

Wihlborgs  
Hållbarhetsredovisning  
**2011**

The background of the page is a solid green color. A large, white, curved shape, resembling a stylized 'S' or a wave, starts from the right edge and curves towards the bottom left. This shape is set against a darker green background that also curves from the bottom right towards the center, creating a layered, organic effect.

## Innehåll och inledning

---



Fastigheten Kranen 9 på Dockan i Malmö. Byggnaden fick Malmö Stadsbyggnadspris 2002.

---

**04**

---

VD har ordet

---

**06**

---

Utmärkelser och erkännanden

---

**08**

---

Detta är Wihlborgs

---

**10**

---

Om vår Hållbarhetsredovisning

---

**14**

---

Styrning

---

**18**

---

Hållbarhetsmål med risker och möjligheter

---

**22**

---

Ekonomiskt ansvar

---

**24**

---

Miljöansvar

---

**36**

---

Socialt ansvar

---

**42**

---

Global Reporting Initiative Index

---

**46**

---

Global Compact

---

**47**

---

Revisors bestyrkande

---

**49**

---

Ordlista

---

**53**

---

Kontaktpersoner

---

**54**

---

Hållbara höjdpunkter 2011

---

## Wihlborgs fastigheter

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 18 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,4 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,6 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

# Affärer och hållbarhetsfrågor måste gå hand i hand

Det finns ingen annan väg.

Det blir allt tydligare för varje år att vi har ett gemensamt ansvar att tänka utanför våra egna snäva verksamhetsområden – och se vår egen verksamhet som en del i en större helhet.

Wihlborgs fastigheter finns i den expansiva Öresundsregionen, men det innebär inte att vi kan bortse från det globala perspektivet. Det vi gör lokalt kan påverka den globala helheten, och det som görs globalt kan påverka oss som lokala aktörer.

Jag är därför extra stolt över att Wihlborgs nu avger en hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Jag tror det har betydelse för alla som på något vis berörs av vår verksamhet. Det borde det rentav ha.

## Samhällsansvar är mer än miljö

För bara några år sedan vill jag påstå att en hållbarhetsredovisning från Wihlborgs till 90 procent hade handlat om miljön. I juli 2010 skrev vi under FN:s Global Compact – och visst är vår miljöpåverkan till stor del kopplad till Global Compacts tio principer. Men det är fortfarande bara en liten del av det ansvar som ingår i hållbarhetsbegreppet.

Hur vi som företag påverkar samhället ska ses både ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

Vi har valt att hållbarhetsredovisa enligt GRI (B+) och det är ett långsiktigt beslut. GRI:s ramverk är ett effektivt verktyg för strategisk verksamhetsutveckling och hjälper oss att ständigt utveckla och förbättra oss själva. Det ger oss också möjligheten att redovisa vår egen utveckling på ett jämförbart och transparent sätt.

## Det får ta sin tid

Vi ser på vårt eget arbete med hållbarhetsfrågorna både med respekt och med ödmjukhet. Det är en långsiktig process under ständig utveckling och inte alltid så enkel att genomföra. Det tar tid att integrera hållbarhetsfrågor i hela verksamheten, det räcker inte med att sätta ner alla ambitioner på papper, det ska bli en verklighet också. Vi har valt att låta processerna mot vår hållbarhetsredovisning få ta sin tid. Policies och koder för hur vi ska bete oss har vi haft under lång tid, men i och med att vi signerat FN:s Global Compact har vi lyft vårt hållbarhetsarbete ytterligare.

## Vardagen allt mer fokuserad på hållbarhet

Jag kan konstatera att hållbarhetsfrågorna numera får allt större utrymme vid interna möten liksom under våra ledningsmöten och styrelsemöten inom Wihlborgs. Vi har internt





etablerat en CSR-grupp där informationschef, finanschef, personalchef, inköpschef och miljöchef ingår. Gruppen består av tre kvinnor och två män och både finanschefen och informationschefen ingår i företagets koncernledning.

## ”Wihlborgs pratar hållbart”

Det försöker vi göra också utanför våra egna väggar. Att vi själva väger in de ekonomiska aspekterna vid strategiska beslut i ledningsgruppen har länge varit en självklarhet. Liksom de miljömässiga aspekterna som i många fall hänger tätt samman med de ekonomiska. Samtidigt har vi ett stort ansvar för att driva vår verksamhet som en god samhällsmedborgare – och på denna sociala nivå kan vi nog göra mer. Ett steg i den riktningen är de intressentdialoger vi dragit igång och som jag hoppas vi kan utveckla ytterligare under de kommande åren. Inom fem år hoppas vi kunna hitta en strategi för hur vår kärnaffär bidrar till ett eller flera projekt som stärker lokalsamhället på den sociala nivån.

I ledningsgruppen har vi också tagit beslut om att lyfta etikrelaterade frågor eftersom de påverkar både det ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvarstagandet. Det handlar mycket om hur vi själva faktiskt betar oss – och för att synliggöra vikten av dessa frågor har vi tagit fram ett utbildningsmaterial för samtliga medarbetare som vi kallar ”Wihlborgs pratar hållbart”.

## Risker kan innebära affärsmöjligheter

När det gäller våra långsiktiga mål har vi arbetat med att riskbedöma ett flertal hållbarhetsområden. Vi har identifierat våra tio största risker och samtidigt konstaterat att med dessa risker följer också affärsmöjligheter. Vi ser t ex stora utvecklingsmöjligheter inom ramen för våra leverantörskedjor. Vår verksamhet bygger på att äga, förvalta och utveckla kommersiella lokaler och vi är då beroende av ett flertal leverantörer för att kunna bedriva den verksamheten på ett bra sätt. Det innebär

att vi ställer krav och arbetar strategiskt med en checklista när vi ska teckna avtal med våra leverantörer. Vi följer upp våra leverantörer, riskbedömer dem – och skulle vi inte vara nöjda – ger vi dem chansen att förbättra sig för att kunna fortsätta att samarbeta med oss.

Att ta ansvar handlar för oss om att se helheten, att hitta en balans för vad som är rimligt för oss och vår verksamhet, och för att se vilka som är våra gränsdragningar, hur långt vi kan och vill dra gränsen för vårt ansvar.

## Var vill man jobba, var vill man investera?

Vid nyrekryteringar frågar allt fler vad företaget står för. Kompetenta och engagerade medarbetare är en förutsättning för vår fortsatta framgång, men de ställer också krav på det företag där de ska bidra med sina insatser.

Wihlborgs etiska ställningstagande vägs också i allt högre grad in vid externa investeringar i vår aktie – vad är det för företag jag investerar i, vilka värden står de för och är det värden jag delar.

Du som nu ska ta del av innehållet i vår hållbarhetsredovisning – hör gärna av dig och tyck till om vad som är bra och vad som kunde varit bättre. Det är genom att lyssna och ta till oss åsikter från er som är engagerade i hållbarhetsfrågor som vi kan förbättra oss. Så hör gärna av dig till någon i Wihlborgs CSR-grupp – du hittar deras kontaktuppgifter på sid. 53.

Jag är övertygad om att hållbarhetsfrågor går hand i hand med lönsamheten.

Malmö i april 2012  
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 2011.

Malmö i april 2012  
Styrelsen för Wihlborgs Fastigheter AB

# Utmärkelser och erkännanden

Att få ett erkännande värmer alltid.

Under 2011 har vårt arbete på Wihlborgs uppmärksammats på olika sätt. Det ger oss inspiration att fortsätta utveckla och fördjupa vårt hållbarhetsarbete.

När andra människor bedömer oss och ger oss en klapp på axeln, ja då vet vi att vi gör någonting rätt. Här är fyra utmärkelser som vi är lite extra stolta över.

## Wihlborgs rekommenderas till etiska fonder av Swedbank och Nordea

Swedbank genomför analyser med tidsintervaller för fortsatta rekommendationer till deras fonder och förvaltningsuppdrag med hållbarhetskriterier. I slutet av 2010 fick Wihlborgs beskedet att vi fortsatt är godkända för samtliga hållbarhetsfonder och även ett så kallat "gott exempel". Rekommendationen avser 2011 och fram till nästa bedömning. Av Nordea fick vi i februari 2011 veta att vi fått den högsta bedömningen (A) på deras ESG-rating (Environmental, Social and Governance).

## Wihlborgs VD Anders Jarl tilldelas pris för årets talare av Financial Hearings

På kapitalmarknadsdagarna i Båstad under juli 2011 mottog Anders Jarl priset som "Årets talare Small Cap" av Financial Hearings VD Per-Erik Holmström. Priset instiftades 2002 och vanns första gången av Wihlborgs nuvarande styrelseordförande Erik Paulsson. Financial Hearings har i 18 år varit en arrangör av finansiella presentationer för kapitalmarknaden och delar varje år ut ett antal priser till de bästa svenska presentatörerna. I juryn finns Nyhetsbyråerna Direkt, SIX och e24, Financial Hearings, Cision, Hallvarsson & Halvarsson m fl. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt för oss att den finansiella information som presenteras framförs ur ett så transparent perspektiv som möjligt.

## Wihlborgs får arkitektpris för Regionhuset

Malmö stads Stadsbyggnadspris gick i augusti 2011 till Wihlborgs fastighet Skåneland 1 på Dockplatsen, mer känd som Regionhuset. Det var fjärde gången som en fastighet i Wihlborgs bestånd tilldelades det prestigefyllda priset. Fastigheten är GreenBuildingcertifierad och ett specifikt miljöprogram har använts vid uppförandet. "Långsiktig hållbarhet och god arkitektur är viktiga byggstenar och det tycker vi att vår fastighet Skåneland infriar", säger Anders Jarl.

## Wihlborgs tilldelas Green Star av GRESB Foundation

Wihlborgs har som enda svenska fastighetsbolag den 1 september tilldelats den högsta statusen Green Star av GRESB Foundation i Amsterdam (Global Real Estate Sustainability Benchmark). GRESB Foundation är en global sammanslutning av internationella investerare, där 340 av världens största fastighetsfonder och fastighetsbolag lämnat detaljerade uppgifter om miljöprestandan i sitt fastighetsbestånd. Samtliga bolag har granskats genom en modell som utmynnar i fyra olika bedömningar, där den högsta bedömningen är så kallad Green Star; här återfinns bolag som har väl utarbetade strategier för mätning och hantering av miljömässiga nyckeltal. Bolagen fokuserar på att minska sin resursförbrukning och energieffektivisering utförs med framåtanda.



Fastigheten Skåneland 1 på Dockan i Malmö fick Malmö Stadsbyggnadspris 2011 och är GreenBuildingcertifierad. Fastigheten har idag en total energiförbrukning om ca 55 kWh/m<sup>2</sup>.



# Arbetsglädjen ska sitta i väggarna

Vi har koncentrerat oss på Öresundsregionen och på näringslivets behov av kontor och lokaler där människor ska trivas och företaget kunna utvecklas positivt.

Det låter kanske pretentiöst men det är inte så svårt att skapa arbetsmiljöer där medarbetarna har det bra och presterar det bästa de kan. Det gäller bara att veta hur.

När vi bygger nytt eller bygger om gör vi det tillsammans med framgångsrika arkitekter så att vi kan skapa vackra funktionella lokaler på attraktiva områden. Vi vill hela tiden matcha den nya tidens krav på effektiva lösningar för våra hyresgäster.

Här spelar också hållbarhetsfrågorna en stor 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 och utveckla kommersiella fastigheter.

## Fastighetsbestånd per den 31 december 2011

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är den största kommersiella fastighetsägaren med fokus uteslutande på Öresundsregionen. Vi har 247 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 18 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan består av 1,4 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,6 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. I dag har vi styrelserepresentanter i organisationer så som; Fastighetsägarna Syd, Malmö Citysamverkan, Medeon, Ideon, Eksploria, Näringslivets Miljöchefer, Solar Region Skåne och Öresundsinstitutet.



## Personal och organisation

Per den 31 december 2011 har Wihlborgs 87 anställda varav fyra i Danmark. Vi har 141 bolag i koncernen inklusive moderbolaget, alla är inte dotterbolag till moderbolaget. Vi har sju joint ventures i koncernen (varav två inte ligger under moderbolaget).

Wihlborgs organisation består av de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans, Inköp, IT, Kommunikation, Miljö och Personal och en operativ organisation: Förvaltning och Affärsutveckling. Inom Förvaltningen finns sex förvaltningschefer med tydligt resultatansvar inom sina geografiskt fördelade förvaltningsområden. I varje enhet finns också förvaltare, assistent och fastighetsvärdar. Affärsutveckling består av två delar: Projekt och Utveckling samt Transaktioner. Projekt och Utveckling ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar. Transaktioner ansvarar för Wihlborgs samtliga köp och försäljningar av fastigheter.

Wihlborgs koncernledning består av VD, ekonomi/finanschef, fastighetschef, informationschef samt projekt- och utvecklingschef. Koncernledningen har det övergripande samordningsansvaret för Wihlborgs verksamhet.

Ledningsgruppen består av förvaltningscheferna tillsammans med koncernledningen. Ledningsgruppen har det övergripande ansvaret för viktiga strategiska frågor inom affärsutveckling, transaktioner, information och analys.

## Aktieinformation

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

Den största ägaren i Wihlborgs var, den 31 december 2011, Brinova Fastigheter AB med 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde 29,2 procent och andelen utländska ägare 37,4 procent.

## Händelser under 2011

- På årsstämman i april beslutades att genomföra en aktiesplit 2:1, d v s en gammal aktie ersätts med två nya aktier. Första dag för handel med aktier efter split blev måndagen den 23 maj. Antalet utestående och registrerade aktier ökade därigenom till 76 856 728.
- Wihlborgs blir delägare i finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB och utnyttjar en ny finansieringsväg.
- Under året har Wihlborgs förvärvat fem och avyttrat åtta fastigheter.
- Under augusti 2011 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.



Fastigheten Polisen 3 i Helsingborg. GreenBuildingcertifierad sedan juni 2011.

# Tio principer som blivit en principsak för oss

Detta är Wihlborgs första hållbarhetsredovisning.

För fem år sedan hade vårt hållbarhetsarbete fokuserat främst på miljöfrågorna, men vi förstod efterhand att det också fanns ett intresse av vårt sociala ansvar. När vi fick frågan om vi var anslutna och jobbade efter de tio principerna i Global Compact förstod vi att detta var självklarheter för oss, och undrade varför vi inte signerat dem tidigare. Kanske för att vi såg oss själva begränsade till Öresundsregionen och upplevde Global Compact i första hand som ett verktyg för multi-nationella företag. Men det var då det, vi bildade snabbt en CSR-grupp när vi insåg betydelsen av ett samordnat hållbarhetsarbete.

## Om vår hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela verksamheten i Sverige och Danmark, Wihlborgs Fastigheter AB och samtliga dotterbolag (141 st). Wihlborgs Fastigheter AB äger inga fastigheter utan de återfinns inom dotterbolagen. 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 till höger (punkt B).

Redovisningen beskriver även hållbarhetsarbetet i relation till externa intressenter, i detta fall främst leverantörer och entreprenörer, se illustrationen punkt C och D. Vi ställer krav på våra leverantörer, men har inte samma kontroll över dem och deras underleverantörer. Bilden till höger illustrerar Wihlborgs identifierade intressenter. Intressenterna som är kursiverade har deltagit i vår intressentdialog under 2011. För mer information om Wihlborgs intressentdialog se sid. 16.



## Metodbeskrivning

Under arbetet med hållbarhetsredovisningen har Wihlborgs genomfört en intressentanalys, intressentdialog och risk/möjlighetsanalys.

- Identifiering av Wihlborgs nyckelintressenter**  
 CSR-gruppen listade potentiella intressenter. Efter avgränsningar resulterade det i sju nyckelintressenter: Aktieägare, Hyresgäster, Kommunerna där vi verkar, Kreditgivare, Leverantörer/Entreprenörer, Styrelse och Anställda. Illustrationen nedan visar samtliga intressenter.



- Intressentdialog (sid. 16)**  
 Utifrån en enkät med fokus på hållbarhetsfrågor skapade vi en dialog med Wihlborgs intressenter. Dialogen är viktig för det fortsatta arbetet med hållbarhetsfrågor och bygger på att de som påverkas av eller påverkar Wihlborgs som företag ska ha inflytande på våra framtida hållbarhetsstrategier och även innehållet i vår hållbarhetsredovisning.

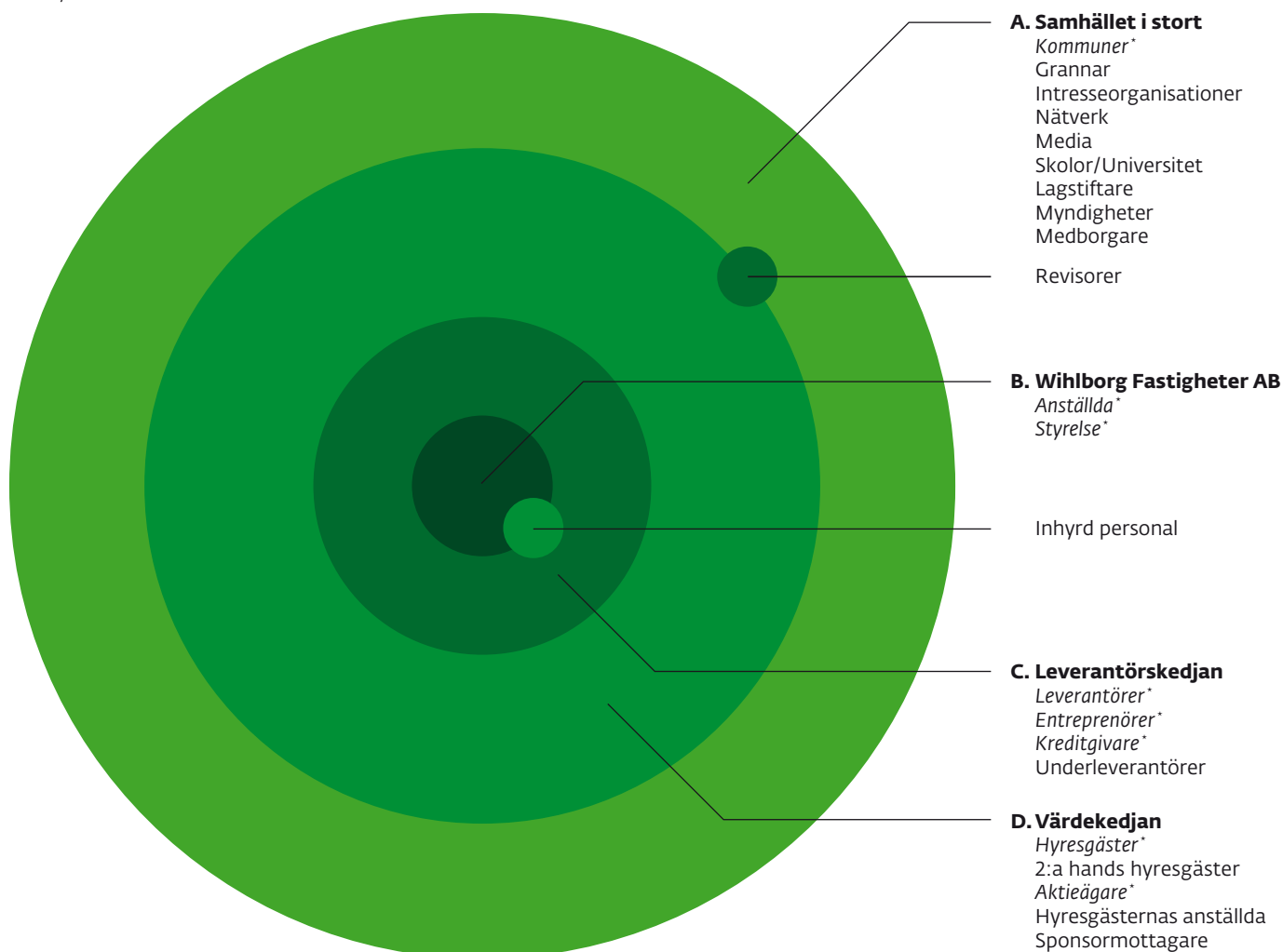


- Identifiering av risker och möjligheter (sid. 19)**  
 Även här utgick vi från frågorna i vår enkät som användes vid intressentdialogen. Frågorna omformulerades till potentiella risker och under en workshop identifierade CSR-gruppen och koncernledningen Wihlborgs största riskområden.



### Identifiering av Wihlborgs nyckelintressenter

\* = Nyckelintressenter



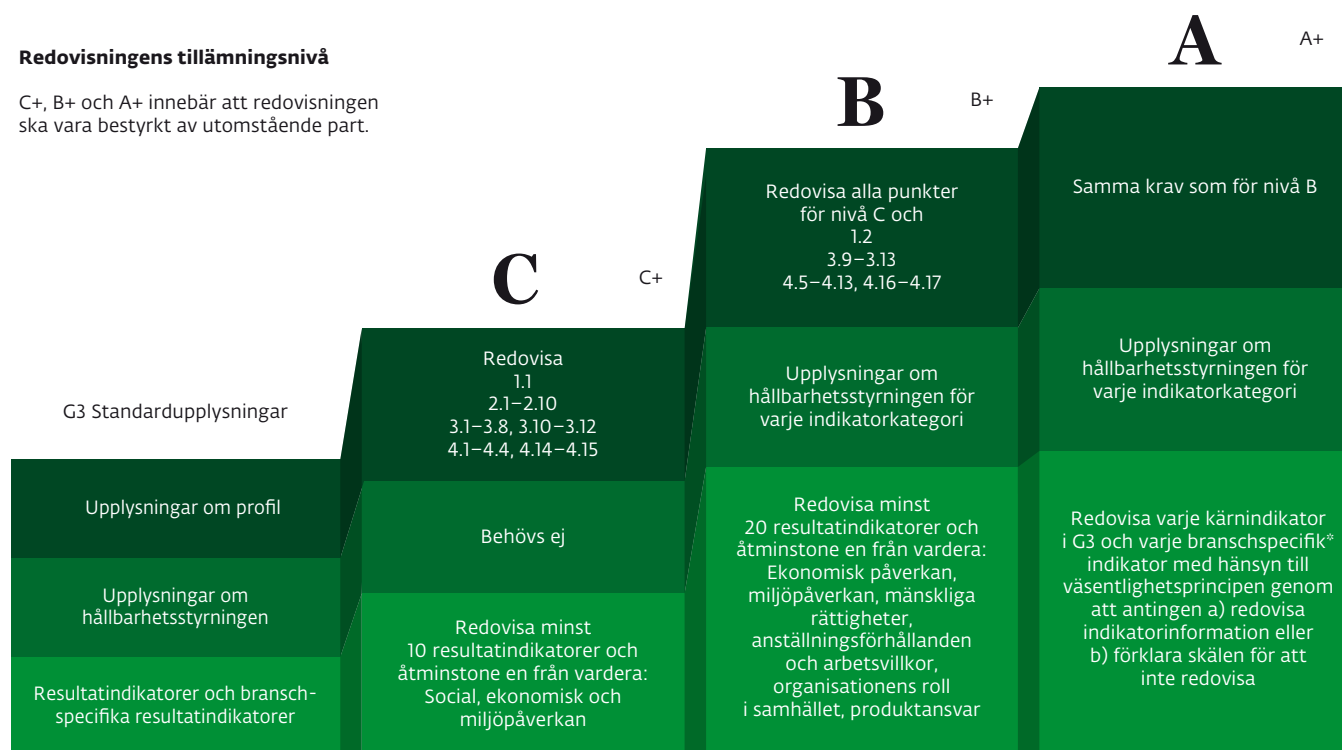
## Rapportering

Räkenskapsåret motsvarar kalenderår och rapporteringscykeln avser helår. Rapporten (B+) omfattar perioden 1 januari – 31 december 2011. Nästa hållbarhetsredovisning publiceras i april 2013. Vi bedömer att hållbarhetsredovisningen uppfyller kraven för tillämplighetsnivå B+, vilket bekräftas av TEM som tredje part. Ett externt bestyrkande av vår hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI genomfördes av Deloitte. Revisorernas rapport finns på sid. 47. Vi har också valt att i viss utsträckning tillämpa de nyligen framtagna riktlinjerna för bygg- och fastighetsbranschen, "Construction and Real Estate Sector Supplement"(CRE.1). Vi har i denna redovisning använt oss av GRI:s senaste version, det vill säga, G3.1. I GRI-indexet på sid. 42 presenteras kopplingen G3.1, CRE.1 och ISO 26 000.

Hållbarhetsredovisningen har tryckts i en begränsad upplaga på svenska och engelska. Den finns främst att ladda ner via Wihlborgs hemsida från 20 april 2012, [www.wihlborgs.se/Press--Media/](http://www.wihlborgs.se/Press--Media/) under Publikationer. Har du frågor eller synpunkter på redovisningen är du välkommen att kontakta någon i Wihlborgs CSR-grupp, du hittar kontaktuppgifterna på sid. 53.

### Redovisningens tillämningsnivå

C+, B+ och A+ innebär att redovisningen ska vara bestyrkt av utomstående part.



\* = Branschspecifika tillägg i slutlig version



Fastigheten Skåneland 1 på Dockan i Malmö. Region Skåne-huset som fick Malmö Stadsbyggnadspris 2011 och som är GreenBuildingcertifierad.



## Styrning, åtaganden och engagemang



Fastigheten Terminalen 1 i Helsingborg. En knutpunkt för tusentals dagliga resenärer och ett kommunikationsnav för färjor, tåg samt stads- och regionbussar.

# Vi är många som kan vara med och styra Wihlborgs

Inte bara styrelse, aktieägare och ledningsgrupper.

I vårt dagliga arbete sker också en kontinuerlig dialog med våra intressenter. Det är viktigt för oss att förstå vad våra hyresgäster, leverantörer och andra intressenter förväntar sig av ett företag som Wihlborgs.

Vilka värden vår verksamhet vilar på ska inte kunna ifrågasättas, men vi är hela tiden öppna för åsikter som kan förbättra vår förståelse för nya insikter, nya ansvar och nya sätt att styra verksamheten.

## Ramverk

Wihlborgs är ett börsnoterat företag som omfattas av regelverket för bolagsstyrning som består av olika lagar. Vid sidan om lagstiftningen finns den svenska koden för bolagsstyrning och börsens regelsystem. Verksamheten undergår kontroll och övervakning av externa revisorer samt Finansinspektionen 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 efterlevs. På Wihlborgs webbplats finns all information om årsstämmorna.

## 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 åtta personer, varav sex personer är oberoende av företaget. Två personer anses som beroende och det är ordföranden Erik Paulsson med anledning av Brinovas 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 varje 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 hållbarhetsredovisning presenteras enligt GRI. Redovisningen ska ske på B+ nivå och kommer att integrera Wihlborgs Communication on Progress enligt Global Compacts principer.

# Styrning, åtaganden och engagemang

Rutiner för god bolagsstyrning beträffande styrelsens kvalifikation, rutiner och processer, kan du läsa mer om i Wihlborgs Bolagsstyrningsrapport, Årsredovisningen 2011 sid. 122. Styrelsens arbete utvärderas årligen och vart annat 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 och VD, som är styrelseledamot, rapporterar direkt till Wihlborgs styrelse. När det gäller hållbarhetsarbetet har vi internt etablerat en CSR-grupp som arbetar med dessa frågor vars ansvar även är att göra personalen delaktig.

Bonus till ledande befattningshavare utgår inte, för mer info. se not 7 i Wihlborgs Årsredovisning 2011.

## Bolagsstyrningsrapport

Den fullständiga bolagsstyrningsrapporten finns tillgänglig på Wihlborgs webbplats och i Årsredovisningen för 2011.

## Viktiga svar från dem som är viktiga för oss

I den dagliga verksamheten sker kontinuerligt en dialog med våra intressenter. Flera gånger har vi haft riktade dialoger gentemot vissa intressentgrupper till exempel med personalenkät och nöjdhetsindex som utförs vartannat år av personalavdelningen respektive förvaltningen. Resultatet följs upp och lämpliga åtgärder vidtas.

I början av arbetet med hållbarhetsredovisningen upptäckte vi att vi hittills inte haft en intressentanalys med renodlade hållbarhetsdata. Vi upprättade därför en dialog med nyckelintressenterna för att ta reda vilka frågor de tycker är viktiga för Wihlborgs hållbarhetsarbete.

Wihlborgs CSR-grupp formulerade 27 frågor inom områdena socialt ansvar, miljö, ekonomiskt ansvar och verksamhetsstyrning. Frågorna formulerades efter vår verksamhet i kombination med den vägledning som återfinns i Global Reporting Initiative, vi valde också att inkludera de tio principerna i FN:s Global Compact. Vår avsikt är att med jämna tidsintervaller, genomföra denna typ av dialog med våra nyckelintressenter. Vi tror att ju mer etablerat Wihlborgs hållbarhetsarbete blir, desto större blir svarsfrekvensen. På lång sikt hoppas vi kunna utöka dialogen från nyckelintressenter till samtliga intressenter.

## Frågor vid intressentdialog

Medverkande intressenter ombads att välja ut vilka områden de ansåg vara *Mycket viktiga*, *Viktiga* samt *Inte viktiga*. De områden som intressenten inte tyckte var relevant, alternativt inte hade någon kännedom om, behövde inte besvaras.

### Socialt ansvar

- 1 Barnarbete, tvångsarbete och andra frågor inom mänskliga rättigheter
- 2 Föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar, lika lön för lika arbete
- 3 Ledarskap/relationen till anställda
- 4 Säker arbetsmiljö
- 5 Mångfald och icke-diskriminering
- 6 Utbildning och utveckling för anställda
- 7 Förmåga att rekrytera och behålla talanger
- 8 Sociala och miljömässiga krav på leverantörer
- 9 Goda relationer och förhållningssätt i de städer där vi har vår verksamhet
- 10 Kvaliteten i Wihlborgs lokaler
- 11 Kundservice

### Miljö

- 12 Energiförbrukning
- 13 Utsläpp till luft (koldioxid och växthusgaser)
- 14 Avfallshantering
- 15 Vattenförbrukning
- 16 Giftfri miljö i byggnader
- 17 Miljöklassning/certifiering av byggnader
- 18 Miljöanpassade transporter

### Ekonomiskt ansvar

- 19 Ekonomiskt resultat
- 20 Wihlborgs rekommenderas till etiska fonder

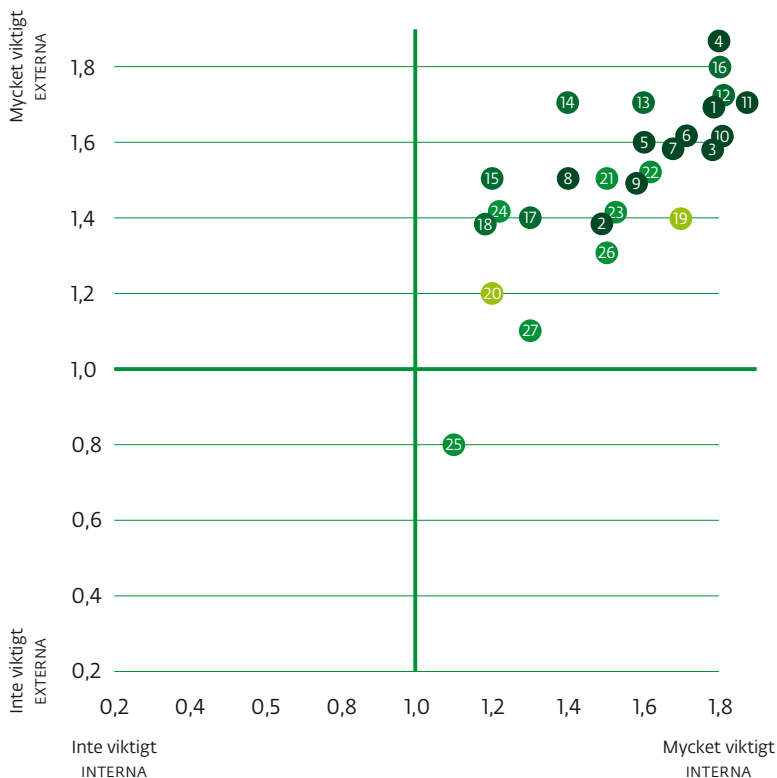
### Verksamhetsstyrning

- 21 Transparens
- 22 Risk och krishantering
- 23 Bolagsstyrning
- 24 Kontinuerlig intressentdialog
- 25 Medlemskap i Global Compact
- 26 Wihlborgs interna etiska riktlinjer
- 27 Kommunikation av Wihlborgs ansvarstagande/ GRI-rapportering



## Resultat av intressentdialog

Resultaten mynnade ut i en materialitetsanalys som visar vilka frågor Wihlborgs nyckelintressenter tycker är viktigast att Wihlborgs arbetar med och rapporterar om. Bilden nedan illustrerar analysens resultat utifrån ett internt och externt perspektiv. Intressentgrupperna Anställda och Styrelsen representerar det interna perspektivet, intressentgrupperna Aktieägare, Hyresgäster, Kommuner där vi verkar, Kreditgivare och Leverantörer/Entreprenörer representerar det externa perspektivet. Metodbeskrivning finns på sidan 11.



Analysen speglar svaren från 82 intressenter, antalet utskickade enkäter uppgick till 224 st. Den största gruppen som svarat är anställda vid Wihlborgs, den andra största svarsfrekvensen kommer från deltagande kommuner.

Resultatet för undersökningen anser vi är rimligt och relevant till en viss grad. Men med den svarsfrekvens som vår dialog medförde, är inte detta något som bör spegla redovisningen fullt ut. I vår CSR-grupp har vi därför lagt stor tyngd på de områden vi anser Wihlborgs har stor förbättringspotential.

Med tiden förväntar vi oss ett ökat deltagande, och med ett ökat deltagande från samtliga intressenter kommer dialogen också att få en allt större betydelse för vad vi redovisar. Baserat på underlaget från 2011 tycker vi ändå att vi har stor nytta av den inkomna informationen. Vi har kunnat använda materialet för att fokusera på likheter och skillnader mellan svaren, vilket vi ser som en faktor för Wihlborgs fortsatta utveckling inom hela hållbarhetsområdet.

## Sammanfattning av resultatet

- Merparten av de interna och externa intressenterna anser att samtliga områden är "Mycket viktiga" eller "Viktiga". Endast en fråga hamnar under värdet 1,0. Den externa gruppen angav "Inte viktigt" för 13 frågor, antalet personer som representeras här uppgår i genomsnitt till två per fråga. Internt besvarades nio frågor som "Inte viktiga", ett genomsnitt av 1,8 personer per fråga.
- Frågan "Wihlborgs signering av FN:s Global Compact" hade generellt något lägre värde. Däremot noterade vi att 40 procent av våra leverantörer ansåg att Wihlborgs signering av Global Compact är "mycket viktig". Vi tror och hoppas att detta beror på det uppföljningsarbete vi påbörjat gentemot våra leverantörer (se sid. 20, risk nr 9).
- De fem mest prioriterade områdena i inbördes ordning:
  - 1) Säker arbetsmiljö, 2) Kundservice, 3) Giftfri miljö i byggnader, 4) Barnarbete och andra frågor inom mänskliga rättigheter och 5) Kvalité i Wihlborgs lokaler.

Vid tidigare personalenkäter återkom kundservice som en fråga som samtliga inom företaget ansåg var "Mycket viktigt", så också i denna undersökning. Det går hand i hand med kvalitén i Wihlborgs lokaler, båda områdena är mycket nära knutna till vår kärnaffär. 85 procent ansåg att säker arbetsmiljö är "Mycket viktigt". Vi kan utläsa att den grupp som var störst att representera "Giftfri miljö i byggnader" är hyresgästerna, vilket i sig inte är förvånande. Det visar att den satsning vi gör avseende miljöklassning av byggnader ligger rätt i tiden. Snittresultaten för dessa områden ligger mellan 1,6–1,9.
- De fem minst prioriterade områdena i inbördes ordning:
  - 1) Global Compact, 2) Wihlborgs rekommenderas till etiska fonder, 3) Kommunikation av Wihlborgs ansvarstagande/ GRI-rapportering, 4) Miljöanpassade transporter och 5) Kontinuerlig intressentdialog.

Att vissa intressenter ser Wihlborgs signering av Global Compact som mindre viktig kan bero på att de inte känner till innebörden, som dessutom speglar de områden som fått högst i snitt.

Att rekommendationen till etiska fonder inte fått högre prioritet kan bero på att få känner till de fonder som finns idag.

Kommunikationen avseende Wihlborgs hållbarhetsredovisning har ett snitt om 1,2 poäng vilket inte är förvånansvärt. Snittet är i sig relativt högt och ett område som vi tror kommer att öka genom åren och i takt med kommande hållbarhetsredovisningar.

Miljöanpassade transporter är ett område vi fokuserat på genom åren, men det är inte en betydande miljöaspekt för oss och vi ser det därför inte som någon stor betydelse att området hamnat här.

Det är förvånansvärt att dialogen med våra intressenter inte är mer prioriterad, å andra sidan är snittet för denna fråga 1,3 vilket ändå speglar ett intresse för fortsatt kommunikation. Snittresultaten för dessa fem områden ligger mellan 0,9–1,3.

## Hållbarhetsmål med risker och möjligheter




Fastigheten Ubåten 2 i Malmö. Här finns idag SVT:s nya toppmoderna lokaler på 5000 m<sup>2</sup>, fördelade på tre plan.

# Att se risker som något positivt

En risk är alltid en risk, men en risk är också något man kan ta tag i och utveckla till något positivt. Vi har formulerat om våra tio största potentiella risker till konkreta kortsiktiga och långsiktiga hållbarhetsmål.

Att utifrån våra grundvärden vara noga med vilket företag vi är och vill vara – och leva upp till det.



Mer information kan hittas på [wihlborgs.se/CSR](http://wihlborgs.se/CSR)

De tio största potentiella riskerna har formulerats till konkreta kortsiktiga och långsiktiga hållbarhetsmål. Kortsiktiga mål = 1–5 år, Långsiktiga = > 5. Wihlborgs potentiella risker är identifierade inom ramen för verksamhetens huvudsakliga påverkan. Detta är Wihlborgs första analys avseende hållbarhetsrisker och möjligheter. Det betyder också att tabellen kommer att utvecklas genom åren. Målen kommer att, tills de är uppnådda, vara de samma som i tabellen, men det är högst troligt att vi kommer att utveckla och specificera innehållet än mer.

Nr	Potentiell risk	Affärsmöjlighet	Vad/hur gör Wihlborgs idag?	Mål (kort eller långsiktigt)	Kort-siktigt	Lång-siktigt	Omr.
1.	<b>Förorenad mark på grund av hyresgästers verksamhet.</b>	Kan förebyggas genom ökad kännedom om hyresgästernas verksamhetsrisker.	Information om fastigheten och förorenad mark finns i en intern databas. Kontroll är rutin vid fastighetsförvärv.	Kartlägga fastigheter där verksamheten kan medföra föroreningar i marken. Säkerställa MIFO-undersökningar samt ta del av tillsynsprotokoll. Målet är nolltolerans.	X	X	Miljö
2.	<b>Wihlborgs uppmärksammas negativt i sociala medier.</b>	Genom hållbarhetsredovisningen bjuder vi in till en dialog med våra intressenter och får möjlighet att fånga upp synpunkter som kan hjälpa oss att utvecklas.	Idag har vi en sporadisk bevakning över vad som skrivs om Wihlborgs i sociala medier.	Att inom de närmaste åren skapa en systematisk bevakning och rutin för kommunikation via sociala medier.	X		Verksamhetsstyrning
3.	<b>Ekonomiska risker.</b>			Se Wihlborgs årsredovisning sid. 81.	X	X	Ekonomi
4.	<b>En kris uppstår som inte är behandlad i nuvarande handlingsplan för krishantering.</b>	Ta fram en mer detaljerad handlingsplan för krishantering.	Rutiner finns för interna skyddsronder och fysiska risker. Kontaktvägar finns till Företagshälsan.	Ta fram en skriftlig krishanteringsplan under 2012.	X		Verksamhetsstyrning

# Hållbarhetsmål med risker och möjligheter

Nr	Potentiell risk	Affärsmöjlighet	Vad/hur gör Wihlborgs idag?	Mål (kort eller långsiktigt)	Kort-siktigt	Lång-siktigt	Omr.
5.	<b>Någon form av korruption uppstår inom Wihlborgs.</b>	Fortsätta att arbeta strategiskt med området affäretik. Våga vara transparenta även när fall uppmärksammas.	Affäretik diskuteras kontinuerligt i företaget, bl a genom utbildningsmaterialet "Wihlborgs pratar hållbart". Uppdatering av etiska riktlinjer gjordes augusti 2011, fokus mutor.	Nolltolerans i detta avseende. Statistik ska föras såväl kort-siktigt som långsiktigt avseende eventuellt kända fall.	x	x	Verksamhetsstyrning
6.	<b>Bolaget uppfattas utåt sett som icke-transparent.</b>	Vår hållbarhetsredovisning ger oss en möjlighet att visa en transparent bild av företaget.	Information om verksamheten finns i hållbarhetsredovisning, årsredovisningen samt kvartalsrapporter.	Öka dialogen med våra intressenter. Den externa feedbacken är viktig så vi fångar upp de områden vi idag ev. har för lite information om.		x	Verksamhetsstyrning
7.	<b>Wihlborgs tappar trovärdighet i kundindex.</b>	Systematiskt besöka våra kunder. Kontinuerligt utbilda anställda, bland annat avseende våra värdeord. Identifiera ytterligare hjälpmedel för att mäta kundnöjdhet.	Idag görs mätningar vartannat år avseende hur nöjda våra kunder är.	Vid de mätningar som görs, är målet att 100 % ska vara nöjda.	x		Sociala
8.	<b>Energiförbrukningen inom jämförbart fastighetsbestånd ökar.</b>	I större grad koppla energiförbrukningen till den ekonomiska uppföljningen.	Energiförbrukning finns i ett statistikprogram. Vi gör årligen ett flertal energibesparingsprojekt. Energi-aspekter är integrerade vid nyproduktioner. Vi har personal som är kunnig inom området.	Från och med 2012 ska energistatistik rapporteras vid Wihlborgs kvartalsmöten. De kommande tre åren kommer vi att följa upp kWh avseende jämförbart bestånd. Se Wihlborgs miljömål 2012–2014 sid. 34.	x		Miljö
9.	<b>Wihlborgs har inte rätt metoder för sociala och miljömässiga utvärderingar av våra leverantörer och entreprenörer.</b>	Utveckla vårt nuvarande uppföljningssystem som kan visa transparens och jämförbarhet mellan våra leverantörer.	Avtal med Wihlborgs skrivs på ett år. Leverantören fyller i en checklista med frågor om miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik. Inköpschefen gör en riskbedömning. Vid omförhandling av avtal har leverantören möjlighet till förbättring om så påtalats av oss. Godkända lev. finns i Wihlborgs app. (se sid. 39) för beställningar.	Leverantörerna med hög riskklass ska inom de närmsta två åren redovisa positiva förändringar. Om leverantör trots uppmaning inte redovisar sådan förbättring kommer inte något nytt avtal med denne att tecknas från och med 2014. Se även miljömål 2012–2014, sid. 34.	x	x	Sociala
10.	<b>Wihlborgs uppfattas som otydliga i den externa kommunikationen avseende vad vår verksamhet står för inom samtliga hållbarhetsområden.</b>	Hållbarhetsredovisningen beskriver hur vi ska vara hållbart lönsamma i vår kärnaffär. Genom redovisningen bjuder vi in till en dialog med våra intressenter, och får möjlighet att fånga upp synpunkter som kan hjälpa oss att utvecklas. Vi kan även bli bättre på att kommunicera detta vid kommande rekryteringar.	Information finns idag främst via vår hemsida samt i vår årsredovisning.	Att långsiktigt öka dialogen med våra intressenter och den externa feedbacken för att vi internt ska kunna fånga upp de områden som vi idag har för lite information om. Att långsiktigt identifiera mätbara nyckeltal. Att fler inom företaget på kort och lång sikt känner sig trygga med att kommunicera "hållbarhet" i koppling till sitt eget arbetsområde.	x	x	Verksamhetsstyrning





Fastigheten Sparven 15 i Malmö. F.d Televerkets lokaler där idag dataspelsbolaget Ubiisoft bor.

# En hållbar ekonomi för hållbara strategier

Allt hänger ihop.

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

För oss är det en självklarhet att vårt varumärke står för sunda värden och att vårt ekonomiska ansvar är en förutsättning för att också kunna ta ansvar för vår del i 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 vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden. 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. Då måste vi också ta ett övergripande ansvar för vår miljöpåverkan och hitta strategier som omfattar samtliga områden där vi påverkar miljön. Vårt hållbarhetsarbete ska integreras med de ekonomiska mål styrelsen satt upp för vår verksamhet. Uppnår vi en integration kan vårt varumärke stärkas, vilket borde förbättra möjlig-

heterna att bli våra kunders förstahandsval när hyreskontrakt ska skrivas. Vi har inlett en intressentdialog där vi listar de frågor som våra intressenter anser vara viktigast. För att kunna möta förväntningarna från intressenterna är det viktigt att Wihlborgs finansiella mål kan behållas. Vårt tillskapade värde kommer från våra hyresintäkter där intressentdialogen också pekar på att ett av de viktigaste områden som Wihlborgs måste ta hänsyn till är kvalitén i Wihlborgs lokaler och vår förmedlade kundservice. Utan nöjda kunder kan inte våra hyresintäkter nå de mål vi sätter upp. Hyresintäkterna påverkar också storleken på värdeförändringarna i fastigheterna. Intäkterna ska ge medarbetarna, långivarna, samhället och leverantörerna del i vårt skapade värde. Våra aktieägare ska också 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 försäljningsnivån som uppnåtts vid avslutade fastighetstransaktioner. När alla intressenter erhållit sin del återstår det som bolaget behåller i verksamheten för att stärka verksamheten, skapa nya projekt och förvärva nya fastigheter i syfte att utveckla verksamheten mot en hållbar utveckling.

Information om Wihlborgs ekonomiska ställning framgår av årsredovisningen på sidorna 87 –98.





Fastigheten Polisen 1 i Helsingborg, där bland andra Tingsrätten har sina lokaler.

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, Mkr	2011	2010	Kommentarer
<b>Direkt tillskapat värde</b>			
Intäkter	1 445	1 294	Hysesintäkter
Värdoförändringar fastigheter	515	551	
Värdoförändringar derivat	-336	52	
Övriga intäkter	13	3	Övriga intäkter inkl. ränteintäkter
<b>Summa direkt tillskapat värde, Mkr</b>	<b>1 637</b>	<b>1 900</b>	

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, Mkr	2011	2010	Kommentarer
<b>Fördelat ekonomiskt värde</b>			
Medarbetare	68	64	Löner, sociala avgifter
Långivare	358	281	Räntekostnader
Samhället	71	67	Fastighetsskatt och moms
Leverantörer	305	281	
Ägarna	269	260	Utdelning till aktieägarna
Bokförda skatter	170	285	
<b>Summa fördelat värde, Mkr</b>	<b>1 241</b>	<b>1 238</b>	
<b>Kvar i verksamheten</b>	<b>396</b>	<b>662</b>	
<b>Avkastning på eget kapital i %</b>	<b>12,3</b>	<b>19,0</b>	
<b>Mål i %</b>	<b>7,2</b>	<b>8,9</b>	

# Att växa genom att minska

Det låter som en motsättning, men är en sammanfattning av hur vi ser på Wihlborgs i ett större perspektiv. Att vara en stor fastighetsägare innebär att vi har en stor inverkan på miljön i flera olika avseenden.

Energiförbrukning är vår största miljöpåverkan och våra fastigheter har en energiförbrukning som motsvarar behovet hos 6 116 villor.

Med energieffektivisering, med GreenBuilding, med gröna hyreskontrakt, med en bilpolicy som kräver miljöbilar och – inte minst – med tydliga miljömål för hela verksamheten – tänker vi anstränga oss för att ytterligare minska vår miljöpåverkan. Samtidigt som vi växer med förstånd.

Wihlborgs miljömässiga ansvarstagande baseras på: Etiska riktlinjer, Miljöpolicy samt aktuella Miljömål. Policy och mål är framtagna av medarbetare och miljöchef, samt fastställda av Wihlborgs ledning och styrelse.

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 tidsintervaller gör vi även miljörisikanalyser vilka i många fall speglar de miljöområden som berör oss ur lagefterlevnadsperspektiv. På sid. 85 i Wihlborgs Årsredovisning 2011 finns ytterligare information.

## Det handlar inte om 25 000 kWh

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 152 904 868 kWh, detta innebär att våra fastigheter tillsammans har en energiförbrukning som motsvarar den för 6 116 villor eller 152 905 MWh. Det är ingen tvekan om att vår största miljöpåverkan är vår energiförbrukning.

Till höger ses vår förbrukning av värme, el, kyla, olja och gas de senaste tre åren. Bilden visar även Wihlborgs totala förbrukning. I kommande hållbarhetsredovisningar ska Wihlborgs visa energiförbrukningen för de senaste tre åren inklusive redovisningsåret. Trenden visar att vi det senaste året ökat vår förbrukning i

kilowattimmar. Ökningen beror på att de fastigheter vi har sålt har haft en lägre kWh/m<sup>2</sup> i förhållande till de fastigheter vi köpt (och ägt under minst ett år). För att fastigheten ska komma med i den redovisade energistatistiken måste det finnas ett referensår som vårt energiprogram kan hämta nyckeltal ifrån. Det vill säga det krävs att fastigheten ska ha varit ägd utav Wihlborgs under minst hela år 2010 för att det ska komma med i redovisningen för 2011. Vi uppskattar att cirka sex procent hamnar utanför redovisningen dvs. cirka 16 fastigheter. Vi är medvetna om att detta inte ger en helt transparent bild av vår förbrukning eftersom samtliga fastigheters förbrukning inte är medräknad. I tabellen som avser förbrukning per kvadratmeter används också denna förbrukning, dock har samtliga Wihlborgs fastigheter inkluderats i den uthyrningsbara arean. Detta betyder att förbrukningen kWh/m<sup>2</sup> är något högre än vad som redovisas på nästa sida.

Från och med 2012 har vi tagit fram en ny rutin som bygger på att cirka 70 procent av Wihlborgs fastighetsbestånd ingår i en miljömålsgrupp där ytorna också kommer att vara jämförbara genom åren. För mer information se avsnittet om våra miljömål 2012–2014 sid. 34. Vi ser en markant minskning av energiförbrukningen 2010 i jämförelse med 2009. Utfasningen av olja är en av orsakerna till detta. Under 2010 genomförde vi också ett antal större energieffektiviseringsprojekt.

Våra största energileverantörer representeras av Vattenfall, E.ON, Öresundskraft och Lunds Energi. Andelen förnybara källor samt huvudprodukterna i dessa, presenteras på sid. 26.



Byggandet av Fören pågår för fullt. Fören kommer att vara GreenBuildingcertifierad och miljöklassad enligt certifieringssystemet "Miljöbyggnad". Klassningen på fastigheten kommer att vara på silvernivå.

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



**El**  
**2009** 56 457 182  
**2010** 52 796 847  
**2011** 54 060 465



**Gas**  
**2009** 11 855 528  
**2010** 12 032 705  
**2011** 6 329 694



**Fjärrkyla**  
**2009** 6 355 161  
**2010** 6 049 726  
**2011** 5 747 245



**Olja**  
**2009** 317 099  
**2010** 0  
**2011** 0



**Totalt kWh 2011** 152 904 868



**Fjärrvärme**  
**2009** 87 274 010  
**2010** 78 496 901  
**2011** 86 767 464



**Total yta**  
**2009** 1 269 193  
**2010** 1 369 064  
**2011** 1 365 170



**Totalt kWh 2010** 149 376 179



**Totalt kWh 2009** 162 258 980

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

Energileverantör	Procent andel förnybart			Huvudsakliga energikällor				
	Fjärrvärme	Fjärrkyla	El	El	Fjärrvärme	%	Fjärrkyla	%
Vattenfall Leverantör till orterna Malmö, Helsingborg och Lund.			100 <sup>1</sup>	Vatten	-		-	
E.ON Leverantör Malmö.	45	64	-	-	SYSAV <sup>2</sup> Öresundsveket Naturgas Ind. Spillvärme <sup>3</sup> Olja Värmepump <sup>4</sup> Solfångare <sup>5</sup>	48 27 18 5 3 0 0	El till värmepumpar	100
Lunds Energi Leverantör Lund.	71	25	-	-	Värmepumpar <sup>6</sup> Bioolja Naturgas El till värmepumpar Spillvärme Nordic Sugar Returträ Pellets Köpt värme Biogas	25 21 20 12 9 6 3 3 0,4	El	100
Öresundskraft Leverantör Helsingborg.	84	25	-	-	Träpellets Spillvärme Naturgas Värmepump El till värmepump Deponigas Olja Hjälpel Köpt hetvatten från andra fjärrvärmeföretag	46 26 11 6 3 3 2 2 1	El <sup>7</sup>	100

<sup>1</sup> Den produkt Wihlborgs köper in 2010–2012 heter EPD-el och utgörs av 100 % vattenkraft. EPD – Environmental Product Declaration – är en av AB Svenska Miljöstyrningsrådet registrerad certifierad miljövarudeklaration med kvalitetssäkrade uppgifter om bland annat resursförbrukning, utsläpp, avfall och återvinning. <sup>2</sup> 85 % av Sysavs andel räknas som förnyelsebart. <sup>3</sup> 100 % av "industriell spillvärme" räknas som förnyelsebart. <sup>4</sup> 89 % av värmepumparnas andel räknas som förnyelsebart. Anledningen till 0 % beror på att andelen av denna produkt är minimal i förhållande till hela procentandelen. <sup>5</sup> 0 % beror på att andelen av denna produkt är minimal i förhållande till hela procentandelen. <sup>6</sup> Andel förnybart i elen till värmepumpar är 25 %. I värmepumparna produceras kyla och värme samtidigt. <sup>7</sup> Kylmaskiner med nordisk restmix el. From sept. 2011 Bra Miljöval el.

Ovan siffror är baserade på leverantörernas egna deklarerationer över energiprodukterna 2010. Vi har nu som rutin att inhämta data från året innan eftersom exakta uppgifter inte levereras förrän i slutet av mars/april och tidsmässigt har vi ingen möjlighet att göra våra beräkningar så sent på året.

Ovan tabell redovisar inte Danmarks värden, detta är något vi hoppas kunna inkludera till nästa års redovisning. 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.

Wihlborgs verkar i Öresundsregionen med placeringsorterna Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Den totala energiförbrukningen för 2011 i förhållande till kWh/m<sup>2</sup> och lokaliseringssort presenteras på nästa sida.

Att den totala förbrukningen per kvadratmeter är relativt

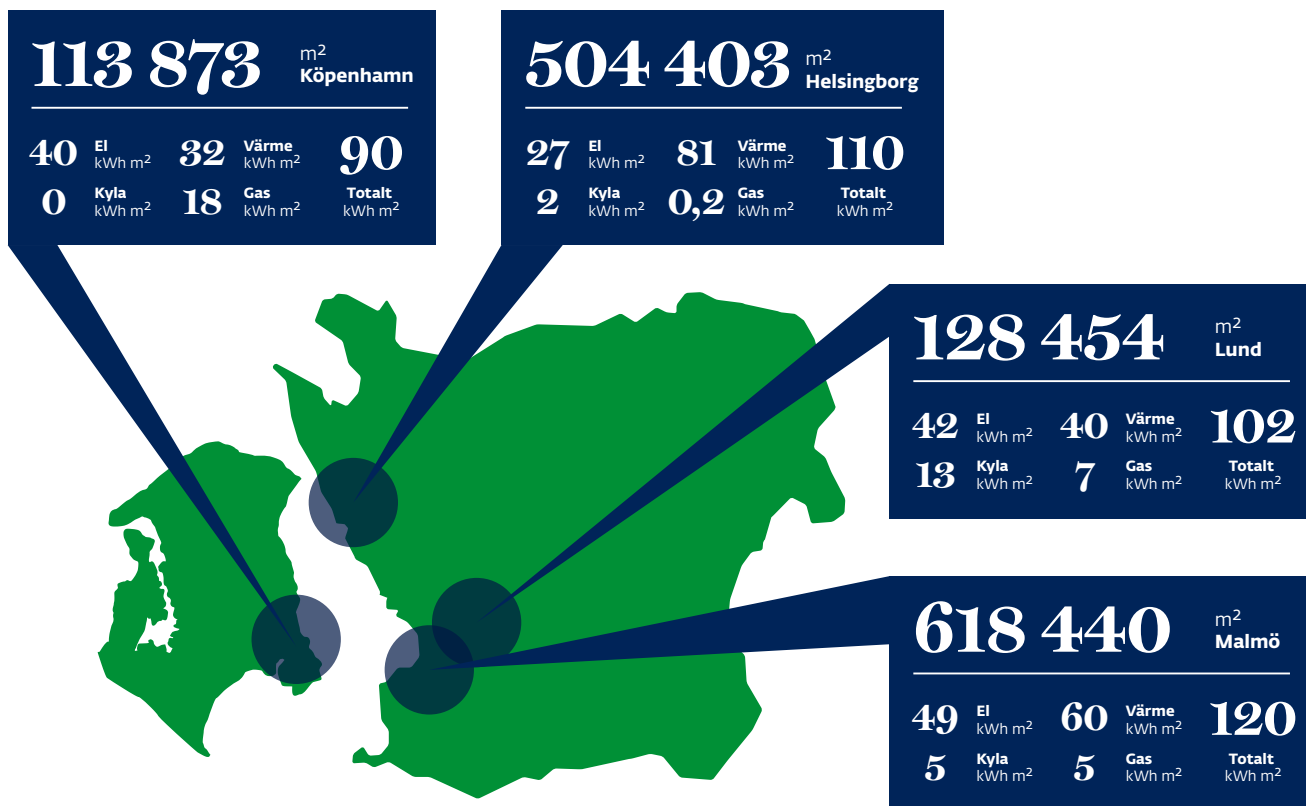
låg beror i många fall på att detta är en representation över alla våra fastigheter, inkluderat de med exempelvis stora ytor av kallager. Om du däremot tar del av våra kommande miljömål avseende kWh/m<sup>2</sup>, kan du utläsa en betydligt högre siffra. Se Wihlborgs miljömål 2012-2014 sid. 34.

För oss handlar energieffektivisering om att se till helheten. Det är också här vårt energistatistikprogram spelar 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 det först en beräkning av nuvarande energistatus för fastigheten, sedan görs en kalkyl över hur mycket energi som förbrukas



## KWh per ort och kvadratmeter



i förhållande till ytan. Därefter tar vi fram en handlingsplan för effektiviseringsåtgärder inklusive priser med mera.

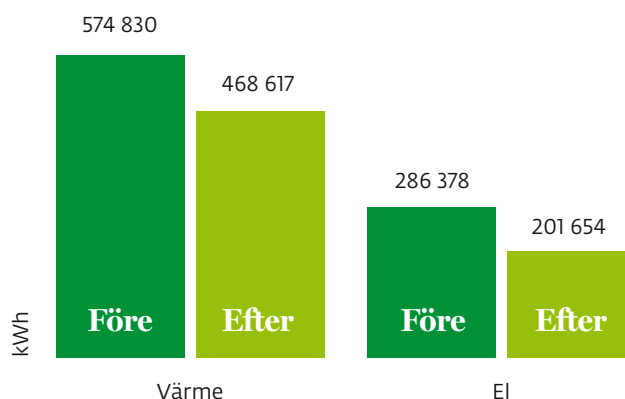
Här följer ett case på energieffektivisering som genomfördes i vårt befintliga bestånd under sista halvåret 2011:

Hyresgästen undrade om vi tillsammans kunde göra något för att minska energiförbrukningen av el och värme i fastigheten. Elen var inte inkluderad i hyran. Ett första steg blev att, i sedvanlig ordning, göra en energiinventering av fastigheten. Fastigheten, Väktaren 1, har idag en tillförsel av värme och kyla genom fönsterapparater med fläktar. Detta system är relativt ovanligt och inom Wihlborgs bestånd återfinns det enbart vid Väktaren 1. Utefter inventeringen kunde vi utläsa att det fanns besparingspotential genom att behovsstyra systemet.

Resultatet blev att vi byggde om i undercentralen; vi möjliggjorde bättre styrning av ventilationen samt av belysningen i garaget och delvis i atriumgården. Investeringen för projektet uppgick till 500 000 kr och Wihlborgs stod för hela investeringen. Hyresgästerna i fastigheten betalar istället samma energikostnader som tidigare i tre år. Därefter tillfaller vinsten dem eftersom självkostnaden då är lägre. På så vis får vi tre vinnare: hyresgästen, Wihlborgs och miljön.

Här följer en illustration över besparingarna:

## Energieffektivisering



Detta motsvarar en ekonomisk besparing om 140 374 kr på sex månader (juli–december 2011). Sett i villor är den sammanlagda besparingen hittills årsförbrukningen av energi för fyra villor.

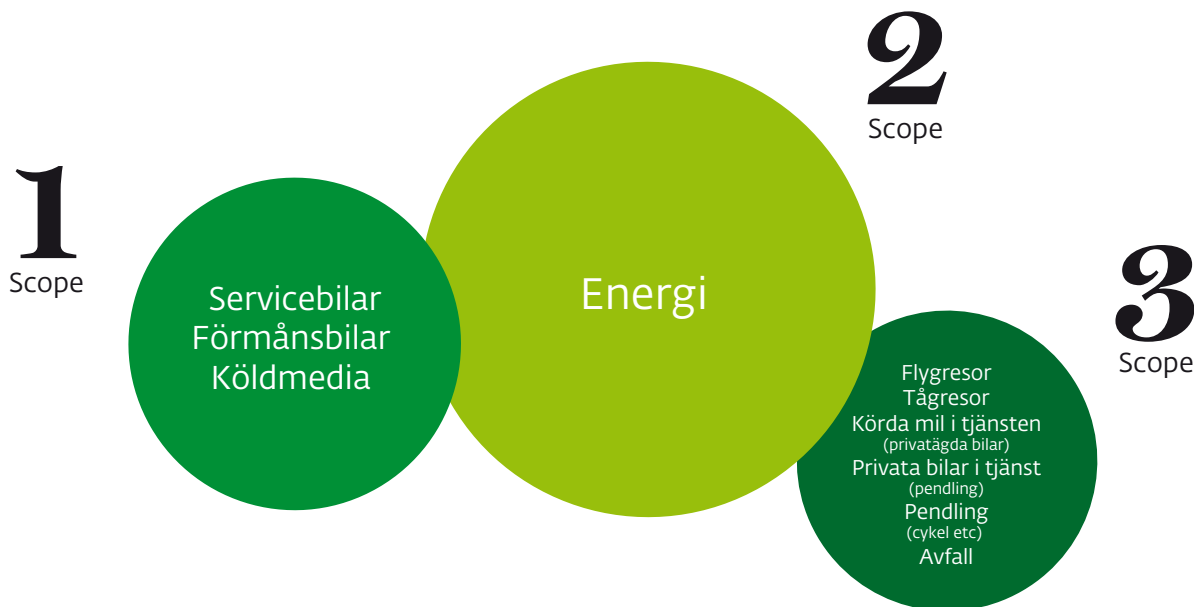
## Det är helheten som räknas <sup>8</sup>

Att verka som fastighetsägare innebär inte bara att ur ett miljöperspektiv ha koll på fastigheternas energipåverkan (energiförbrukningen i våra fastigheter har annars störst påverkan på miljön). Genom vår verksamhet påverkar vi de samhällen vi finns i och då måste vi också ta ett övergripande ansvar för vår miljöpåverkan och hitta strategier som omfattar samtliga områden där vi påverkar miljön.

Bilden nedan illustrerar vilka områden som representerar Wihlborgs totala koldioxidutsläpp, därmed också de områden vi arbetar med för att minska vår miljöpåverkan.

De största skillnaderna mellan 2010 och 2011 och förklaring till dessa; Scope 1 har minskat med hela 28 procent eller 133 ton CO<sub>2</sub>. Detta beror på att vi 2011 hade en betydligt mindre förlust av

köldmedia. Scope 2 minskade med 1 procent eller 121 ton CO<sub>2</sub>, varav den största minskningen har gjorts i Danmark. Scope 3 har ökat med 19 procent, ökningen beror främst på ökade utsläpp från avfallstransporter. Detta har vi delvis kunnat spåra till en specifik fastighet om ca 18 000 m<sup>2</sup> som förvärvades i slutet av 2010 och där statistiken visar sig 2011. Vi kommer vidare analysera denna ökning. Vi ser även att en minskning har skett inom Scope 3 och den beror på minskade utsläpp från pendling med bil till och från arbetsplatsen. Detta beror främst på att vi under flera år arbetat med att bilar i tjänstebilsflottan ska vara miljöbilar enligt Vägverkets definition. De emissioner som 2011 kommer från specifikt värme och el uppgår till 7 884 ton CO<sub>2</sub>. För mer information om skillnaderna mellan åren 2009–2010 vänligen se referensnot 9.



År	Scope 1 Ton	Scope 2 Ton	Scope 3 Ton	Totalt Ton
2009	453	9 272	82	9 807
2010	469	9 483	85	10 036
2011	336	9 362	101	9 798

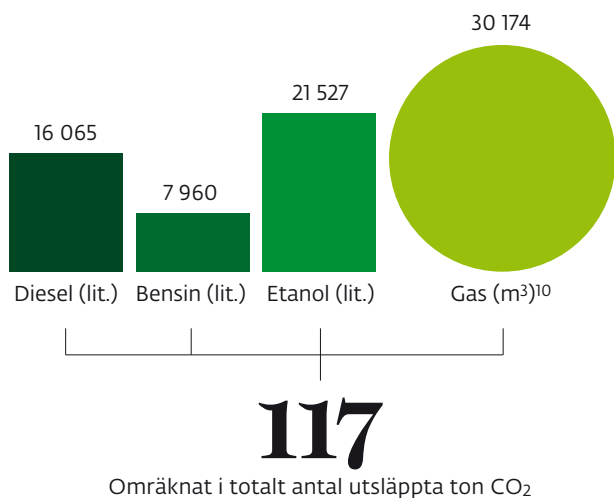
<sup>8</sup> Beräkningar som fastställer miljödata har gjorts med hjälp av GHG-protokollet ("Greenhouse Gas Protocol"), vilket är det redovisningssystem som oftast används av regeringar och ledande företag för att mäta utsläpp av koldioxid och liknande. GHG-protokollet utvecklades av World Resources Institute (WRI) och World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) i samråd med branschföreträdare och regeringar.

<sup>9</sup> Scope 1 ökade med 3 % där ökningen berodde på ökade utsläpp från specifikt köldmedia. Å andra sidan kan vi se att utsläppen från egna bilar faktiskt minskade med 29 ton CO<sub>2</sub> år 2010. Scope 2 ökade med 3 %, internt minskade Wihlborgs energiförbrukning, medan utsläppsfaktorerna från el, värme och kyla hade ökat från våra energileverantörer. Scope 3 ökade med 3 % där ökningen genererades av flygresor och privata bilar i tjänst samt anställdas resor till och från jobbet. Ökningen inom detta scope motsvarade 16 ton CO<sub>2</sub>. Dock, kan vi utläsa en minskning avseende avfallsposten som mellan åren 2009–2010 minskade med 9 ton CO<sub>2</sub>.



När det gäller energianvändningen 2011 avseende våra förmanbilar och servicebilar, ser den ut som visas nedan, i liter och i koldioxid. Mer om fördelningen av bränsle och hur det påverkat våra utsläpp kan du läsa om under rubriken "Transporter" i detta kapitel.

#### Energianvändningen 2011, förmanbilar och servicebilar



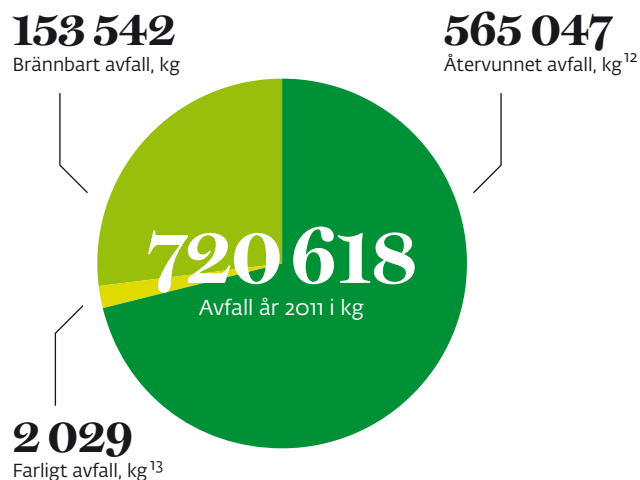
## Ozonedbrytande ämnen

Ett miljöpåverkande område som i många fall förknippas med fastighetsbranschen är köldmedia och ozonedbrytande ämnen från dessa. I dag har vi inom vårt bestånd inga fastigheter med så kallade CFC:er. Går vi tillbaka i tiden hade vi senast 2008 ett läckage av specifikt HCFC som är under utfasning. I de fall där behov finns av påfyllning av köldmedia är det specifikt typen HFC<sup>11</sup> som används.

## Avfall

Ett område som återfinns inom våra koldioxidutsläpp är avfall. Vi tar fram statistik över mängden avfall samt antal transporter som krävts för att hämta avfallet vid våra fastigheter. Vår största avfallsleverantör är SITA och nedan bild ger en illustration över mängden avfall 2011, vad som är farligt avfall och vad som återvunnits under året.

#### Avfall 2011, mängd och kategori



Uppgifterna bygger på statistik från avfallsleverantören. I dag har vi inte likvärdig<sup>14</sup> statistik från övriga avfallsleverantörer, men vi hoppas att inom några år kunna inkludera även dem här. Eftersom SITA är vår största leverantör, de står idag för ca 60 procent av vår insamlade avfallsstatistik, anser vi ändå att ovan tabell är representativ.

<sup>10</sup> Blandning av naturgas och biogas. Malmö och Lund 50 % av vardera. Helsingborg 100 % biogas från NSR.

<sup>11</sup> HFC har ersatt CFC av den anledningen att den inte innehåller klor och kan inte heller frigöra de klorradikaler som bryter ner ozonlagret.

<sup>12</sup> Inom ramen för återvunnet avfall 2011 innefattas samtliga poster utom brännbart avfall. Exempelvis; glas, plast, kontorspapper och tidningar, wellpapp, metallförpackningar och frigolit.

<sup>13</sup> Inom ramen för farligt avfall 2011 innefattas elektronikskrot, lysrör och batterier.

<sup>14</sup> Likvärdig i detta fall innebär att vi får statistiska värden direkt levererade av leverantören. Dessa värden presenterar en sammanställning över hela vårt bestånd. I andra fall får vi statistik levererad per fastighetsnivå vilket gör det svårt för oss att utläsa helheten och också riskfyllt att själva göra en bedömning och räkna om faktorerna.



Fastigheten Ubåten 2 i Malmö. Här ligger Media Evolution City – mediabranschens centrum för innovation och utveckling.

# Miljöpåverkan - och hur vi påverkar den

## Miljöcertifiering av fastigheter

Utöver energiförbrukning är miljöpåverkan vid om- och nyproduktion ett av våra viktigaste områden. 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, är det mark som redan är brukad eller är det 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 och även om svenska versioner håller på att tas fram är det främst GreenBuilding och Miljöbyggnad som Wihlborgs tittar på.

## Green Building

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 sänks energiförbrukningen med minst 25 procent i förhållande till befintlig användning.

Per den sista december 2011 uppgick antalet GreenBuilding-certifierade fastigheter inom Wihlborgs bestånd till två st. Den ena fastigheten, Region Skånes hus på Dockan, projekterades som en GreenBuilding, medan den andra fastigheten, Polisen 3 i Helsingborg, återfinns i det befintliga beståndet. Fastigheten kunde klassas utefter en ombyggnation som medförde att energiförbrukningen minskade. Per den sista december 2011, hade det även gått iväg två ansökningar om certifiering avseende fastigheterna Fören på Dockan och Landsdomaren i Lund, under uppförande år 2012 resp. 2013.

GreenBuildingcertifieringen innebär också att vi som fastighetsägare ska återrapportera statusen för de fastigheter som är certifierade. Detta innebär att vi till SGBC ska inkomma med fastighetens energiförbrukning efter minst ett år i drift. Under våren 2012 rapporterade Wihlborgs in nuvarande förbrukning för de båda fastigheterna. Regionhuset har idag en förbrukning om ca 55 kWh/m<sup>2</sup>. Boverkets krav vid nybyggnation är 90 kWh/m<sup>2</sup>, med andra ord förbrukar denna fastighet 35 kWh/m<sup>2</sup> mindre än lagkravet. GreenBuildingkravet är 75 kWh/m<sup>2</sup> och med nuvarande förbrukning är fastigheten 20 kWh/m<sup>2</sup> effektivare än detta krav.

Polisen 3 i Helsingborg har idag en förbrukning om ca 88 kWh/m<sup>2</sup>. Innan ombyggnationen förbrukade fastigheten 185 kWh/m<sup>2</sup>. Effektiviseringen är 52 procent. Vid ombyggnation krävs en effektivisering om minst 25 procent.

## 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 innebär 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 på så vis 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 2011 inga fastigheter klassade enligt Miljöbyggnad. Däremot, har föransökan gjorts avseende tre fastigheter som är under ny- och eller ombyggnation, Fören, Landsdomaren och Magasinet. Eftersom fastigheterna ännu inte tagits i drift har vi ingen statistik över eventuella besparingar och utfall.

## 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 t ex Miljöbyggnad.

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.

## Gröna hyreskontrakt

Från och med våren 2012 kommer vi att kunna erbjuda våra hyregäster "Gröna hyreskontrakt" enligt de avtal som tagits fram av Fastighetsägarna Sverige. 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 bl a aktiviteter inom områdena information och samverkan, energi och inomhusmiljö samt materialval och avfallshantering. Gröna hyresavtal ingår också i våra miljömål från och med 2012.

## Transporter

Transporter är ett av områdena där vi påverkar miljön. Styrande när det gäller transporter är vår bilpolicy. Vi har valt att inte ha någon övergripande resepolicy avseende tjänsteresor. Anledningen till detta är att våra verksamheter är fokuserade i Öresundsregionen. Övriga tjänsteresor sker med både flyg och tåg. Totalt uppgick antalet tjänsteresor till 118 st. varav 104 var med flyg och 14 med tåg under år 2011 vilket i jämförelse med multinationella bolag är ett litet antal.

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, pendling till och från arbetsplatsen.

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 medförs i samband med avfallshämtningen vid våra fastigheter. Denna sammanställning av statistik är återkommande varje år och något vi anser att vi som fastighetsägare ska ha koll på.

2008 antog vi vår bilpolicy, vilket innebär att alla fordon ska vara miljöbilar. Kriterierna för miljöbil är enligt Trafikverkets definition. Under 2010 kompletterade vi med tre elbilar och i slutet av 2011 nådde vi målet, alla våra tjänste- och bruksbilar är nu miljöbilar. Vi har följande drivmedel representerade inom vagnparken: bensin, diesel, etanol, gas och el. Jämför vi vår koldioxidbelastning 2008 och 2011 ser vi att utsläppen minskat med 72 ton koldioxid.

### Antal fordonstyper per drivmedel 2011





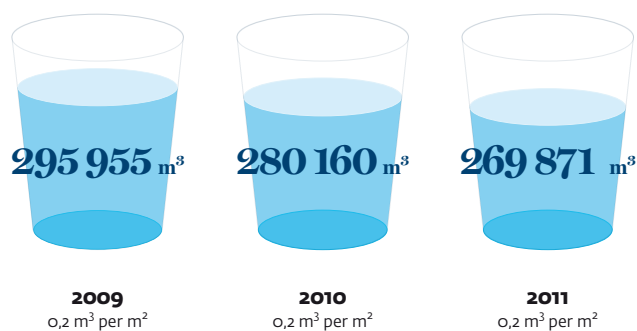
## Bara vanligt vatten

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.

Betyder det att Wihlborgs kan bortse från vattenfrågan? Vi måste påbörja en gemensam diskussion om vattenförbrukningen i förhållande till hela fastighetsbranschen. Det finns inte idag på samma vis 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:

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



Förbrukningen för år 2011 var 269 871 m<sup>3</sup> vilket motsvarar 269 871 000 liter vatten. I genomsnitt använder varje person i Sverige 180 liter vatten per dygn<sup>15</sup>. Det betyder att våra fastigheter har en vattenförbrukning motsvarande den för 4 107 personers årsförbrukning av vatten.

I kommande hållbarhetsredovisningar redovisar vi vattenförbrukningen för de senaste tre åren inklusive redovisningsåret. Ytorna har ökat från 2009–2011 medan vattenförbrukningen är ungefär den samma.

<sup>15</sup> Källa: drickranvatten.se

# Miljömål

Vi tar fram miljömål om tre år i taget. De mål som tagits fram för 2009–2011, har nu bytts mot nya mål för 2012–2014. Målen har tagits fram genom en workshop där samtliga anställda medverkat. Det som är nytt från och med år 2012, är att Wihlborgs olika verksamhetsområden, har egna miljömål kopplade till avdelningens miljöpåverkan.

## Miljömål 2009–2011

Vi har tagit fram miljömål för tre år i taget vilket betyder att tidigare mål löpte ut under 2011. Våra nya miljömål samt vår långsiktiga vision för 2020, presenteras på kommande sidor. Utfallet för 2011 var följande: Målet om att minska den totala energiförbrukningen med tre procent uppnåddes inte. Minskningen av energiförbrukning för hela Wihlborgs bestånd blev en procent, sparad på en jämförbar yta som är 1 086 443 m<sup>2</sup> av Wihlborgs bestånd. Ekonomiskt motsvarar besparingen ca 1,2 miljoner kr.

När det gäller målet att främja nya innovationer och investera i energi från förnybara energikällor hade vi som mål att två fastigheter inom vårt bestånd skulle ha någon form av förnybarcella för tillförsel av energi 2011. Målet har inte uppnåtts. Målet kommer istället att delvis uppnås under 2012 då fastigheten Fören till viss del kommer att försörjas med sol eller vindenergi.

Under de tre senaste åren har målen inneburit att inventera och sanera fastigheter som innehåller PCB. De fastigheter som är uppförda 1956–1973 har sanering genomförts där PCB i fogar upptäckts. Målet är uppnått.

Målet om vidareutbildning för samtliga anställda uppnåddes. Under miljöutbildningstillfället tog vi tillsammans fram de strategier som presenteras för 2012–2014.

Under de senaste åren har vi även sett över olika IT-funktioner som lett till minskad energiförbrukning. När det gäller miljömålet om att minska antalet utskrifter har detta uppnåtts genom att vi under 2011 införde rutinen med dubbelsidiga utskrifter som standard. Dessutom har funktionen "Follow me print" installerats, som innebär att du gör ett aktivt val för utskrift när du står vid skrivaren. Flera mätningar visar att pappersåtgången minskar med upp till 30 procent efter att "follow-me-print" installerats.

## Miljömål 2012–2014

Under 2011 samlades samtliga anställda inom Wihlborgs för att tillsammans ta fram Wihlborgs miljömål 2012–2014. Resultatet är de miljömål som presenteras på höger sida.

## Miljövision 2020

Wihlborgs ska fortsätta växa,  
men med minskad  
miljöpåverkan.

<b>1. FÖRVALTNING &amp; DRIFT</b>	<b>ÅR 2012</b>	<b>ÅR 2013</b>	<b>ÅR 2014</b>
1.1 Energieffektivisering kWh/m <sup>2</sup>	Wihlborgs fastigheter ska ha en genomsnittlig energiförbrukning som inte överstiger 150 kWh/m <sup>2</sup> avseende fastigheter inom ramen för miljömål.*	Wihlborgs fastigheter ska ha en genomsnittlig energiförbrukning som inte överstiger 145 kWh/m <sup>2</sup> avseende fastigheter inom ramen för miljömål.*	Wihlborgs fastigheter ska ha en genomsnittlig energiförbrukning som inte överstiger 140 kWh/m <sup>2</sup> avseende fastigheter inom ramen för miljömål.*
1.2 Gröna hyreskontrakt	Alla nya och omförhandlade avtal ska inkludera en bilaga för gröna hyresavtal. Wihlborgs ska börja använda avtalen i samband med Fastighetsägarnas lansering av standardmallen som förväntas utkomma under våren 2012.	Vid alla omförhandlingar som sker under 2012 ska 100 % fått möjligheten att teckna Gröna hyresavtal.	Vid alla omförhandlingar som sker under 2013 ska 100 % fått möjligheten att teckna Gröna hyresavtal.
1.3 Miljöklassning ur befintligt bestånd (GreenBuilding + miljöbyggnad)	Wihlborgs miljöklassar minst en fastighet ur det bef. beståndet.	Wihlborgs miljöklassar minst tre fastigheter ur det bef. beståndet.	Wihlborgs miljöklassar minst fem fastigheter ur det bef. beståndet.
<b>2. UTHYRNING, INFO. &amp; KOMMUNIKATION<sup>16</sup></b>	<b>ÅR 2012</b>	<b>ÅR 2013</b>	<b>ÅR 2014</b>
2.1 Miljöprospekt vid visning av lokaler	Under 2012 ska 10 % ur Wihlborgs fastighetsbestånd ha ett miljöprospekt vid visning av lokaler.	Under 2013 ska 20 % ur Wihlborgs fastighetsbestånd ha ett miljöprospekt vid visning av lokaler.	Under 2014 ska 50 % ur Wihlborgs fastighetsbestånd ha ett miljöprospekt vid visning av lokaler.
<b>3. AFFÄRSUTV. &amp; PROJEKT</b>	<b>ÅR 2012</b>	<b>ÅR 2013</b>	<b>ÅR 2014</b>
3.1 Miljöklassning vid nyproduktion	100 % av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m <sup>2</sup> ska miljöklassas.	100 % av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m <sup>2</sup> ska miljöklassas.	100 % av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m <sup>2</sup> ska miljöklassas.
<b>4. INKÖP</b>	<b>ÅR 2012</b>	<b>ÅR 2013</b>	<b>ÅR 2014</b>
4.1 Rutiner inköp & upphandling	Samtliga som tecknar drifts- och leveransavtal med Wihlborgs under 2012 ska utvärderas beträffande uppförandekod. De ska riskbedömas utefter miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik.	Utefter föregående års riskbedömningar, gör Wihlborgs kontroller på de som klassats som risknivå 3. En förutsättning för vidare avtal är att de redovisar positiva förändringar.	Nya avtal tecknas inte med leverantörer/entreprenörer som riskklassats som 3.
<b>5. TRANSAKTION &amp; ANALYS</b>	<b>ÅR 2012</b>	<b>ÅR 2013</b>	<b>ÅR 2014</b>
5.1 Miljö vid köp av fastigheter	Nuvarande rutin för miljö vid köp och försäljning av fastigheter ska under året revideras och omarbetas. Detta ska resultera i en miljöbarometer för köp av fastigheter.	100 % av Wihlborgs transaktioner dokumenteras i miljöbarometern.	100 % av Wihlborgs transaktioner dokumenteras i miljöbarometern.
<b>6. ADMINISTRATION &amp; IT</b>	<b>ÅR 2012</b>	<b>ÅR 2013</b>	<b>ÅR 2014</b>
6.1 Energistatistik via webben	Påbörja rutin för att långsiktigt kunna erbjuda våra hyresgäster att hämta energistatistik via Wihlborgs hemsida.	10 % av våra fastigheters energistatistik finns tillgänglig via Wihlborgs hemsida.	50 % av våra fastigheters energistatistik finns tillgänglig via Wihlborgs hemsida.
6.2 EDI Fakturering	20 % av Wihlborgs fakturor från Wihlborgs leverantörer ska faktureras genom EDI.	35 % av Wihlborgs fakturor från Wihlborgs leverantörer ska faktureras genom EDI.	50 % av Wihlborgs fakturor från Wihlborgs leverantörer ska faktureras genom EDI.

\* Med fastigheter inom ramen för miljömål menas att vi har valt ut ca 70 % av hela Wihlborgs bestånd där det finns någon form av potential till energibesparingar under åren 2012–2014. Detta betyder att om vi inkluderat samtliga fastigheter hade vi haft en betydligt lägre siffra för kWh/m<sup>2</sup>, det är också något som kan utläsas tidigare i detta kapitel avseende de siffrorna som presenterar kWh/m<sup>2</sup>/ort. De siffrorna inkluderar även fastigheter med stora ytor av kallager utan potential för att påverka förbrukningen på något vis. Detta innebär också att vi kan fortsätta arbete med fastigheter utifrån ett jämförbart bestånd i m<sup>2</sup>. Vår nya rutin innebär att alla inom Wihlborgs förvaltning från och med 2012, arbetar med ett individuellt målnyckeltal där det individuella nyckeltalet har stor betydelse för det gemensamma målet.

<sup>16</sup> Med miljöprospekt menas att Wihlborgs uthyrare, vid visning av våra lokaler ska ha med sig information gällande fastighetens miljöpåverkan. Detta kan vara info. över hur fastigheten värms upp, alt. kyls. Om den är miljöklassade, sanerad för utfasningsämnen etc.

# Det ska sitta i huvudet

På Wihlborgs ser vi arbetsglädjen som en av de viktigaste drivkrafterna för att åstadkomma resultat och framgång. Vi är därför rädda om våra medarbetare och gör dem delaktiga i företagets målsättningar. Som anställd ska man kunna utvecklas och växa inom företaget och ta del av resultatet i form av en vinstandelstiftelse. Dörren är också öppen för studerande från universitet och högskolor som vi kontinuerligt erbjuder arbetslivspraktik.

Men vi lever inte i en isolerad värld. Vi håller också ett öga på våra leverantörer och vi kommer att öka kontrollen av deras verksamheter för att säkerställa att ingenting krockar med våra egna värderingar.

Våra egna beslut och vårt eget agerande ska alltid ske i linje med våra etiska riktlinjer. Och gör det inte det är det vårt gemensamma ansvar att påminna varandra om vad Wihlborgs står för och ska stå för.

Wihlborgs ansvarstagande på det sociala området och som del av detta i lokalsamhället, baseras på; Etiska riktlinjer, Arbetsmiljöpolicy, Jämställdhetspolicy, Lönepolicy, Personalpolicy, Tjänstebilspolicy och Inköspolicy. Samtliga styrdokument är framtagna på ledningsnivå.

## Medarbetare

En viktig faktor för Wihlborgs framgång är medarbetarna. Deras kunskap, kvalifikationer och yrkesskicklighet är en värdefull tillgång. Det är därför viktigt att ha en arbetsmiljö som attraherar och utvecklar personalen.

Vartannat år genomförs en personalenkät för att känna av arbetsklimatet. Den senaste gjordes vintern 2010 och resulterade i ett 'Nöjd Medarbetar Index' på 3,4 av 4 möjliga poäng. Under hösten 2012 kommer en ny personalenkät att genomföras.

För att öka förståelsen för de tio principerna inom FN:s Global Compact har vi haft en intern enkät. Vid en påföljande kickoff fördes en diskussion kring medarbetarnas uppfattning och det redovisades vad som gällde enligt svensk lagstiftning.

## Personalstyrka

Vid årsskiftet hade Wihlborgs 87 medarbetare, varav 60 tjänstemän och 27 kollektivanställda. 79 personer arbetar heltid

(24 kvinnor, 55 män) och åtta deltid (sju kvinnor, en man). Inom organisationen finns 15 chefer, varav sex är kvinnor. Totalt inom koncernen uppgår andelen kvinnor till 36 (35) procent. Wihlborgs styrelse består av åtta personer, varav tre är kvinnor. Vid årsskiftet 2011 hade Wihlborgs inga tillfälligt anställda.

## Personalomsättning

Personalomsättningen uppgick under 2011 till 8,1 procent. Under 2011 har sju personer slutat sin anställning på Wihlborgs, varav tre har gått i pension, två har sagt upp sig, en avbruten provanställning och en har fått sluta på grund av arbetsbrist. Antalet nyanställda under år 2011 uppgick till åtta personer.

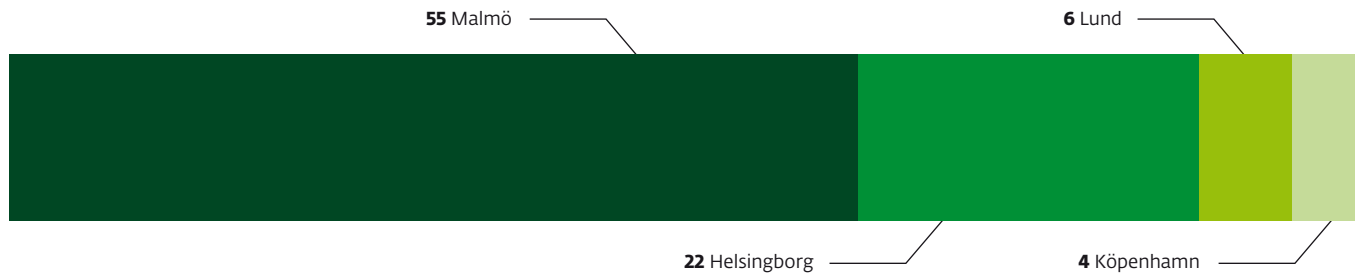
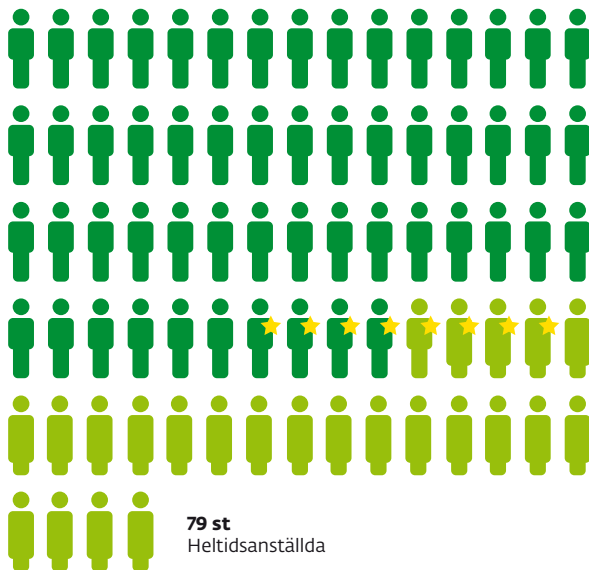
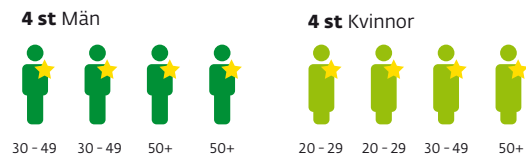
## Sjukfrånvaro

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2011 var den 1,54 (2,47) procent. Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 22,56 (59,16) procent. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring.

## Förmåner

För att stimulera medarbetarna att nå uppsatta mål och öka delaktigheten i Wihlborgs verksamhet finns för alla anställda,



**Anställda per arbetsort****Antal heltidsanställda****Styrelsesammansättning, ålder och kön****Nyanställda, ålder och kön****Slutat sin anställning, ålder och kön****Nyanställda per arbetsort**

2 st Helsingborg  
6 st Malmö



exklusive VD, sedan 2005 en vinstandelsstiftelse. Samtliga medel som avsätts till vinstandelsstiftelsen ska investeras i Wihlborgsaktier. Avsättningen är maximerad till ett prisbasbelopp per anställd och år. Aktierna i stiftelsen är bundna i fem år efter avsättningen. Basbeloppet är omräknat i proportion till anställningstid och tjänstgöringsgrad.

Wihlborgs medarbetare erbjuds ett friskvårdsbidrag som ger dem möjlighet att fritt välja friskvårdsaktivitet inom ramen för Skatteverkets regler. Dessutom har vi ett flertal gemensamma motions- och friskvårdsaktiviteter som till exempel deltagande i olika motionslopp. Alla medarbetare får regelbundna hälsokontroller hos vår företagshälsovård. Dessutom omfattas samtliga av en förmånlig sjukvårdsförsäkring.

**Utbildning**

Wihlborgs medarbetare ska kunna utvecklas och växa inom företaget. Vid utvecklingssamtalen 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 och kurser anpassade efter den individuella kompetensutvecklingsplanen.

Under hösten har våra fastighetsvärdar genomgått utbildning inom konflikthantering/hot & våld i arbetslivet. Vi arbetar ständigt med att förbättra arbetsmiljön för våra anställda och med start 2011 har vi valt att arbeta med taksäkerheten i våra fastigheter. Det gör vi i förebyggande syfte för att undvika

fall- och halkolyckor. Fokus vid takinspektionen ligger på säkerhets- och fästnanordningar för skyddsvästar som alla våra fastighetsvärdar är utrustade med.

Under 2011 har det genomförts totalt 1 372 utbildningstimmar, vilket är ett genomsnitt av 16,14 timmar per anställd. Kvinnor har stått för 547 timmar och män för 825 timmar. Utbildningstimmar speglar bl a anläggningskötutbildningar, certifieringskurser i miljöbyggnad, CSR-utbildning, ekonomi för chefer, retorik och UGL. Dessutom har vi under året haft Bas P och Bas U-utbildning för personal inom förvaltningen. Samtliga har avlagt godkända prov efter genomförd kurs.

## Antal utbildningstimmar 2011



## Arbetspraktik

Varje år tar Wihlborgs emot ett antal studerande från högskolorna i Malmö och/eller Lund i syfte att ge den studerande möjligheten till arbetspraktik. Studenterna läser i regel program som är relaterade till fastighetsbranschen. Wihlborgs uppmanar samarbete med andra fastighetsföretag för att t ex utbyta kompetenser och utvärderingar av olika program.

## Diskriminering

Arbetet mot diskriminering består av intern kommunikation kring våra policys och en uppmärksamhet för att ta tag i eventuella fall på ett tidigt stadiet. Under 2011 har inga fall av diskriminering rapporterats.

## Barnarbete

Inom vår egen organisation, dvs Wihlborgs medarbetare och styrelse (interna intressenter), har vi under 2011 inga kända fall av barnarbete. Vi ser idag heller ingen väsentlig risk för detta då vi omfattas av svensk och dansk lagstiftning.

## Arbetsmiljö

På Wihlborgs ska alla medarbetare känna trivsel och arbetsglädje. Självklart ska vi ha en trygg och säker arbetsplats utan risk för tillbud eller olyckor. Vi har en arbetsmiljögrupp som ständigt 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. 95 procent av personalstyrkan företrädas i arbetsmiljögruppen som representerar Wihlborgs verksamhet.

Wihlborgs arbetar med att förebygga arbetsolyckor genom att kontinuerligt bedriva ett hälso- och säkerhetsarbete, som syftar till att reducera risken för olyckor och stärka säkerhetskänslan inom företaget. Arbetsmiljögrupper i våra fastigheter pågår ständigt och handlings- och åtgärdsplanerna för respektive fastigheter finns tillgängligt för samtliga anställda via våra interna datasystem.

Våra entreprenörer och leverantörer ansvarar själva för sin säkerhet i enlighet med BAS P och BAS U. För att hjälpa dem med detta har Wihlborgs tagit fram en broschyr som omfattar möjliga risker vid arbete inom vår verksamhet. Vill du ta del av denna hittar du den på vår hemsida under "Publikationer".

Wihlborgskoncernen har under 2011 inte haft några kända fall av allvarliga skador och arbetsrelaterade sjukdomar. Rutiner för anmälan av tillbud och arbetsolyckor finns lätt tillgängligt på vårt intranät.

## Leverantörer

Wihlborgs verksamhet finns i Sverige och Danmark och risken för brott mot mänskliga rättigheter ser vi som mindre i jämförelse med ett globalt perspektiv. När det gäller driftsavtal strävar vi efter att till 100 procent engagera oss i lokala leverantörer. Lokala leverantörer definieras som baserade i Öresundsregionen. Övriga leverantörer återfinns på nationell nivå i Sverige och Danmark. Det medför lägre transport- och reskostnader. Helst vill vi att reskostnaden skall vara inräknad i offererat timpris. På så sätt sporrar leverantören till en effektiv transportplanering, bra ur kostnads- och miljösynpunkt. Å andra sidan anlitar de leverantörer och entreprenörer vars verksamheter kan återfinnas globalt. Som ett led i vårt leverantörsarbete, och som en del av vår signering av FN:s Global Compact, arbetar vår inköpschef aktivt med att vid avtalsförhandlingar informera om samt gå igenom de tio principerna i Global Compact i förhållande till våra förväntningar på respektive leverantör/entreprenör.

Även om vi är verksamma inom en begränsad yta, västra Skåne, så är leverantörernas etablering på våra respektive orter betydelsefull; Kännedom om orten, dess myndigheter med lokala föreskrifter och samverkan med våra medarbetare vid beställningar underlättas. Det finns även leverantörer som verkar över alla tre orterna men med lokala representanter.

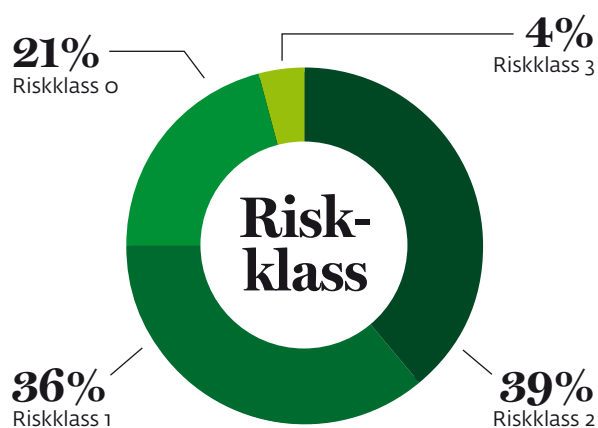
Vi skriver inköpsavtal/ramavtal/årsavtal med alla återkommande leverantörer för att ha ett underlag för avrop, fakturering och prisjusteringar. Vi undviker indexreglerade avtal och förordar en prisdiskussion en gång om året. Avtalen registreras i vårt faktura/avtalssystem Palette. I kontraktmodulen är avtalen inskannade och tillgängliga för alla inför avrop och vid fakturakontroll.

Vi ska ha en kontinuerlig dialog med leverantören. Förutom

de enskilda beställningarna ska de som träffat avtalet mötas minst en gång under avtalstiden för utvärdering; hur leverantören fungerar och hur fungerar vi som beställare. För att hinna med detta måste antalet leverantörer inom olika kategorier begränsas. Avtalen skrivs på ett år i taget. Inte för att vi ska byta ut leverantörerna utan för att vi ska tvingas till en aktiv handling för att fortsätta. Det handlar om att diskutera behovet, hur uppdragen utförs, hur vi agerar som beställare och även om eventuell prisjustering. På så sätt undviker vi en slentrianmässig indexreglering, läs prishöjning. Sedan år 2011 har vi en ny rutin för inköpsavtal. Den går till på följande sätt:

1. Vid avtal biläggs en checklista. Denna omfattar frågor inom miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik.
2. Våra leverantörer bedöms därefter på en skala 1–3. 1 = låg risk, 2 = medelmåttig risk och 3 = högre risk. De som inte har lämnat tillräckligt underlag läggs för bevakning och klassas tillfälligt med siffran 0.
3. Vi följer hur förhållandet ändras under åren och eftersom vi bara har 1-års avtal kan vi aktivt vara med och påverka våra leverantörer/entreprenörer.
4. Är vi tveksamma till om uppgifterna är korrekta begär vi att få in underlagen.

Vid utgången av 2011 hade 56 ramavtal registrerats enligt ovanstående modell. Resterande leverantörer ca 130 st kommer under 2012 att inkluderas i denna rutin. Av bedömda avtal hade 12 inte undertecknat handlingen. Detta kommer att följas upp och ska vara klart under 2012. Av de 56 ramavtalen är utfallet följande:



Denna process bedrivs kontinuerligt och vi har satt som mål att vi inte ska förlänga avtal i riskklass 3 från år 2014, eftersom leverantörerna i denna klass vid den tidpunkten har haft två år på sig till förbättring. Se miljömål på sid. 34.

Under år 2011 tog vi även fram en så kallad beställarapplikation. Appen kallas för WAPPO och står för "Wihlborgs APP för Order". De leverantörer som efter hand riskklassas och som Wihlborgs skriver avtal med, länkas också till beställarappen.

Rent praktiskt innebär det att våra fastighetsvärdar som i många fall beställer mindre arbeten och hantverk, genom appen, säkerställer att de anlitar godkända leverantörer/entreprenörer. För att göra det så smidigt som möjligt för dem valde vi att ta fram denna applikation.

## Affärsetik

I överensstämmelse med Wihlborgs etiska riktlinjer och FN:s Global Compact ska Wihlborgs relationer präglas av ansvarstagande och oberoende. I syfte att introducera personalen för de tio principerna inom Global Compact, fick alla anställda delta i en enkät sommaren 2010. Enkäten och principerna förklarades sedan på ett illustrativt sätt under personalkonferensen i augusti 2010.

Affärsetik diskuteras kontinuerligt inom Wihlborgs, bl a genom vårt utbildningsmaterial "Wihlborgs pratar hållbart" som ges ut en gång i kvartalet. *När blir en gåva en muta?* var rubriken på utgåvan hösten 2011. Syftet var att göra alla anställda på Wihlborgs medvetna om vilka konsekvenser det kan få, ur ett hållbarhets- och därmed också varumärkesperspektiv, att ta emot eller lämna en gåva eller privat tjänst.

Under 2006 antogs våra etiska riktlinjer som gäller för styrelseledamöter, medarbetare, leverantörer och entreprenörer. Riktlinjerna går att läsa i sin helhet på Wihlborgs webb under "Bolagsstyrning". Sommaren 2011 gjordes ett tillägg till riktlinjerna som innebär att om en medarbetare för privat bruk anlitar någon av Wihlborgs leverantörer/entreprenörer, måste medarbetarens närmaste chef godkänna offerten. Detta för att säkerställa att medarbetaren inte får en prisnedsättning som hänför sig till anställningen på Wihlborgs. Vid senaste personalkonferensen i augusti 2011 informerades alla anställda om tillägget och dess innebörd.

Sett till korruptionsrisk är affärsenheterna projektledning och förvaltning relativt sett mest exponerade eftersom dessa enheter köper in varor och tjänster till Wihlborgs verksamhet. Någon speciell åtgärd har inte vidtagits i nuläget för att informera dessa personer utöver vad som tidigare beskrivits. Respektive chef ansvarar för att upprätthålla en etisk dialog med medarbetarna.

Vi kommer fortsätta arbeta strategiskt inom affärsetik och komplettera med styrdokument och uppföljningar. Detta är också en av de risk- och affärsmöjligheter som identifierats på sid. 20.

Det finns inget som tyder på att några korruptionsincidenter har förekommit under 2011.

# Marknadsföring och kundnöjdhet

Ansvarstagandet när det gäller våra fastigheter samt marknadsföringen av dessa baseras på Etiska riktlinjer och Informationspolicyn. Samtliga styrdokument är framtagna på ledningsnivå.

## Kunden i fokus

Vartannat år genomför Wihlborgs en enkätundersökning gentemot våra hyresgäster, den senaste undersökningen gjordes 2010 och nästa är planerad till våren 2012. Innan undersökningen genomförs går det ut ett informationsbrev till våra hyresgäster. Här står bland annat att Wihlborgs har anlitat ett externt företag för undersökningen. Detta för att garantera objektiviteten och sekretessen. Syftet med undersökningen är att identifiera Wihlborgs styrkor och svagheter sett ur kundens perspektiv. Med utgångspunkt från resultatet av undersökningen, kan förbättringsåtgärder och projekt genomföras för att utveckla viktiga framgångsfaktorer och öka kundnöjdheten.

Totalt svarade 400 personer på Wihlborgs enkät 2010. För att uppnå denna svarsfrekvens krävdes 713 påringningar.

Kundnöjdheten presenteras i en skala 1–5, där 1 representerar "Mycket missnöjd" och 5 representerar att kunden är "Mycket nöjd". Wihlborgs snitt vid senaste undersökningen uppgick till 3,84 vilket är en förbättring jämfört med undersökningen 2007. Nedan följer en sammanfattning över resultatet.

Ökad kundnöjdhet är också ett av de områden som identifierats som en av Wihlborgs affärsmöjligheter i den riskanalys som gjorts avseende hållbarhetsrisker och möjligheter, se sid. 19.

## Korrekt marknadsföring

För att säkerställa att vårt marknadsmaterial inte är vilseledande har vi en rutin att sakkunnig inom företaget ska godkänna materialet. Under 2011 har det inte rapporterats några incidenter angående Wihlborgs marknadsföring.

## 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.

### Kundenkät 2010

#### Högsta värden

Fastighetsvärdarnas bemötande

Wihlborgs bemötande avseende administration/förvaltning

Lätt att få tag på personer och funktioner inom Wihlborgs vid behov

#### Lägsta värden

Kännedom om Wihlborgs miljöarbete

Hyresnivåns prisvärdhet

Inomhusklimatet (värme, ventilation etc.)





Dockporten 1 på Dockan i Malmö. Här bor bland andra Mercedes med sitt nordiska huvudkontor och restaurang Årstiderna by the Sea.

# Global Reporting Initiative (GRI) Index

Wihlborgs hållbarhetsredovisning 2011 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 Compact:s tio principer som kan ses på sidan 46. Vi har även parallellt 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.	4, 19	-	🟢	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.	8	-	🟢	-
2.2 Varumärket.	8	-	🟢	-
2.3 Organisationsstruktur.	8	-	🟢	6.2
2.4 Huvudkontorets lokalisering.	8	-	🟢	-
2.5 Länder där verksamheten är verksam.	8	-	🟢	-
2.6 Ägarstruktur och bolagsform.	8	-	🟢	-
2.7 Marknader.	8	-	🟢	-
2.8 Bolagets storlek.	8	-	🟢	-

2.9 Förändringar under redovisningsperioden.	8	–	🏠	–
2.10 Utmärkelser och erkännanden .	6	–	🏠	–
<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.	12	–	🏠	–
3.2 Datum för publiceringen av den senaste redovisningen.	Inte tillämpbar p.g.a att detta är Wihlborgs första hållbarhets- redovisning.	–	–	–
3.3 Redovisningscykel.	12	–	🏠	–
3.4 Kontaktpersoner för rapporten.	53	–	🏠	–
<b>Redovisningens omfattning och avgränsning</b>				
3.5 Processer för att identifiera redovisningens innehåll.	10	–	🏠	–
3.6 Avgränsningar för redovisningen.	10	–	🏠	–
3.7 Särskilda begränsningar för redovisningens omfattning och avgränsning.	10	–	🏠	–
3.8 Princip för redovisning av dotterbolag.	10	–	🏠	–
3.9 Mätmetoder och beräkningsgrunder.	10, 28	–	🏠	–
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter.	Inte tillämpbar p.g.a att detta är Wihlborgs första hållbarhets- redovisning.	–	–	–
3.11 Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar.	Inte tillämpbar p.g.a att detta är Wihlborgs första hållbarhets- redovisning.	–	–	–
<b>Bestyrkande</b>				
3.12 GRI-index.	42	–	🏠	–
3.13 Granskning och bestyrkande.	47	–	🏠	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.	15	–	🏠	6.2
4.2 Styrelseordförandes roll.	15	–	🏠	6.2
4.3 Oberoende eller icke verkställande styrelseledamöter.	15	–	🏠	6.2
4.4 Aktieägarnas och medarbetarnas möjligheter att lämna förslag till ledning och styrelse.	16	–	🏠	6.2
4.5 Ersättning till ledande befattningshavare.	16	–	🏠	6.2
4.6 Rutiner och processer inom styrelsen för att säkerställa att inga intressekonflikter uppstår.	16	–	🏠	6.2
4.7 Styrelse och ledningsgruppens CSR-kompetens.	16	–	🏠	6.2
4.8 Värderingar och policies.	22, 24, 36, 40	–	🏠	6.2
4.9 Styrelsens överv. av hållbarhetsarbetet samt anslutning till internationella org.	16, 46	–	🏠	–
4.10 Styrelseutvärdering avseende CSR.	16	–	🏠	6.2
4.11 Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen.	24	–	🏠	–
4.12 Externa deklARATIONER/principer som organisationen stödjer.	46	–	🏠	6.2

<b>Externa initiativ</b>				
4.13 Medlemskap i organisationer.	8	–	🏠	6.2
<b>Kommunikation med intressenter</b>				
4.14 Intressentgrupper.	17	–	🏠	6.2
4.15 Principer för urval av intressenter.	17	–	🏠	6.2
4.16 Intressentdialoger.	17	–	🏠	6.2
4.17 Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter.	16	–	🏠	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	22	–		–
<b>Ekonomiska resultat</b>				
EC1. Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	23	–	🏠	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.	38	–	📈	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	24	–		–
<b>Energi</b>				
EN 3. Direkt energianvändning per primär energikälla.	24	–	🏠	6.5, 6.5.4
EN 4. Indirekt energianvändning per primär energikälla.	25	–	🏠	6.5, 6.5.4
EN 5. Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar.	27	–	📈	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.	31	–	🏠	6.5, 6.5.4
<b>Vatten</b>				
EN 8. Total vattenanvändning per källa.	33	–	🏠	6.5, 6.5.4
<b>Utsläpp till luft, vatten samt avfall</b>				
EN 16. Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	28–29	–	🏠	6.5, 6.5.5
EN 17. Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	28	–	🏠	6.5, 6.5.5
EN 18. Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning.	31	–	🏠	6.5, 6.5.5
EN 22. Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod.	29	–	🏠	6.5, 6.5.3
EN 26. Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster, samt resultat härav.	31	–	📈	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.	28	–	🏠	6.5, 6.5.4 6.6.6
CRE 1. Building energy intensity	–	27	🏠	–
CRE 2. Building water intensity	–	33	🏠	–
CRE 8. Sustainability certifications	–	31	📈	–



7. SOCIALA INDIKATORER	GRI (G3.1) Sid. Nr.	CRE (3.1) Sid. Nr.	Hel Delvis	ISO 26000
Uppllysning om hållbarhetsstyrning för kategori LA	36	–		–
<b>Anställning</b>	37	–	■	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.	37	–	■	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.	36		■	6.4, 6.4.3, 6.4.4
<b>Hälsa och säkerhet i arbetet</b>	38		■	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.				
LA 7. Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region och kön.	38		■	6.4, 6.4.6
LA10. Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och kön och år, fördelat på personalkategorier.	38		■	6.4, 6.4.7
Uppllysning om hållbarhetsstyrning för kategori HR	36			–
<b>Investerings- och upphandlingsrutiner</b>	39		■	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>	38		■	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>	38		■	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	36			–
<b>Korruption</b>	39		■	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.	39		■	6.6, 6.6.3
Uppllysning om hållbarhetsstyrning för kategori PR	40			–
<b>Märkning av produkter och tjänster</b>	40		■	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>	40		■	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 marknads-kommunikation, inklusive annonsering, marknadsföring och sponsring inte följts. Informationen ska ges uppdelat efter effekten av bristen på efterlevnad.	40		■	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 tredje.

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 PR5, PR6, PR7
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 föreningsfrihet 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 försiktighetsprincipen 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.	EN2, EN 5 – 7, EN 10, EN18, EN 26,
<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 läsarna av Wihlborgs Fastigheter AB:s hållbarhetsredovisning.

### Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Wihlborgs Fastigheter AB att översiktligt granska innehållet i Wihlborgs Fastigheter AB:s hållbarhetsredovisning för år 2011. Vår översiktliga granskning omfattar information avseende verksamhetsåret 2011. Vår granskning omfattar Wihlborgs Fastigheter AB:s hållbarhetsredovisning på sidorna 4–45. Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för det löpande arbetet inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet, socialt ansvar och hållbar utveckling samt för att upprätta och presentera hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av Far. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig 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 revisionsd 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.

De kriterier som vår granskning baseras på är de delar av Sustainability Reporting Guidelines G3.1, utgiven av The Global

Reporting Initiative (GRI), som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vår översiktliga granskning har, utifrån en bedömning av väsentlighet och risk, bl.a. omfattat följande:

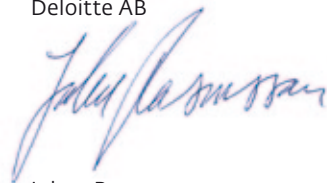
- Uppdatering av vår kunskap och förståelse av Wihlborgs Fastigheter AB:s organisation och verksamhet.
- Bedömning av kriteriernas lämplighet och tillämpning avseende intressenternas informationsbehov.
- Bedömning av resultatet av företagets intressentdialog.
- Intervjuer med ansvariga chefer, på koncernnivå och på utvalda enheter i syfte att bedöma om den kvalitativa och kvantitativa informationen i hållbarhetsredovisningen är fullständig, riktig och tillräcklig.
- Tagit del av interna och externa dokument för att bedöma om den rapporterade informationen är fullständig, riktig och tillräcklig.
- Analytisk granskning av rapporterad information.
- Bedömning av företagets uttalade tillämpningsnivå avseende GRI:s riktlinjer.
- Övervägande av helhetsintrycket av hållbarhetsredovisningen, samt dess format, därvid övervägande av informationens inbördes överensstämmelse med tillämpade kriterier.

### Slutsats

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

Malmö den 10 april 2012

Deloitte AB



Johan Rasmusson  
Auktoriserad revisor



Sofie Wadstein  
Specialistmedlem i Far



Fastigheten Terminal 1 i Helsingborg, mest känd som Knutpunkten med fastigheten Najaden 14 på andra sidan Drottninggatan.

## Intygande om tillämpningsnivå av GRI:s riktlinjer

Efter genomgång av Wihlborgs Fastigheter AB:s Hållbarhetsredovisning 2011 intygar TEM härmed som tredjepart att Wihlborgs Fastigheter AB:s redovisning uppfyller kraven för GRI:s tillämpningsnivå B. Redovisningen använde sig av GRI: riktlinjer G3.1 och av det branschspecifika tillägget "Construction and Real Estate".

Tillämpningsnivån anger i vilken utsträckning Wihlborgs Fastigheter AB i sin redovisning har använt sig av GRI:s riktlinjer för hållbarhetsredovisning G3.1 och Sector Supplement "Construction and Real Estate".

Detta intygande visar på att Wihlborgs hållbarhetsredovisning 2011 adresserar alla standardupplysningar som krävs för tillämpningsnivå B samt vissa upplysningar för det branschspecifika tillägget "Construction and Real Estate".

Redovisningens GRI-innehållsförteckning visar på ett transparent och lättillgängligt sätt var i redovisningen de besvarade standardupplysningarna och branschspecifika tilläggen finns.

Detta intygande är varken ett uttalande om kvaliteten på Wihlborgs hållbarhetsprestanda eller om sanningsenligheten av informationen som presenteras i redovisningen.

Malmö den 10 april 2012

Iris Rehnström  
Sustainability Management Consultant

**TEM**   
AT LUND UNIVERSITY

[www.tem.se](http://www.tem.se)

# 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** 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.

**Bra miljöval el** En miljömärkning med Naturskyddsföreningens miljömerke för el som baseras på sol-, vind-, vattenkraft och biobränslen, men inte kärnkraft, kolkraft och naturgas.

**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 företag ska ta ansvar för hur de påverkar samhället, ur såväl ett ekonomiskt, miljömässigt som socialt perspektiv. Även begreppet hållbarhet används allt flitigare för att dels tydliggöra vad man menar (se avsnitt om begreppsförvirring nedan) samt 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 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.

**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 bland de mest miljöanpassade i sin bransch och en del försöker också påverka företag de har innehav i genom ägardialog.

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

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

**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 Webbs, Ess200, E4, Energireda eller Momentum RC.

**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, iaktta 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 skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön".

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

**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.

**Giftfri miljö** Miljö kvalitetsmål 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.

**GreenBuilding** GreenBuilding är egentligen inget miljöklassningssystem utan ett program för specifikt energianvändningen. 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 sänks energiförbrukningen med minst 30 procent i förhållande till befintlig användning.

**Gröna hyreskontrakt** Fastighetsägarna Sverige har under år 2011 utvecklat en standardmall för gröna hyresavtal. Under tiden 12 december till 19 januari har avtalsförslaget och tillhörande handledning varit ute på öppen remiss. Det färdiga avtalet kommer att lanseras under våren 2012 och ingå i Fastighetsägarnas avtalssamling.

**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.

**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.

**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.

**Miljöcertifiering** Själva certifieringen innebär en extern granskning och en objektiv bedömning av hur miljömessigt 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.

**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.

**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.

**Miljöanpassade transporter** Inkluderas i Miljö kvalitetsmål nr. 15; transporter och transportanläggningar lokaliseras och utformas så att skadliga intrång i stads- eller kulturmiljön begränsas och så att de inte utgör hälso- och säkerhetsrisker eller i övrigt är störande för miljön; miljöanpassade kollektivtrafiksystem är tillgängliga och av god kvalitet samt att förutsättningarna för säkra gång- och cykeltrafik är goda.

**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, 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 föreningar. 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 klor. PCB-föreningar är fettlösliga vilket innebär att de anrikas i kroppens fettvävnad.

**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.

**GHG-protokollet** GHG-protokollet ("greenhouse gas protocol") är det redovisningssystem som oftast används av regeringar och ledande företag för att mäta utsläpp av koldioxid och liknande. GHG-protokollet utvecklades av World Resources Institute (WRI) och World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) i samråd med branschföreträdare och regeringar.

**Risikanalys** Handlar om att systematiskt använda sig av tillgänglig information för att beskriva och beräkna risker med ett visst givet system. Med hjälp av riskanalys 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. Riskanalys kan göras med hjälp av många olika metoder, som kan vara kvalitativa, semikvantitativa eller kvantitativa.

**SGBC** Sweden GreenBuilding Council är en ideell förening som ägs av medlemmarna, öppen för alla företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn. Föreningen verkar för grönt byggande samt för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen.

**Strategi** Strategi är perspektiv. 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.

**Transparens** Inom näringslivet används begreppet som ett mått på ett företags öppenhet gentemot olika externa intressenter, men även i betydelsen att organisationen går att överblicka och förstå internt. Ett exempel på arbete med att öka insynen i företag är utveckling av ekonomiska redovisningsprinciper som det internationella standarderna i IFRS som definierar vilken information som ska ingå i ekonomisk rapportering och därmed öka transparens och jämförbarhet.

**Tredjepart** Den som upprättar redovisningen anger själv vilken nivå som använts efter att ha gjort en egen bedömning mot kriterierna i GRI:s "Tillämpningsnivåer". Utöver att själv ange nivå, kan redovisande organisationer välja en eller båda av följande frivilliga åtgärder; 1) inhämta ett uttalande från tredje part om den bedömning som gjorts, 2) ge GRI i uppdrag att granska den egna bedömningen.

**Utsläpp till luft** De luftföreningar som är skadligast är inandningsbara partiklar, ozon och vissa organiska kolväten. De lokala utsläppen kommer framför allt från vägtrafiken och från enskild uppvärmning med ved. Arbetsmaskiner som gräsklippare, motorsågar och grävmaskiner bidrar också med stora mängder. För att möta detta har miljö kvalitetsmålet nr. 2 "Frisk luft" formulerats.

**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.



Fastigheten Uven 9 i Malmö. Före detta Riksbankshuset som vann Malmö Stadsbyggnadspris 1986.



# Kontaktpersoner

Tack för att du har tagit dig tid med vår hållbarhetsredovisning. Eftersom detta är vår första rapport är vi tacksamma för all feedback vi kan få. Kontakta gärna någon av oss i Wihlborgs CSR-grupp.

**Hanna Claesson, miljöchef**

Tel. 040-690 57 92, hanna.claesson@wihlborgs.se

**Christer Johansson, ekonomi/finanschef**

Tel. 040-690 57 06, christer.johansson@wihlborgs.se

**Irène Johansson, informationschef**

Tel. 040-690 57 21, irene.johansson@wihlborgs.se

**Britta Nordin, personalchef**

Tel. 040-690 57 09, britta.nordin@wihlborgs.se

**Lars Steinholtz, inköpschef**

Tel. 040-690 57 73, lars.steinholtz@wihlborgs.se



Wihlborgs CSR-grupp består av personalchef Britta Nordin, inköpschef Lars Steinholtz, informationschef Irène Johansson, ekonomi- och finanschef Christer Johansson, miljöchef Hanna Claesson.

# Hållbara höjdpunkter 2011

- I mitten av februari var Wihlborgs finanschef värd för en ekonominätverksträff med fokus på CSR. Träffen hölls i en av våra lokaler och erfarenhetsutbyten diskuterades mellan närvarande företag.
- I slutet av februari deltog Wihlborgs som ett gott företags-exempel vid Veckans Affärers och E.ON:s frukostmöte på Hilton i Malmö. Över 120 personer från fastighetsbranschen, industri samt kommun och landsting samlades för att höra ledare ur näringslivet beskriva hur innovationer i gränslandet mellan energi, effektivitet och effektivitet påverkar företag och deras konkurrensförmåga.
- Wihlborgs samtliga servicebilar har tidigare bytts ut mot gasbilar. Under februari levererades tre elbilar av märket Mitsubishi i-MiEV. Bilarna används som poolbilar i Malmö och Helsingborg.
- Den 9 mars höll Wihlborgs miljöchef en föreläsning om Wihlborgs hållbarhetsarbete på CSR syd 2011 (Sydsveriges största konferens med fokus på företagens och den offentliga sektorns samhällsansvar) i Malmö.
- Under juni månad fick Wihlborgs besked från Sweden GreenBuilding Council (SGBC) att fastigheten Polisen 3 i Helsingborg godkännts som GreenBuilding. Det var den första kontorsfastigheten i Helsingborg som godkändes.
- I juni månad beslutades att Wihlborgs ny- respektive ombyggnation av fastigheterna Fören och Landsdomaren i Malmö och Lund klassas enligt certifieringssystemen "Miljöbyggnad" och "GreenBuilding". Utöver klassningarna används även ett flertal ytterligare punkter för förbättrad miljöpåverkan av fastigheterna.
- Den 21 november deltog Wihlborgs på de Globala Malmö dagarna och vår miljöchef föreläste på seminariet "Näringslivets roll för en hållbar utveckling".
- I mitten av december var Wihlborgs värd för nätverksträffen CSR-Skåne. Träffen behandlade "Säkring av leverantörskedjan". Vid träffen delade bland andra Wihlborgs inköpschef med sig av sina erfarenheter inom området.
- I december blev Wihlborgs så kallade beställarapp klar för användning. Appen är en del av det arbete som påbörjats avseende att säkra upp Wihlborgs leverantörer. För mer information se sid. 39.





**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  
Ellekær 6, opgang C  
DK-2730 Herlev, Danmark  
Telefon: +45 396 161 57  
Fax: +45 396 161 58

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

[info@wihlborgs.se](mailto: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)