlingsnamn på en form av värdepapper. De vanligaste derivaten är optioner, terminer, futurer, warranter och swappar. Kännetecknande för finansiella derivat är att de är kopplade till händelser eller förutsättningar vid en specifik tidpunkt i framtiden, eller till en viss tidsperiod i framtiden. Värdet på ett derivatinstrument är kopplat till värdet på en underliggande tillgång, exempelvis aktier, aktieindex, valutor, räntor eller råvaror.

**EDI** Elektroniskt utbyte av information i strukturerade meddelanden mellan olika företag eller organisationer, för automatisk bearbetning i datorsystem.

**Energianvändning** Energi används för olika ändamål. När vi kör bil gör vi av med energi i form av till exempel bensin, diesel eller etanol. Vi är antingen uppkopplade i ett fjärrvärmenät, har en elpanna eller eldar med olja eller biomassa när vi värmer hus eller arbetslokaler.

**Energieffektivisering** Energieffektivisering och energibesparing innebär att man försöker effektivisera befintlig energiomvandling antingen genom att minska energianvändningen eller genom att få ut mer nytta av befintlig energianvändning. På så vis kan man få tillgång till mera energi i samhället utan att öka energiproduktionen. Därmed hushålls bättre med naturresurser, kapital och miljö.

**Energikällor** I vardagligt tal detsamma som ett bränsle, en energiråvara, en energibärare eller en metod för energiutvinning.

**Energileverantör** Ett företag som säljer energi till energianvändaren.

**Energistatistikprogram** Nästan alla fastighetsägare samlar in energidata via olika typer av fastighetsmjukvaror. Exempel på idag använda generella fastighetsmjukvaror är Summarum, Momentum PM eller Hogia Fastighetsprogram. Mer energiinriktade mjukvaror är Webbess, Ess200, E4, Energireda eller Momentum RC.

**Etiska fonder** Vissa fonder kallar sig etiska. Det är fonder som på något sätt försöker att ta med etiska aspekter när de väljer vilka företag de ska investera i. Vissa etiska fonder undviker placeringar i branscher som till exempel alkohol, spel, pornografi, tobak och vapen. Andra undviker placeringar i företag som bryter mot internationella normer. En del fondbolag försöker även aktivt välja företag som är bland de mest miljöanpassade i sin bransch. Andra försöker påverka företag de har innehav i genom ägardialog.

**Farligt avfall** Avfall som har vissa farliga egenskaper eller är av visst slag enligt avfallsförordningen. Farligt avfall kräver speciell hantering.

**FN:s Global Compact** Initiativet till Global Compact lanserades i samband med World Economic Forum i Davos 1999 när Kofi Annan uppmanade företagsvärlden att ansluta sig till initiativet. Tanken med initiativet är att göra företag uppmärksamma på och ta ett aktivt ansvar för tio internationellt erkända principer inom fyra områden: Mänskliga rättigheter, Arbetsrätt, Miljö och Bekämpning av korruption.

**Försiktighetsprincipen** Försiktighetsprincipen innebär i tekniska sammanhang att när osäkerhet föreligger om ett ämnes farlighet skall det betraktas som farligt. Så här definieras försiktighetsprincipen i Miljöbalken (2Kap 3 §): "Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iakta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte ska yrkesmässig verksamhet använda bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön".

**Förnybart** Förnybara energikällor är energikällor som hela tiden förnyas sig och som därför inte kommer att ta slut inom en överskådlig framtid.

**Giftfri miljö** Miljökvalitetsmål nr. 4. Förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrunds nivåerna.

**GRI** Organisationen bakom GRI (Global Reporting Initiative) har fastställt frivilliga övergripande riktlinjer för hur företag och andra organisationer ska rapportera om sina aktiviteter inom hållbar utveckling. Dessa riktlinjer, som nu finns i version G3 och G3.1, omfattar önskemål om rapportering av hållbarhetsdata inom ekonomi, miljö och socialt ansvar. Rapporteringen ska ge en balanserad och trovärdig bild av organisationens utveckling inom hållbarhetsområdet, omfattande såväl positiva som negativa aspekter.

**Gröna hyreskontrakt** Fastighetsägarna Sverige har under år 2011 utvecklat en standardmall för gröna hyresavtal.

**Hållbar utveckling** Hållbar utveckling (engelska: sustainable development) ett begrepp som introducerades av Lester Brown 1981 och fick sin internationella spridning i samband med FN-rapporten Vår gemensamma framtid (1987), kallad Brundtlandrapporten. FN-rapporten definierar hållbar utveckling som en utveckling som; tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.

**Intressentdialog** Många företag utgår från sina intressenter när de utformar sitt hållbarhetsarbete. Att föra en aktiv dialog med intressenterna kan vara avgörande för ett framgångsrikt CSR-arbete. Intressentdialogen är en del av att hållbarhetsredovisa enligt GRI.

**ISO 26 000** ISO 26 000 är en internationell standard för socialt ansvarstagande. Den bygger på sju grundläggande principer som tillsammans definierar begreppet socialt ansvarstagande. Enkelt uttryckt kan man säga att ISO 26 000 beskriver vad företag och organisationer kan göra för att bidra till en hållbar framtid.

**Koldioxid** Koldioxid, CO<sub>2</sub>, i dagligt tal ibland oegentligt kallad kolsyra, ett vid rumstemperatur gasformigt ämne med svag doft och sur smak.

**kWh** Enheten kilowattimme, kWh (tusen wattimmar), används ofta vid mätning av förbrukning av elektrisk energi.

**LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)** LEED har utvecklats av US GreenBuilding Council. Certifieringen bedömer miljöaspekter inom exempelvis plats-/landanvändning, vatten, material, energi och inomhusmiljö. Även här finns anpassade versioner för olika byggnadstyper och miljöaspekterna är indelade i kriterier som ger poäng för ett sammantaget betyg för hela byggnaden.

**Miljöaspekt & Miljöpåverkan** Med miljöaspekt menas de delar av verksamheten, produkter och tjänster som kan påverka miljön. Exempel på miljöaspekter kan vara utsläpp till luft och vatten, förvaring av kemikalier, buller och förbrukning. Detta innebär också att miljöaspekterna inte slutar vid fabriksväggen utan påverkar miljön i större utsträckning. För att ytterligare förklara vad en miljöaspekt är kan man säga att; miljöaspekten är orsaken till att en miljöpåverkan sker. Miljöpåverkan kan vara både positiv och negativ.

**Miljöbilar** Begreppet miljöbil innefattar vanligen personbilar som uppfyller högre krav med avseende på utsläpp av miljöfarliga ämnen, jämfört med vanliga bilar. Det finns dock ännu inte någon enhetlig definition av begreppet miljöbil, utan olika kriterier tillämpas av olika kommuner och myndigheter. Dåvarande Vägverket tog fram ett förslag till miljöbilsdefinition som förväntades bli vägledande. En bil som klassats som miljöbil särbehandlas med lägre beskattning, frihet från trängselskatt och parkeringsförmåner i vissa kommuner. Exempel på miljöbilar är hybridbilar, elbilar, gasbilar och etanolbilar om de uppfyller de regler som finns om utsläpp, men även konventionella bensin- eller dieseldrivna bilar (med ett partikelutsläpp som underskrider 5 mg per km) som släpper ut upp till 120 g koldioxid per km.

**Miljöbyggnad** Miljöbyggnad är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inneklimat och material. Byggnaden granskas på femton punkter, däribland köpt energi, ljudklass, radonhalt, fuktssäkerhet, dagsljus, kontroll av inbyggt material, kemikalier och byggvaror. Byggnaden kan klassas brons, silver eller guld beroende på nivån på de femton kontrollpunkterna. Miljöbyggnad omfattar både nya och befintliga byggnader.

**Miljöcertifiering** Själva certifieringen innebär en extern granskning och en objektiv bedömning av hur miljömässigt hållbar en byggnad är. När en fastighet blivit godkänd erhåller fastighetsägaren ett certifikat. Det finns även, beroende av certifieringssystem, olika nivåer på klassningen av certifikatet.

**Miljömål** Det svenska miljömålssystemet innehåller ett generationsmål och sexton miljö kvalitetsmål. Organisationer och verksamheter formar oftast egna miljömål som på ett eller annat sätt kan kopplas till de nationella miljö kvalitetsmålen.

**MWh** En megawattimme. 1 MWh = 1 000 kWh.

**Ozonnedbrytande ämnen** Ämnen som bryter ned ozonskiktet innehåller antingen klor (Cl) eller brom (Br). Dessa ämnen förångas lätt och är mycket stabila. Det innebär att de kan nå stratosfären där ozonskiktet finns. Ämnen som klassats som ozonnedbrytande är exempelvis köldmedier och brandskyddsgaser.

**PCB** Polyklorerade bifenyl, är en grupp miljö- och hälsoskadliga industrikemikalier som utvecklades på 1920-talet. De räknas till gruppen långlivade organiska föroreningar. Kemiskt består PCB-föreningar av två aromatiska ringar som kan ha 1–10 kloratomer kopplade till sig. Giftighet/toxicitet beror på placeringen av klor, inte antalet kloratomer. PCB-föreningar är fettlösliga vilket innebär att de anrikas i kroppens fettvävnad.

**Risakanalys** Handlar om att systematiskt använda sig av tillgänglig information för att beskriva och beräkna risker med ett visst givet system. Med hjälp av risakanalys bedöms sannolikheter för olika oönskade händelser och dess konsekvenser. Med det som underlag kan beslut tas och åtgärder vidtas i syfte att minimera dessa risker, som kan vara på lång eller kort sikt. Risakanalys kan göras med hjälp av många olika metoder, som kan vara kvalitativa, semi-kvantitativa eller kvantitativa.

**Strategi** Strategi handlar om att se helheten – om att förstå på vilket sätt ett företag eller varumärke kan vara konkurrenskraftigt på lång sikt och var de mest lönsamma affärerna kommer att finnas. Det är kompassriktningen för hela affären – ramverket för alla aktiviteter – som hjälp för att fatta rätt taktiska beslut längs vägen.

**Återvinning** Tillvaratagande av material från avfall. Återvinning är i allmänhet en föredragen metod när det gäller att behandla avfall. I snäv bemärkelse avses med återvinning substansåtervinning, vilket innebär att jungfruligt material ersätts med insamlat använt material. Ibland talas även om energiåtervinning, varvid vissa former av förbränning må komma att klassificeras som återvinning. I Sverige återvinns eller förbränns nästan allt avfall och endast en mycket liten del slängs på soptipp.





Wihlborgs CSR-grupp: fastighetschef Tobias Andersson, inköpschef Mats Wessman, HR/CSR-chef Anna Nambord, ekonomi- och finanschef Arvid Liepe samt miljöchef Hanna Claesson. Informationschef Iréne Johansson saknas på bilden.

# Kontaktpersoner

Tack för att du har tagit dig tid med 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.

**Tobias Andersson, Fastighetschef** Tel. 040-690 57 82, [tobias.andersson@wihlborgs.se](mailto:tobias.andersson@wihlborgs.se)

**Mats Wessman, Inköpschef** Tel. 040-690 57 26, [mats.wessman@wihlborgs.se](mailto:mats.wessman@wihlborgs.se)

**Anna Nambord, HR/CSR-chef** Tel. 040-690 57 54, [anna.nambord@wihlborgs.se](mailto:anna.nambord@wihlborgs.se)

**Arvid Liepe, Ekonomi/Finanschef** Tel. 040-690 57 31, [arvid.liepe@wihlborgs.se](mailto:arvid.liepe@wihlborgs.se)

**Hanna Claesson, Miljöchef** Tel. 040-690 57 92, [hanna.claesson@wihlborgs.se](mailto:hanna.claesson@wihlborgs.se)

**Iréne Johansson, Informationschef** Tel. 040-690 57 21, [irene.johansson@wihlborgs.se](mailto:irene.johansson@wihlborgs.se)

# Hållbara höjdpunkter 2014

- Wihlborgsklassikern är ett nytt initiativ för att inspirera Wihlborgs medarbetare till motion och gemenskap. Här kan alla anställda anmäla sig som deltagare i olika tävlingar; jogging, cykling, simning etc.
- Under februari och mars deltar alla nyanställda i Wihlborgs grundläggande miljöutbildning. Utbildningen omfattar 3 timmar med fokus på miljöproblematikens framväxt, miljöfrågor och företag, miljöfrågor på Wihlborgs samt miljöfrågor och framtiden.
- Som ett resultat från 2013-års medarbetarundersökning, genomförs under mars Wihlborgs första Ledarforum. Tema för denna första träff var Feedbackträning. Ledarforumet kommer att sammankallas ca två gånger per år med olika teman.
- I mars månad väljs Wihlborgs miljöchef till ordförande för föreningen Solar Region Skåne.
- Under mars mottar MAX IV-projektet, där Wihlborgs tillsammans med Peab är byggherre, det prestigefulla priset Mipim Awards på den internationella fastighetsmässan i Cannes.
- Under mars och april genomförs NKI (Nöjd Kund Index) – en undersökning bland våra hyresgäster. I resultatet framkommer bland annat ett ökat intresse för hållbarhet.
- Under april-maj medverkar samtliga fastighetsvärdar, förvaltare, fastighetschefer och regionchefer på en energisittning. Wihlborgs använder energistatistikprogrammet E4 och det var genom dem seminariet anordnades. Syftet var att förvaltningsgrupperna skulle få möjlighet att lära mer om programmet.
- Under maj månad tecknar Wihlborgs ett avtal med ALNA. Samarbetet avser att skapa en tydlig process kring bruk, riskbruk och skadligt bruk av alkohol, läkemedel, spel, illegala droger och dylikt som kan påverka arbetsplatsen. ALNA bidrar med rådgivning, chefsstöd, utbildning och hjälp vid akuta situationer.
- I maj månad går Wihlborgs brandskyddsansvariga och kontrolleranter SBA-utbildning i Räddningstjänstens regi.
- I juni månad flyttar 60 000 nya hyresgäster in på fastigheten Flundran i Malmö. Hyresgästerna representeras av bin och med detta blir Wihlborgs första bolaget i Skåne som inleder ett samarbete med Bee Urban som upplåter fadderskap av bikupor till företag i storstadsmiljö. Som fastighetsägare vill vi vara med och gynna den biologiska mångfalden och eftersom vi har en mängd tak känns det naturligt för oss att vara med här.
- I september genomför Wihlborgs sin stora medarbetarundersökning. Hög svarsfrekvens och över 300 kommentarer visar på stort engagemang. Resultat och kommentarer lämnas vidare till Arbetsmiljögruppen, som sedan tar fram en handlingsplan.
- I september mottar Wihlborgs certifieringsintygen Miljöbyggnad Guld (högsta klassen i systemet) för fastigheten Floretten i Helsingborg. Ansökningen var den första att bli certifierad helt utan revidering.
- I oktober bjuder vår CR-grupp in kunder och samarbetspartners till Wihlborgs Kontaktyta med tema hållbarhet och ledarskap. Vid mötet presenterade Wihlborgs vad som framkommit vid djupintervjuer med våra intressenter. En extern talare hade också bjudits in – Niclas Ihrén, civilingenjör med forskarexamen från KTH inom förnyelsebara energisystem och med 15 års erfarenhet inom hållbar affärsutveckling. Niclas berättade om trenderna inom hållbarhetsområdet som vi kan förvänta oss framöver.
- I november genomförs en gemensam Introduktionsdag för alla nyanställda. Där man får ta del av företagets historia, värderingar och genomgå träning i Affärsetik.
- I november mottar Wihlborgs certifieringsintyget Miljöbyggnad Brons (där högsta klassningen är Guld) för fastigheten Magasinet i Malmö. Ansökningsprocessen började 2012 och då hade inte många liknande projekt prövats i Miljöbyggnad och därför har processen tagit tid. Det handlar om en befintlig byggnad med flera verksamhetstyper. Bottenplan invändigt lämnades orörd, samtidigt som de övre planen byggdes helt om. Dessutom byggdes ett nytt våningsplan högst upp och det bedömdes som nybyggnation. Att byggnaden har statusen Brons innebär dock inte att alla så kallade bedömningsindikatorer har bronsnivå. I projektet för Magasinet uppnår nio indikatorer Silvernivå, en Guld och resterande sex Brons.
- Under 2014 har diskussioner inletts med SP (Sveriges Tekniska Forskningsinstitut) om gemensam ansökan av ett EU-projekt. Projektet går ut på att testa hur man förstärker det naturliga dagsljuset med artificiellt ljus i konferenslokaler. Ansökningen skickades in i december 2014.
- I december tas det första steget mot en G4 redovisning. En utökad CSR-grupp gör en väsentlighetsanalys som kommer att ligga till grund för de kommande årens arbete.

**Produktion** Wihlborgs i samarbete med Navigator.

**Fotografer** Felix Gerlach (interiör och exteriör), Peter Westrup (porträtt).

**Tryckeri** Exakta Printing. Tryckt på Svanenmärkt papper, licensnummer 341 140.

**KLIMATKOMPENSERAT  
PAPPER**  
www.antalis.se



Sedan december 2012 ingår Wihlborgs i OMXs Sustainability Index.

#### **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,  
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

Med hjälp av vårt engagemang och våra fastigheter ska vi skapa förutsättningar för näringslivet i Öresundsregionen att utvecklas positivt.



[wihlborgs.se](http://wihlborgs.se)