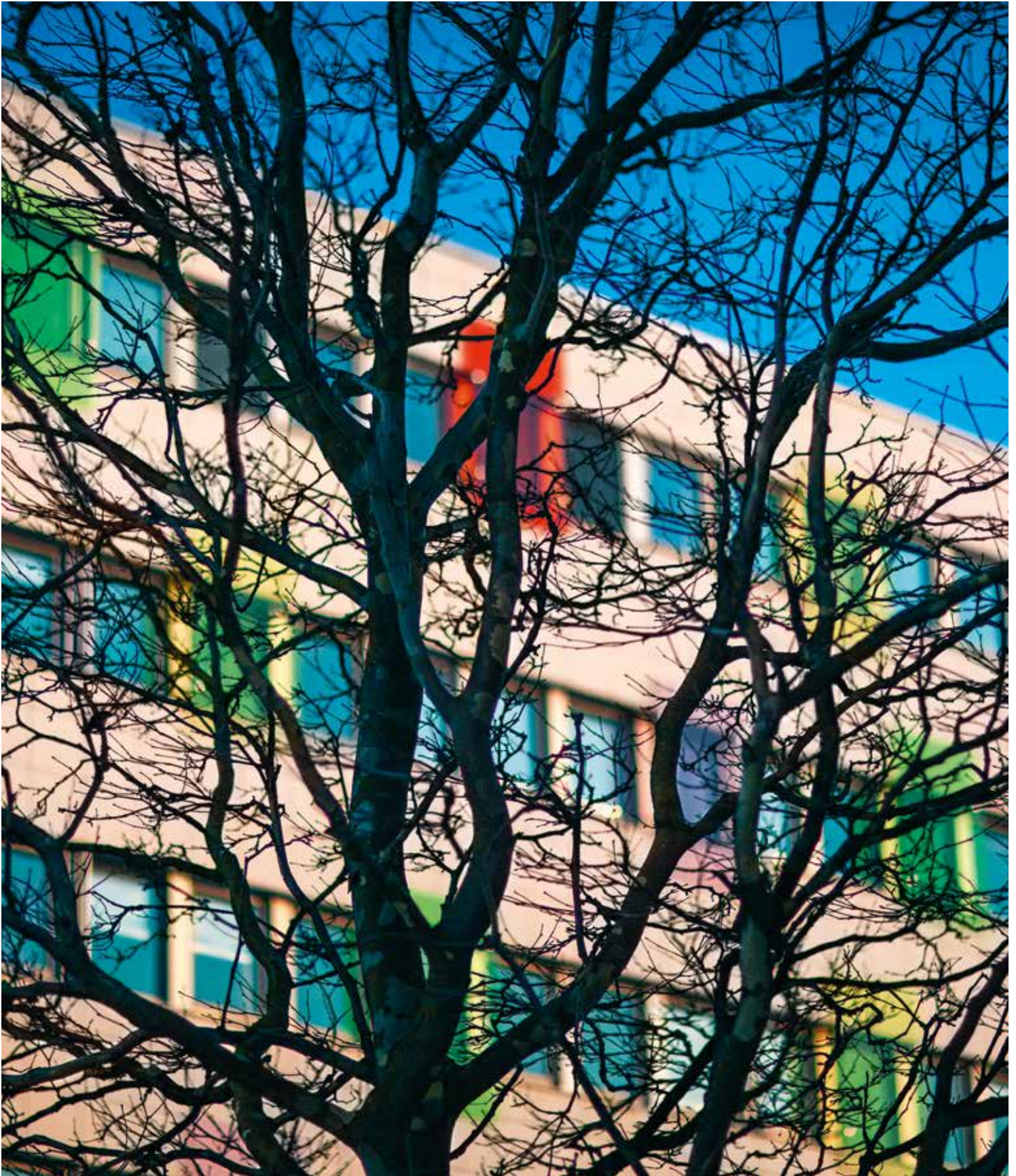


Wihlborgs
Hållbarhetsredovisning
2012

The background of the page is a solid orange color. A large, white, curved shape, resembling a stylized 'S' or a wave, starts from the right edge and curves towards the bottom left. Below this white shape, a yellow curved shape also starts from the right edge and curves towards the bottom left, creating a layered effect of colors.

Innehåll och inledning



Fastigheten Polisen 3 i Helsingborg som är GreenBuildingcertifierad sedan juni 2011.

04

VD har ordet

06

Utmärkelser och erkännanden

08

Detta är Wihlborgs

10

Om vår hållbarhetsredovisning

15

Styrning

19

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 2012

Wihlborgs Fastigheter

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 19,9 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,4 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,7 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

Att vara rustad inför framtidens utmaningar

Det är precis det hållbarhet handlar om. Ska Wihlborgs fortsätta att vara en bra spelare på marknaden, måste vi kunna förhålla oss till framtida utmaningar ur såväl ekonomiskt, miljömässigt som socialt perspektiv. I takt med att omvärlden förändras är det viktigt att vi som företag kan möta dessa förändringar. Nu skriver vi vår andra hållbarhetsredovisning och det gångna året har inneburit en hel del utmaningar för oss. Utmaningar som enligt mig gjort oss starkare.

Att hitta den hållbara balansen

För oss gäller det att hitta balansen mellan våra kommersiella syften och vår ideologiska syn på verksamheten. Vi vill visa att vi är ett sunt och etiskt företag att arbeta på och investera i.

Jag skulle önska att jag kunde säga att alla bitar finns på plats men så är det inte. Däremot har vi kommit en bra bit på vägen men det är en utmaning att hitta den rätta ekonomiska, miljömässiga och sociala balansen. Vad jag menar är att många hållbara lösningar är långsiktiga medan vår finansiella status presenteras kontinuerligt med kortsiktiga intervaller.

Men det ena behöver inte utesluta det andra. De företag som överlever framtiden är de som kan kombinera lönsamhet med hållbarhet. Enkelt uttryckt; att vara hållbart lönsam i sin kärnaffär. Jag tror att det handlar mycket om att "gräva där man står" och här känner jag mig faktiskt lite stolt i skrivande stund.

Sedan år 2010, då vi signerade FN:s Global Compact, har vi verkligen lagt ner både tid och energi på att se över och förbättra oss gentemot de tio internationella principerna. Vi har analyserat vilka områden som är väsentliga för oss och arbetat aktivt med dessa.

Men självklart har vi mer att förbättra och utveckla.

Schyssta pengar

Det blir allt mer tydligt att investerarna ser ett företags arbete med CSR-frågor som viktigt och denna typ av förfrågningar har ökat markant. Det handlar inte om några få enkla frågor, utan snarare om att detaljerat kunna beskriva vad vi faktiskt gör och inte gör. I december 2012 fick vi ett glädjande besked att Wihlborgs numera ingår i OMX Sustainability Index. Vi ser detta som ett resultat av vårt tydliga ställningstagande i hållbarhetsfrågor.

Fokus på hållbarhet i vardagen

Jag tycker att det är viktigt att integrera hållbarhet i vår verksamhet, och då menar jag att hitta de hållbara affärsmodellerna som är en del av vår kärnverksamhet. Ett exempel här är de gröna hyresavtalen där Wihlborgs första avtal tecknades under år 2012. Dessa avtal innebär att vi som hyresvärd tillsammans med våra hyresgäster sätter ramarna för hur vi ska arbeta med att minska miljöbelastningen för fastigheten ifråga. I framtiden blir denna typ av samarbete allt viktigare och det är något vi måste bli bättre på inom Wihlborgs. Det kommer att krävas att alla inom vår förvaltning kan och vågar kommunicera kring gröna värden. I takt med detta kommer också stoltheten hos medarbetarna, stoltheten över att arbeta på ett företag som har tagit ställning i hållbarhetsfrågorna.



Anders Jarl, verkställande direktör för Wihlborgs, sätter höga mål för företagets miljöarbete.

Wihlborgs fortsätter att prata hållbart

Det utbildningsmaterial som togs fram under år 2011 har vi fortsatt att utveckla under år 2012. Samtliga anställda har fått nyhetsbrevet "Wihlborgs pratar hållbart" och detta har också följts upp genom ytterligare information vid våra frukostmöten.

Å andra sidan måste jag säga att en av våra större utmaningar är kommunikationen och hur det vi diskuterar uppfattas. Sunt förnuft säger många, men det som är sunt förnuft för mig, kanske inte är det för någon annan. Trots att vi under de senaste åren satsat mycket på internkommunikation när det gäller etik och moral, hade vi under år 2012 ett känt fall av misstänkt korruption. Detta var inte bara en tragedi i flera bemärkelser utan också en signal om att vi måste fortsätta med arbetet att kommunicera företagets spelregler.

Risker kan innebära affärsmöjligheter, affärsmöjligheter innebär lönsamhet

Jag får ibland frågan om det här med CSR verkligen är något att satsa på och om det lönar sig – vad är mervärdet? Jag skulle vilja påstå att det finns flera sidor som gynnar ett företag som bestämt sig för att satsa på CSR-frågor. Den ena handlar om att ett företags hållbarhetsarbete minimerar och hanterar riskerna för regelbrott och negativ publicitet. Om skadan ändå är ett faktum vill jag påstå att ett företag som har någon form av

CSR-arbete också optimerar återhämtningen i jämförelse med ett bolag som ignorerat frågorna. Det andra handlar om att hitta de vägar som genom ett integrerat CSR-arbete bidrar till att vi blir hållbart lönsamma i vår kärnverksamhet och samtidigt stärker vårt varumärke och förtroende.

Att investera i framtiden

Under det gångna året har det hänt en hel del, såväl organisationsmässigt som inom vår personalstyrka. Jag kan med glädje berätta att vi under år 2012 anställt tio personer. Vi står inför ett skede där några personer inom våra centrala funktioner kommer att gå i pension. Detta har inneburit att vi under år 2012 lagt en hel del tid på att hitta rätta efterträdare för dessa personer. Det handlar inte enbart om att hitta personer med rätt kompetens, utan främst personer som är lagspelare, som delar våra värderingar och som kommer att bidra till att stärka Wihlborgs som företag och varumärke. För att sammanfatta det enkelt; vi investerar i framtiden.

Malmö i april 2013
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 2012.

Malmö i april 2013
Styrelsen för Wihlborgs Fastigheter AB

Några bevis på att vi är på rätt väg

Att vinna priser är en sak.

Klart att det är roligt att vi uppmärksammas för något som vi lagt ner mycket energi och tid på. Men det är inget som får oss att känna oss nöjda, det blir snarare en extra inspiration att fortsätta förbättra oss när det gäller att hitta balansen mellan ekonomi, ekologi och sociala faktorer – kopplat och integrerat med vår kärnaffär.

Wihlborgs kvalificeras för Nasdaq OMX Stockholms hållbarhetsindex

I december, lagom till juledigheten, kom ett glatt besked från Nasdaq OMX Stockholm. Wihlborgs hade kvalificerat sig till indexet för ansvarsfulla investeringar. Detta tas fram av NASDAQ OMX i samarbete med GES Investment Services och omfattar de ledande företagen på Stockholmsbörsen. De företag som finns representerade i indexet är ledande när det gäller hållbarhet – kriterierna som ligger till grund för bedömningen omfattar bland annat miljömässiga och sociala faktorer. Bedömningen görs enligt en modell kallad "GES Risk Rating". Indexet justeras kontinuerligt beroende på företagens status i förhållande till bedömningskriterierna.

Wihlborgs utses till en av vinnarna i Sweden Green Building Awards 2012

På konferensen "Building Sustainability Sweden" utsågs Wihlborgs Fastigheter till en av vinnarna av Sweden Green Building Awards 2012. Wihlborgs vann priset med fastigheten Polisen 3 i Helsingborg i kategorin "Existing buildings certified under GreenBuilding". Priset delades ut av Sweden Green Building Council i samband med en konferens om hållbart byggande som hölls i Stockholm under oktober 2012. Rent konkret handlar det om en energibesparing om cirka

1 123 000 kWh/år för el, värme och kyla. Detta motsvarar en årsförbrukning av energi för 45 villor (à 25 000 kWh). Fastigheten använder idag cirka 50 procent mindre energi än före ombyggnationen.

Det är ofta förmånligt att energieffektivisera fastigheter ur ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Men det kräver i de flesta fall stor kunskap och det är i själva driftsskedet som detta verkligen sätts på prov. Om man uppför en byggnad med mycket låg energiförbrukning och inte har någon kunskap om hur fastigheten ska skötas i driftsskedet, faller hela konceptet.

Wihlborgs vinner Malmös stadsbyggnadspris

Stadsbyggnadspriset 2012 gick till Wihlborgs fastighet Media Evolution City på Dockan. Delar av motiveringen löd: "Byggnaden är ett exempel på en partiell ombyggnad där byggherren tillsammans med beställare och arkitekt på ett positivt sätt tagit tillvara den ursprungliga tegelfasaden mot Stora Varvsgatan och tillfört en helt ny skapelse mot gårdssidan och torrdockan. Den nya blir en stark kontrast mot den omgivande bebyggelsen men samtidigt en ny accent som sticker ut och vill annonsera det kreativa och innovativa som pågår innanför skalet."

Att kunna bidra till utvecklingen av ett samhälle ur ett hållbarhetsperspektiv är viktigt för oss. Media Evolution City är ett exempel på en ombyggnad där vi lagt stor vikt på att bevara det som är av kulturhistoriskt värde i kombination med nytänkande.



Flaggan i topp på fastigheten Neptun 6 i Malmö.

Ur arbetsglädjen växer samarbetsglädjen

På Wihlborgs sätter vi arbetsglädjen högt – den är en av drivkrafterna i vår roll som hyresvärd för många av Öresundsregionens mest framgångsrika företag.

För oss gäller det att gå i takt med utvecklingen och hela tiden vara beredda på nya krav och behov som dyker upp. Här spelar också hållbarhetsfrågorna en stor roll. Som ett marknadsledande fastighetsbolag ställs det särskilda krav på oss själva att ta initiativ och driva etik- och miljöfrågorna. Vår egen utveckling går hand i hand med andras utveckling – det ger en extra dimension i vårt dagliga arbete, vilket då också stärker vår egen arbetsglädje.

Affärsidé

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

Fastighetsbestånd per den 31 december 2012

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är den största kommersiella fastighetsägaren med fokus uteslutande på Öresundsregionen. Vi har 253 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 19,9 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan består av 1,4 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,7 miljarder kronor.

Geografisk placering

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

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

Engagemang i organisationer

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



Personal och organisation

Per den 31 december 2012 har Wihlborgs 89 anställda varav fem i Danmark. 81 personer arbetar heltid och åtta personer deltid. Vi har 144 bolag i koncernen inklusive moderbolaget, alla är inte dotterbolag till moderbolaget. Vi har sex joint ventures i koncernen. Här följer en kort beskrivning av våra joint ventures:

- Dockan Exploatering bedriver exploateringsverksamhet på Dockan i Malmö.
- Fastighets AB ML 4 uppför forskningsanläggningen MAX IV i Lund.
- Hälsostraden Ängelholm Holding AB utvecklar sjukhusområdet i Ängelholm.
- Medeon AB marknadsför Medeon Science Park.
- Pålsjö Ängar Holding AB samordnar och utvecklar fastigheterna inom Ideonområdet.
- Nyckel 0328 AB bedriver finansieringsverksamhet.

För mer information, se not 17 i årsredovisningen för 2012.

Wihlborgs operativa organisation består av avdelningarna Förvaltning och Affärsutveckling. Dessutom finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans, Inköp, Miljö, Personal, Kommunikation och IT. Under 2012 bildades en ny funktion – Customer Relations, vars uppgift är att tillsammans med förvaltningen utveckla och stärka kundrelationer med såväl nya som gamla kunder.

Förvaltningen består av nio geografiskt fördelade förvaltningsområden. Fyra i Malmö, tre i Helsingborg, ett i Lund och ett i Köpenhamn. Samtliga förvaltningsområden har ett tydligt resultatansvar. Riktlinjerna för verksamheten läggs upp i nära samarbete med koncernledningen.

Affärsutveckling består av två delar: Projekt och Utveckling samt Transaktioner. Projekt och Utveckling ansvarar för ny- och

ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljningar. Transaktioner ansvarar för Wihlborgs samtliga förvärv och försäljningar av fastigheter.

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

Ledningsgruppen består av totalt 14 personer; koncernledning (4), fastighetschefer (2), förvaltningschefer (4), miljöchef, inköpschef, CR-chef och marknadsanalytiker. 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 2012, Brinova Fastigheter AB med 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde 28,7 procent och andelen utländska ägare var 42,2 procent.

Händelser under 2012

- Under året har Wihlborgs förvärvat åtta och avyttrat fyra fastigheter.
- Under augusti 2012 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.



Sammanträde i en av kontorslokalerna i fastigheten Kranen 8, Ubåtshallen i Malmö.

Att ta globalt ansvar på lokal nivå

Detta är Wihlborgs andra hållbarhetsredovisning.

Tidigare fokuserade vi 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 multinationella företag.

När vi insåg betydelsen av ett samordnat hållbarhetsarbete bildade vi en CSR-grupp inom Wihlborgs. Dessutom förstod vi snart att det fanns områden inom Global Compact som vi kunde förbättra – detta var en av grunderna till beslutet om att hållbarhetsredovisa enligt GRI. Idag har vi ett fungerande verktyg för att ständigt kunna utveckla Wihlborgs ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

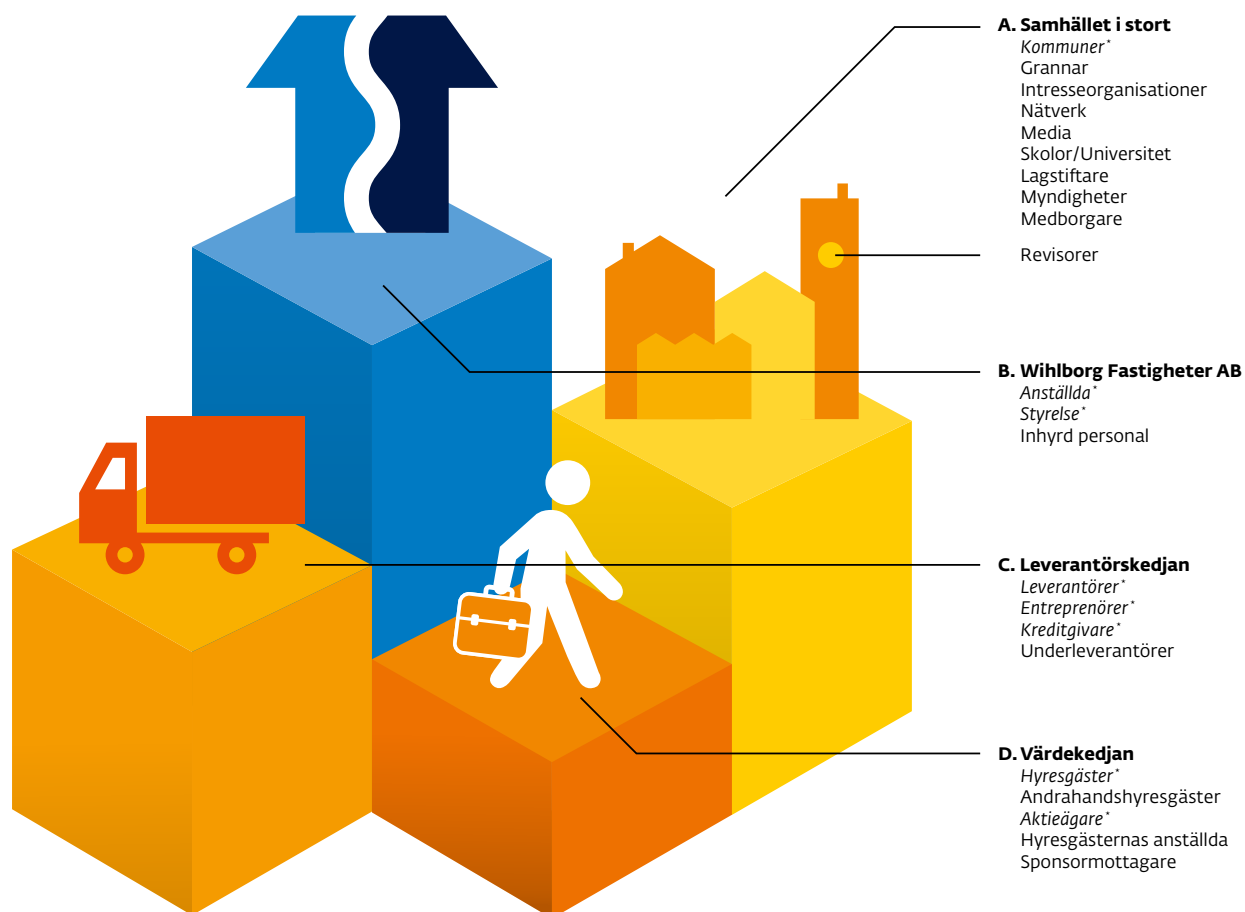
Om vår hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela verksamheten i Sverige och Danmark, Wihlborgs Fastigheter AB och samtliga dotterbolag (144 st). Joint-ventures ingår inte. 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 till höger, 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.

Identifiering av Wihlborgs nyckelintressenter

* = Nyckelintressenter



Metodbeskrivning

Under arbetet med hållbarhetsredovisningen har Wihlborgs genomfört en intressentanalys, intressentdialog och risk-/möjlighetsanalys. För närmare information se vår hållbarhetsredovisning för 2011.

Identifiering av Wihlborgs nyckelintressenter

Under 2011 listade CSR-gruppen potentiella intressenter. Efter avgränsningar resulterade det i sju nyckelintressenter: Aktieägare, Hyresgäster, Kommunerna där vi verkar, Kreditgivare, Leverantörer/Entreprenörer, Styrelse och Anställda. Dessa intressenter kommer att kvarstå så länge Wihlborgs verksamhet inte förändras. Illustrationen ovan visar samtliga intressenter.

Intressentdialog

2011 skickade vi ut en omfattande enkät till över 200 personer som representerade våra nyckelintressenter (för frågor och resultat, se sidan 16–17 i Wihlborgs Hållbarhetsredovisning för 2011). 2012 bestämde vi oss för att utföra en intressentdialog i två steg. Det första steget innebar att sex utvalda intressenter i chefsställning fick besvara en kort enkät, resultatet av denna presenteras på sidan 16–17. Nästa steg blir att följa upp svaren med respektive person genom djupgående intervjuer under hösten 2013. Resultatet kommer att presenteras i Wihlborgs Hållbarhetsredovisning för 2013.

Identifiering av risker och möjligheter

Denna process beskrevs i förra årets hållbarhetsredovisning. Riskerna och möjligheterna kvarstår.

Om vår hållbarhetsredovisning

Rapportering

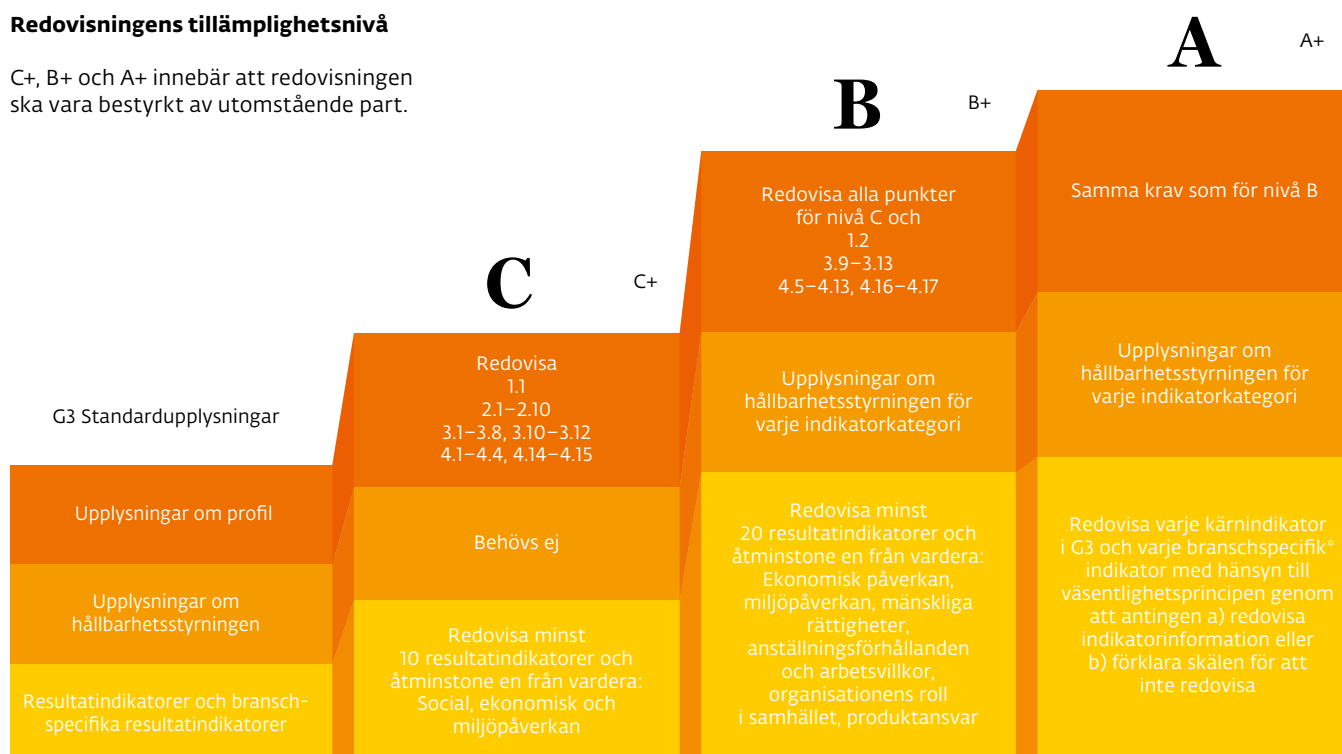
Räkenskapsåret motsvarar kalenderår och rapporteringscykeln avser helår. Rapporten (B+) omfattar perioden 1 januari – 31 december 2012. Nästa hållbarhetsredovisning publiceras i april 2014. Vi bedömer att hållbarhetsredovisningen uppfyller kraven för tillämplighetsnivå B+. Ett externt bestyrkande av vår hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI genomfördes av Deloitte. Revisorernas rapport finns på sidan 47. Vi har också valt att i viss utsträckning tillämpa de framtagna riktlinjerna för bygg- och fastighetsbranschen, "Construction and Real Estate Sector Supplement" (CRE.1). Vi har i denna redovisning använt oss av GRI:s senaste version, det vill säga, G3.1. I GRI-indexet på sidan 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 och med 12 april 2013, 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 sidan 53. Wihlborgs första hållbarhetsredovisning publicerades 23 april 2012.

Redovisningens tillämplighetsnivå

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



* = Branschspecifika tillägg i slutlig version



Media Evolution City, Ubåten 2, fick Malmös stadsbyggnadspris 2012.

Styrning, åtaganden och engagemang



Fastigheten Gängtappen 1, även kallat Kockumshuset, från 1958 är en av Malmös högsta byggnader.

Att lyssna gör oss klokare

Wihlborgs verksamhet vilar på värden som inte ska kunna ifrågasättas. Vilket inte innebär att vi känner oss färdiga med oss själva och har slutat att utvecklas, tvärtom. I vårt dagliga arbete har vi en ständig och öppen dialog med våra olika intressenter. Vi behöver veta och förstå vad våra hyresgäster, leverantörer och omvärlden i stort förväntar sig av ett företag som Wihlborgs.

Wihlborgs styrs inte bara av styrelse och ledningsgrupper, utan också av de nya insikter vi får genom att lyssna på andra.

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 och Nasdaq OMX Stockholm.

Aktieägarinflytande

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

Styrelsen och VD

Wihlborgs styrelse ska, för ägarnas räkning, förvalta bolaget så att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt enligt en fastställd arbetsordning. Styrelsen består av åtta personer, varav sex personer är oberoende i relation till 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 sker på B+ nivå och integrerar Wihlborgs Communication on Progress enligt Global Compacts principer.

Rutiner för god bolagsstyrning beträffande styrelsens kvalifikationer, rutiner och processer, kan du läsa mer om i Wihlborgs Bolagsstyrningsrapport, årsredovisningen 2012 sidan 123–133. Styrelsens arbete utvärderas årligen och vartannat år besvarar styrelseledamöterna en fördjupad enkät i syfte att kartlägga behov av eventuella förändringar i styrelsearbetet.

Koncernledning

Wihlborgs koncernledning har det övergripande ansvaret för att styra verksamheten 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 och vars ansvar även är att göra personalen delaktig. Bonus till ledande befattningshavare utgår inte, för mer information se not 7 i Wihlborgs årsredovisning 2012.

Bolagsstyrningsrapport

Den fullständiga bolagsstyrningsrapporten finns tillgänglig på Wihlborgs webbplats och i årsredovisningen för 2012.

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. När arbetet med vår första hållbarhetsredovisning startade, upptäckte vi att vi hittills inte haft en intressentanalys med renodlade hållbarhetsdata. Vi upprättade därför en dialog med nyckelintressenterna för att få reda på vilka frågor de tyckte var viktiga för Wihlborgs hållbarhetsarbete. Du kan läsa mer om den dialogen i hållbarhetsredovisningen för 2011 på sidorna 16 och 17.

Vid årsskiftet 2012/13 genomförde Wihlborgs sin andra intressentdialog. Skillnaden från föregående år var att istället för att rikta enkäten mot ett flertal intressenter inom samtliga av våra nyckelintressenter, valdes sju personer ut. Dessa personer representerade chefsposter inom respektive nyckelintressentgrupp. Följande funktioner har medverkat:

Intressent	Roll	Motivering
Styrelse	Ledamot	Personen har suttit i Wihlborgs styrelse en längre tid.
Medarbetare	VD	Ledande befattning inom företaget.
Hyresgäst	Servicechef	Representerar en av våra största hyresgäster.
Aktieägare	Fondrepresentant	En av våra största aktieägare
Leverantör	Försäljningschef vid ett av våra största energibolag	Energi står för en stor volym av Wihlborgs inköp.
Kommun	Direktör inom staden	Representerar avdelningen som Wihlborgs har mycket kontakt med avseende stadsutveckling vid en av våra orter.
Långivare	Bankregionchef	En av våra största långivare.

Den intressentdialog som presenteras i detta stycke är baserad på sex frågor. Dessa frågor kommer sedan att ligga till grund för de djupintervjuer som ska äga rum under hösten 2013 med samtliga personer som medverkat i enkäten.

Anledningen till att vi valt ut personer med chefsbefattning är att vi tror att kommande djupintervjuer med dessa personer ger oss ytterligare en dimension över förväntan av vårt hållbarhetsarbete ur ett strategiskt perspektiv.

Frågor vid intressentdialog

Nedan följer en sammanställning över de ställda frågorna

1. Hur tycker du att Wihlborgs ska arbeta med hållbarhetsfrågor (såsom miljöfrågor, sociala och arbetsmiljöfrågor, ansvarstagande i leverantörskedjan, anti-korruption m.fl.), skala 1-5, där 1 motsvarar "endast uppfyllda lagkrav" och 5 motsvarar "proaktiva, ligga i framkant?"
2. Hur viktigt anser du det är att Wihlborgs kommunicerar sitt hållbarhetsarbete på en skala 1-5, där 1 motsvarar "inte alls viktigt" och 5 motsvarar "mycket viktigt"?
3. Hur skulle du vilja ha denna information? (Markera alternativ A eller B.)
A) Jag vill att någon representant från Wihlborgs informerar mig.
B) Jag söker själv upp relevant information.
4. Har du något övrigt att tillägga alternativt något du anser att vi ska förjupa oss i under kommande intervju?

Sammanfattning av resultat fråga 1-4

De tillfrågade intressenterna tyckte alla att det är viktigt att Wihlborgs arbetar med hållbarhetsfrågor. Att fyra externa personer tycker att vi ska ligga i framkant avseende området är något vi ser som intressant. Vi tror att personerna ifråga svarat på detta vis av den anledningen att de själva representerar företag och organisationer som aktivt arbetar med hållbarhetsfrågor. Det kan också vara så att personerna ifråga kan tycka att det är olämpligt att inte tycka att Wihlborgs bör satsa på utveckling inom detta område.

Det går också att utläsa att de tillfrågade personerna tycker att det är av vikt att vi på Wihlborgs faktiskt kommunicerar vårt hållbarhetsarbete. Vi har utgått ifrån att den som är intresserad söker upp information eller lämplig kontaktperson vid vårt företag. Så verkar det dock inte vara fullt ut. Resultatet visar att hela tre av de sju tillfrågade har en önskan om att bli kontaktade för att få mer information. Detta ser vi som viktig information då det kommer att påverka kommande strategier för kommunikationen av Wihlborgs hållbarhetsarbete.

Det är också av intresse och vikt att det i dialogen lyfts fram att Wihlborgs bör arbeta med samverkan ur ett hållbarhetsperspektiv knutet till lokalerna vi hyr ut. Detta är något vi själva anser att vi bör utveckla – ett steg i denna riktning är de så kallade "Gröna hyresavtalen". Vi tror att oavsett intressentgrupp, kommer förväntningarna när det gäller olika typer av samverkansformer att öka.

5. Välj först de fem viktigaste av nedanstående områden som Wihlborgs ska satsa mest på. Värdera de fem utvalda områdena på en skala från 1–5, där 1 är det område som är viktigast.

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 Kvalitén 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

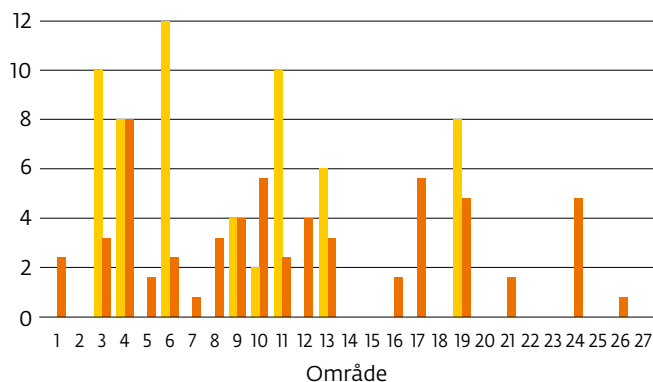
Verksamhetsstyrning

- 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

Intressentdialog 2012

Poäng

■ Interna 2 personer
■ Externa 5 personer



Sammanfattning av resultat fråga 5

Resultatet visar bland annat att ur ett internt perspektiv är utbildning och utveckling för anställda det viktigaste. Tätt följt av ledarskap och kundservice. Som viktigt anges också att vi har ett stabilt ekonomiskt resultat och att vi arbetar med arbetsmiljöfrågor.

Ser vi till det externa perspektivet är det flera som tycker att det är viktigast att Wihlborgs verksamhet bedrivs säkert, det vill säga att vi har en säker arbetsmiljö. Något som kan gå hand i hand är kvalitén i våra lokaler samt miljöklassning av byggnader, detta är också de två områden som de externa intressenterna tycker är näst viktigast.

Det är också intressant att kunna utläsa att våra externa intressenter tycker att det är av vikt att vi kontinuerligt har en dialog med dem avseende hållbarhetsfrågor. Wihlborgs ekonomiska resultatet anses vara viktigt även ur ett externt perspektiv.

Diagrammet visar även att Wihlborgs externa intressenter tycker att det är av vikt att vi har goda relationer i de städer där vi verkar. Ur ett miljöperspektiv kan också tydas att vi bör satsa på att arbeta med våra fastigheters energiförbrukning. Dessa två områden prioriterades som tredje viktigast.

6. Är det något område du tycker saknas i föregående fråga?

Här fick vi in ett svar där personen tycker att vi inom ovan 27 frågor även skulle haft med ett alternativ som specifikt angav "utveckling tillsammans med hyresgästen".

Hållbarhetsmål med risker och möjligheter



I fastigheten Skrovet 3, Dockan i Malmö, finns förutom Wihlborgs huvudkontor även ett flertal restauranger med utsikt över hamnen.

Att se risker som något positivt

Hur gick det år 2012?

En risk är alltid en risk, men en risk är också något man kan ta tag i och utveckla till något positivt. I förra årets hållbarhetsredovisning, som också var vår första, presenterade vi våra tio främsta risker och hur vi planerat att arbeta med dem under kommande år. Vi formulerade då om våra tio främsta potentiella risker till konkreta kortsiktiga och långsiktiga hållbarhetsmål. Målen formulerades ur ett kortsiktigt samt ett långsiktigt perspektiv. Kortsiktiga mål = 1–5 år, Långsiktiga = > 5 år. Wihlborgs potentiella risker är identifierade inom ramen för verksamhetens huvudsakliga påverkan.

I nedan tabell kan du ta del av våra tio risker/möjligheter, och hur vi valt att arbeta med dem under år 2012.

Nr	Potentiell risk	Affärsmöjlighet	Vad/hur gör Wihlborgs idag?	Mål (kort- eller långsiktigt)	Kort-siktigt	Lång-siktigt	Område	Status per 31 december 2012
1.	Förorenad mark på grund av hyresgästers verksamhet.	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.	×	×	Miljö	Ej påbörjad. Planerat till 2013.
2.	Wihlborgs uppmärksammas negativt i sociala medier.	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.	×		Verksamhetsstyrning	Ej påbörjad.
3.	Ekonomiska risker.			Se Wihlborgs årsredovisning sidan 81.	×	×	Ekonomi	Sker kontinuerligt, se Wihlborgs årsredovisning.
4.	En kris uppstår som inte är behandlad i nuvarande handlingsplan för krishantering.	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.	×		Verksamhetsstyrning	Ej påbörjad. Planerat till 2013.
5.	Någon form av korruption uppstår inom Wihlborgs.	Fortsätta att arbeta strategiskt med området affärsetik. Våga vara transparenta även när fall uppmärksammas.	Affärsetik diskuteras kontinuerligt i företaget, bland annat genom utbildningsmaterialet "Wihlborgs pratar hållbart". Uppdatering av etiska riktlinjer gjordes augusti 2011, fokus mutor.	Nolltolerans i detta avseende. Statistik ska föras såväl kortsiktigt som långsiktigt avseende eventuellt kända fall.	×	×	Verksamhetsstyrning	Påbörjad. Ett rutindokument har tagits fram och beräknas fastställas under våren 2013. I samband med detta kommer samtliga medarbetare att kallas till utbildning/workshop med ämnet mutor och korruption.

Hållbarhetsmål med risker och möjligheter

Nr	Potentiell risk	Affärsmöjlighet	Vad/hur gör Wihlborgs idag?	Mål (kort- eller långsiktigt)	Kort-siktigt	Lång-siktigt	Område	Status per 31 december 2012
6.	Bolaget uppfattas utåt sett som icke-transparent.	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 eventuellt har för lite information om.		×	Verksamhetsstyrning	Pågår kontinuerligt genom intressentdialog och hållbarhetsredovisningen.
7.	Wihlborgs tappar trovärdighet i kundindex.	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 procent ska vara nöjda.	×		Sociala	Pågår. Wihlborgs organisation har under 2012 utökats med en avdelning, Customer Relations. Deras roll är att stärka Wihlborgs kundrelationer.
8.	Energiförbrukningen inom jämförbart fastighetsbestånd ökar.	I större grad koppla energiförbrukningen till den ekonomiska uppföljningen.	Energiförbrukning finns i ett statistikprogram. Vi gör årligen ett flertal energibesparingsprojekt. Energiaspekter 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 sidan 34.	×		Miljö	Påbörjat och har fortlöpt under år 2012. Ny rutin har införts som innebär att Wihlborgs samtliga förvaltare/förvaltningschefer avrapporterar sina fastigheters energistatus i samband med kvartalsrapportmöten.
9.	Wihlborgs har inte rätt metoder för sociala och miljömässiga utvärderingar av våra leverantörer och entreprenörer.	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 leverantörer finns i Wihlborgs app (se sidan 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, sidan 34.	×	×	Sociala	Påbörjat och har fortlöpt under år 2012. Dock kommer denna rutin att omarbetas under år 2013.
10.	Wihlborgs uppfattas som otydliga i den externa kommunikationen avseende vad vår verksamhet står för inom samtliga hållbarhetsområden.	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.	×	×	Verksamhetsstyrning	Påbörjat i samband med intressentdialoger samt Wihlborgs nöjdhetsindex. Internt sker information kontinuerligt genom "Wihlborgs pratar hållbart". Vi har för avsikt att inom de närmsta åren höja ribban ytterligare när det gäller den interna kommunikationen.



Fastigheten Dockporten 1 i Malmö hyrs av Mercedes nordiska huvudkontor och restaurang Årstiderna by the Sea.

Lönsamhet ger hållbarhet

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

Vårt ekonomiska ansvar är en förutsättning för att vi också ska kunna ta ansvar för vår del av samhällsutvecklingen.

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

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

Genom vår verksamhet med våra uppsatta mål och strategier påverkar vi de samhällen vi verkar i. 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 möjligheterna att bli våra kunders förstahandsval när hyreskontrakt ska skrivas.

Vi har i intressentdialogen konstaterat att det är viktigt att Wihlborgs finansiella mål kan upprätthållas. Vårt tillskapade värde kommer från våra hyresintäkter där intressentdialogen också pekar på att ett av de viktigaste områdena 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 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 Neptun 6 på Västergatan i Malmö har en kontorsyta om cirka 5 000 m².

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, Mkr	2012	2011	Kommentarer
Direkt tillskat värde			
Intäkter	1 505	1 445	Hysesintäkter
Värdoförändringar fastigheter	140	515	
Värdoförändringar derivat	-136	-336	
Övriga intäkter	13	13	Övriga intäkter inkl. ränteintäkter
Omvärdering av skatteskuld ¹	265		
Summa direkt tillskat värde, Mkr	1 787	1 637	

1. Till följd av att bolagsskatten sänkts till 22 procent har den uppskjutna skatteskulden omräknats i bokslutet 2012 och medfört en engångsintäkt om 265 Mkr. Ingen siffra för 2011.

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, Mkr	2012	2011	Kommentarer
Fördelat ekonomiskt värde			
Medarbetare	69	68	Löner, sociala avgifter
Långgivare	392	358	Räntekostnader
Samhället	74	71	Fastighetsskatt och moms
Leverantörer	295	305	
Ägarna	288	269	Utdelning till aktieägarna
Bokförda skatter	131	170	
Summa fördelat värde, Mkr	1 249	1 241	
Kvar i verksamheten	538	396	
Avkastning på eget kapital i procent	14,0	12,3	
Mål i procent	7,0	7,2	

Målet med miljömålen

Det är att ständigt minska vår negativa påverkan på miljön.

Som en stor fastighetsägare har vi stora möjligheter att påverka och förbättra allt från energiförbrukning till vilka bilar vi använder.

Energin är det område där vi påverkar miljön mest, men det är också där vi kan göra stora insatser med energieffektivisering. Med Green Buildings, med gröna hyreskontrakt, med krav på miljöbilar och med tydliga miljömål fortsätter vi envist vår strävan att minska vår miljöpåverkan och våra koldioxidutsläpp.

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 lagefterlevnadspektiv.

Vår energiförbrukning

25 000 kWh motsvarar årsförbrukningen av energi i en villa uppförd på 50–60-talet. För oss handlar det inte om 25 000 kWh, utan om 160 077 084 kWh – detta innebär att våra fastigheter tillsammans har en energiförbrukning som motsvarar den för 6 403 villor eller 160 077 MWh. Det är ingen tvekan om att vår största miljöpåverkan är vår energiförbrukning.

På nästa sida ses vår förbrukning av värme, el, kyla, olja och gas de senaste tre åren. Bilden visar även Wihlborgs totala förbrukning. I kommande hållbarhetsredovisningar ska Wihlborgs visa energiförbrukningen för de senaste tre åren inklusive redovisningsåret. När det gäller Wihlborgs totala energiförbruk-

ning ser vi en ökning från år 2011 till år 2012. Bryter vi ner detta till kWh/m² är det dock ingen skillnad. I illustrationen går det att utläsa att förbrukningen av specifikt gas har sjunkit markant. För oss innebär det att ett flertal av våra fastigheter i Danmark har anslutits till fjärrvärmenätet. Det är också därför fjärrvärmen ökat totalt.

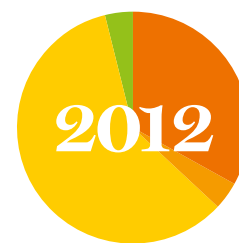
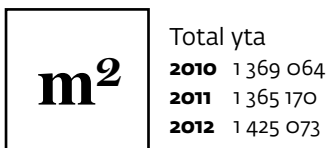
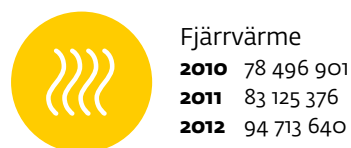
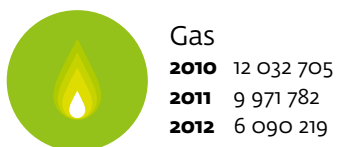
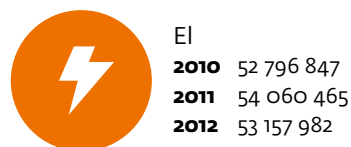
För att fastigheten ska komma med i den redovisade energistatistiken måste det finnas ett referensår som vårt energiprogram kan hämta nyckeltal ifrån. Det vill säga, det krävs att fastigheten har varit ägd av Wihlborgs under minst hela år 2011 för att det ska komma med i redovisningen för 2012. Vi uppskattar att cirka 8,4 procent hamnar utanför redovisningen, vilket innebär ungefär 18 fastigheter. Vi är medvetna om att detta inte ger en helt transparent bild av vår förbrukning eftersom samtliga fastigheters användning inte är medräknad. I tabellen som avser förbrukning per kvadratmeter används också denna, dock har samtliga Wihlborgs fastigheter inkluderats i den uthyrningsbara arean. Detta betyder att förbrukningen kWh/m² 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 sidan 35. Våra största energileverantörer representeras av Vattenfall, E.ON, Öresundskraft och Lunds Energi. Andelen förnybara källor samt huvudprodukterna i dessa presenteras på sidan 26.

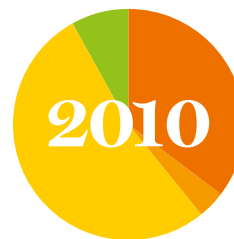


Morgonmöte i ett kontor i fastigheten Kranen 9, Malmö.

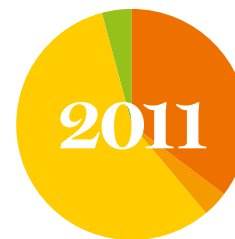
Total energiförbrukning kWh – El, värme, kyla, gas, olja



Totalt kWh 2012 160 077 084



Totalt kWh 2010 149 376 179



Totalt kWh 2011 152 904 868

■ El ■ Fjärrkyla ■ Fjärrvärme ■ Gas

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

Energileverantör	Procentandel förnybart			Energikällor				
	Fjärrvärme	Fjärrkyla	Procentandel förnybart EI ¹					
				El	Fjärrvärme	%	Fjärrkyla	%
Vattenfall			100	Vatten	-	-		
E.ON år 2012	64	100	-	-	Avfall	57	Vindkraft	100
					Naturgas	34		
					Ind. spillvärme	5		
					Olja	2		
					Biobränsle	1		
					Hjälpel inklusive el till värmepumpar	1		
Lunds Energi år 2012	74	23	-	-	Bioolja	28	Tillfört bränsle: EI ³	100
					Värmepumpar ²	22		
					Naturgas	16		
					El till värmepumpar	11		
					Spillvärme	9		
					Returträ	6		
					Pellets	3		
					Köpt värme (halm- och flisbaserad)	4		
					Biogas	0,4		
					Fossil olja	0,05		
Öresundskraft år 2012 Helsingborg	95	100	-	-	Pellets och andra träbränslen	35	El	100
					Spillvärme	31		
					Avfall	8		
					Värme fr. VP minus el till VP ⁴	7		
					Rökgaskondensering	4		
					Deponigas	3		
					El till VP	3		
					Naturgas	3		
					Hjälpel	3		
					Olja	2		
					Köpt hetvatten ⁵	1		

¹ Den produkt Wihlborgs köper in år 2010-2012 heter EPD-el och utgörs av 100 procent 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.

² Geotermisk värme, värme från avloppsvatten, värme från fjärrkylproduktion. ³ Nordisk residualmix. ⁴ VP = Värmepump ⁵ Hetvatten köpt från annat fjärrvärmebolag.

Ovan siffror är baserade på leverantörernas egna deklarerationer över energiprodukterna 2012. Vi har under år 2012 framfört vårt behov av att kunna få deklarerationer för det år som redovisas. Samtliga energileverantörer får exakt data under våren 2013, vilket betyder att det är för sent för vår redovisning. Därför är ovanstående tabell baserad på preliminära värden. Det betyder att värdena kan komma att ändras något under våren 2013.

Ovan tabell redovisar inte Danmarks värden, detta är något vi hoppas kunna inkludera på sikt. För oss är det även viktigt att föra en dialog med våra största energileverantörer för att påverka innehållet i produkterna till en större andel förnybara källor. Under år 2012 har vi haft möten med samtliga energileverantörer och diskuterat tabellen samt Wihlborgs förväntningar för framtiden. Vi ser det som positivt att värdena under året förändrats till att innehålla en större andel förnybar energi.

Wihlborgs verkar i Öresundsregionen med placeringsorterna Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Den totala energiförbrukningen för 2012 mätt som kWh/m² och lokaliseringort

presenteras på nästa sida. Att den totala förbrukningen per kvadratmeter är relativt låg beror i många fall på att detta är ett genomsnitt av alla våra fastigheter, inkluderat de med exempelvis stora ytor av kallager. Våra kommande miljömål visar en betydligt högre siffra avseende kWh/m². Detta eftersom vi här har exkluderat kallager etc. Se Wihlborgs miljömål 2012-2014 sidan 35.

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 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 år 2012. Wihlborgs förvärvade 2011 fastigheten Terminalen 1 (Knutpunkten), med en yta om 18 000 m², belägen i centrala Helsingborg. Här finns buss-, tåg- och färjeterminaler samt kontor, butiker och restauranger. Fastigheten byggdes år 1991 och under år 2009 installerades kyl- och värmepumpar. När vi tog över fastigheten kunde vi konstatera att av de tre kyl-/värmepumpar som installerats var enbart en i drift. Vi såg också en potential i att byta belysningen i parkeringshuset samt installation av ett nytt styrsystem. Investeringen för projektet uppgick till 2,9 Mkr. Följande åtgärder genomfördes i fastigheten under år 2012:

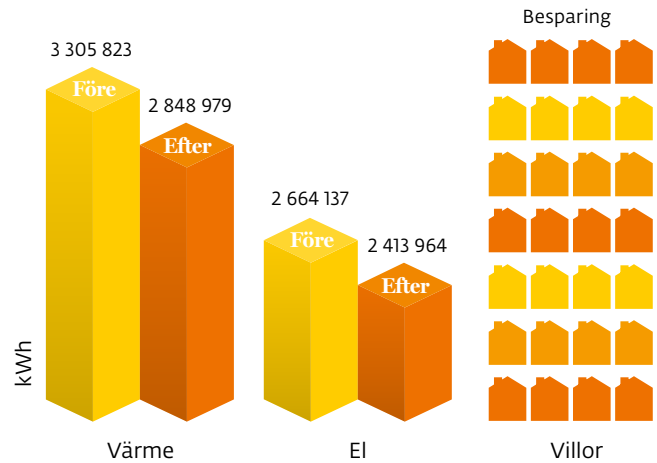
- Injustering, det vill säga justering av luftmängder.
- Tätning av fastigheten, det vill säga bättre isolering i vissa lokaler.
- Byte av styr och reglerfunktioner.
- Ombyggnad till frikyla.¹

¹ Lösningar med frikyla innebär utnyttjandet av naturens egna resurser att kyla. Metoden baseras på en omvänd princip av värmepumpsystem, det vill säga att leda ut värme i uteluft eller vattendrag.

² Villorna är beräknade utefter en förbrukning om 25 000 kWh (villa uppförd på 50–60-talet).

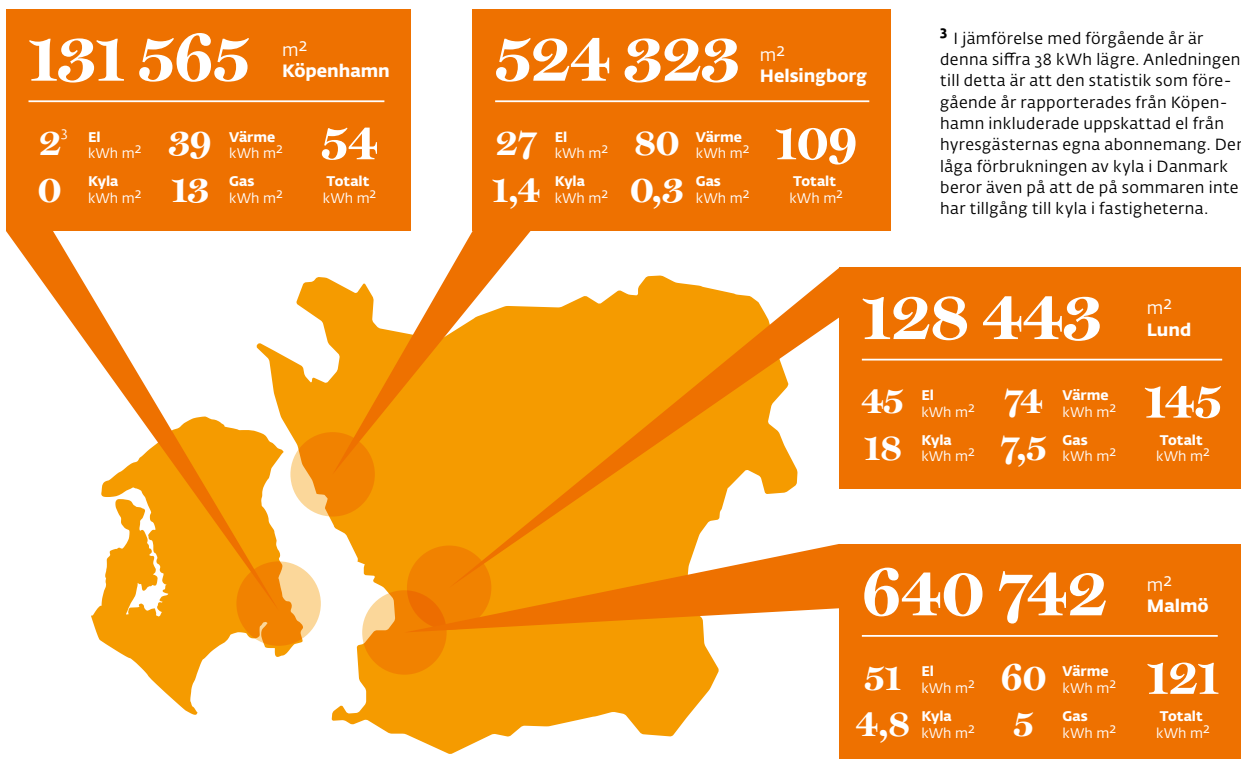
Här följer en illustration över besparingarna:

Energieffektivisering Knutpunkten



Detta motsvarar en ekonomisk besparing om 600 000 kr/ per år. Sett i villor är den sammanlagda besparingen hittills årsförbrukningen av energi för 28 villor².

KWh per ort och kvadratmeter



Wihlborgs verkar i Öresundsregionen med placeringsorterna Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Den totala energiförbrukningen för år 2012 i förhållande till kWh/m² och lokaliseringssort presenteras ovan.

Att se till helheten

Som fastighetsägare är det oftast viktigast att ha koll på fastigheternas energipåverkan, eftersom det är det som har störst – och mest direkt – påverkan på miljön. Men vi vet att vi måste se på miljöfrågor ur ett större perspektiv. Genom vår verksamhet påverkar vi de samhällen vi finns i och då måste vi också ta ett övergripande ansvar för vår miljöpåverkan och hitta strategier som omfattar samtliga områden där vi påverkar miljön. Bilden nedan illustrerar vilka områden som representerar Wihlborgs totala koldioxidutsläpp och därmed också de områden vi arbetar med för att minska vår miljöpåverkan.

De största skillnaderna mellan 2011 och 2012 och förklaring till dessa; Scope 1 har ökat med 35 procent eller 180 ton CO₂.

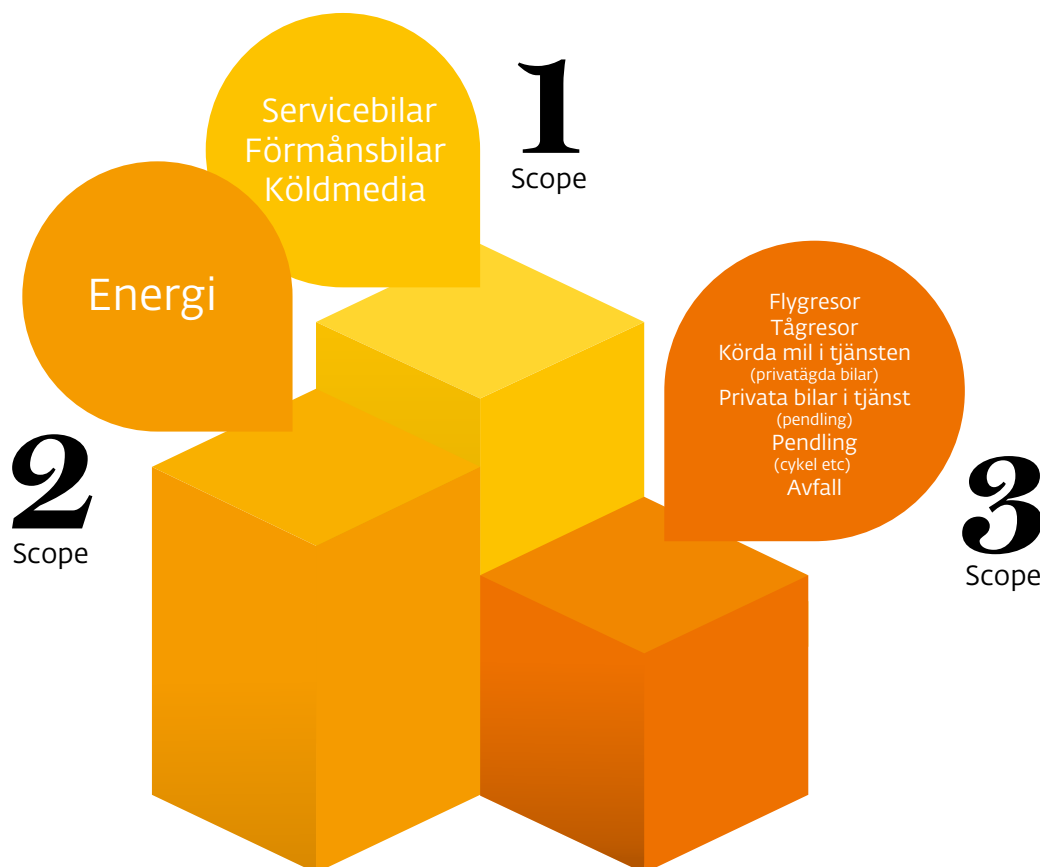
Detta beror på att vi under 2012 hade en ökad förlust av köldmedia med 171 ton koldioxid.

Scope 2 minskade med 12 procent eller 1 095 ton CO₂, varav den största minskningen har gjorts i Danmark även detta år. Det beror främst på att ett flertal fastigheter i det danska beståndet har konverterats från gas till fjärrvärme.

Scope 3 har minskat med fyra procent vilket motsvarar fyra ton koldioxid, den största minskningen ligger inom ramen för avfall och specifikt det avfall som tas om hand av SITA. Här kan vi se en minskning med 59 ton i jämförelse med år 2011. Det går också att utläsa att antal mil i tjänsten minskat, så också när det gäller Wihlborgs flygresor.

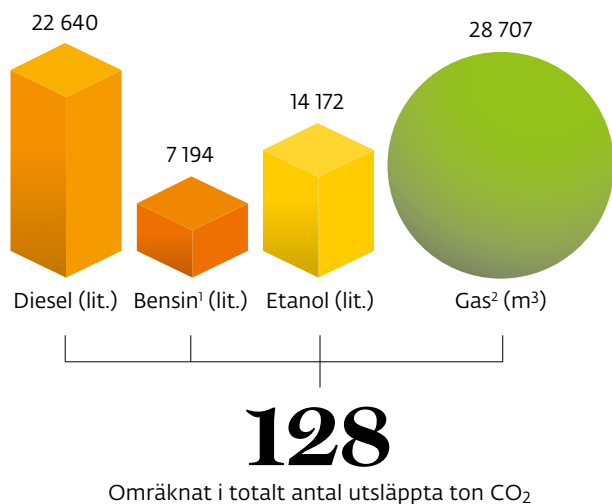
Wihlborgs totala koldioxidutsläpp i ton de senaste tre åren:

År	Scope 1 Ton	Scope 2 Ton	Scope 3 Ton	Totalt Ton
2010	469	9 483	85	10 036
2011	336	9 362	101	9 798
2012	515	8 267	97	8 879



När det gäller energianvändningen 2012 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 under rubriken "Transporter" i detta kapitel.

Energianvändningen 2012, förmanbilar och servicebilar



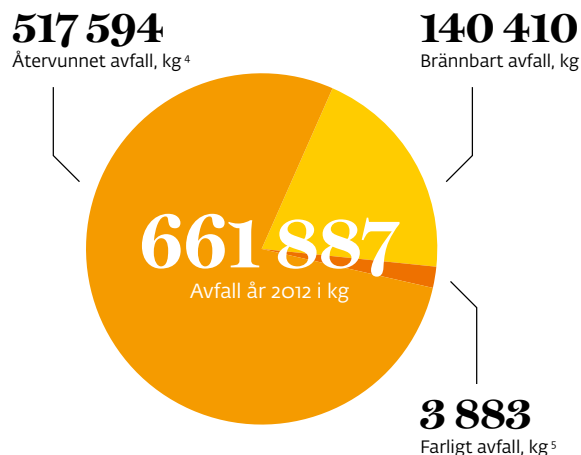
Ozonedbrytande ämnen

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 HFC³ som används. Under år 2013 kommer en ny F-gasförordning, dock ej klart när den träder ikraft.

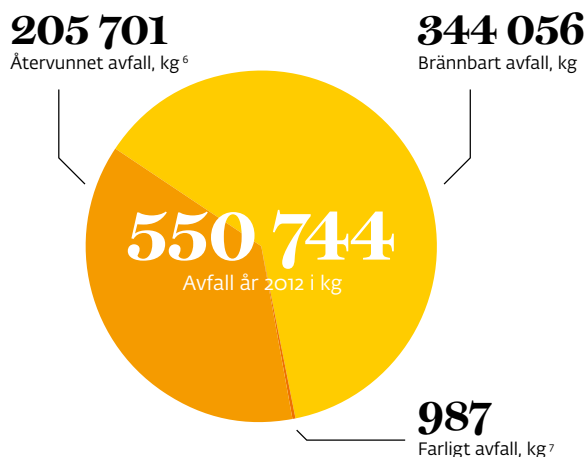
Avfall

Ett område som återfinns inom våra koldioxidutsläpp är avfall. Vi tar fram statistik över mängden avfall samt antal transporter som krävs för att hämta avfallet vid våra fastigheter. Vår största avfallsleverantör är SITA och nedan bild ger en illustration över mängden avfall 2012, vad som är farligt avfall och vad som återvunnits under året.

Avfall år 2012 i kg, SITA

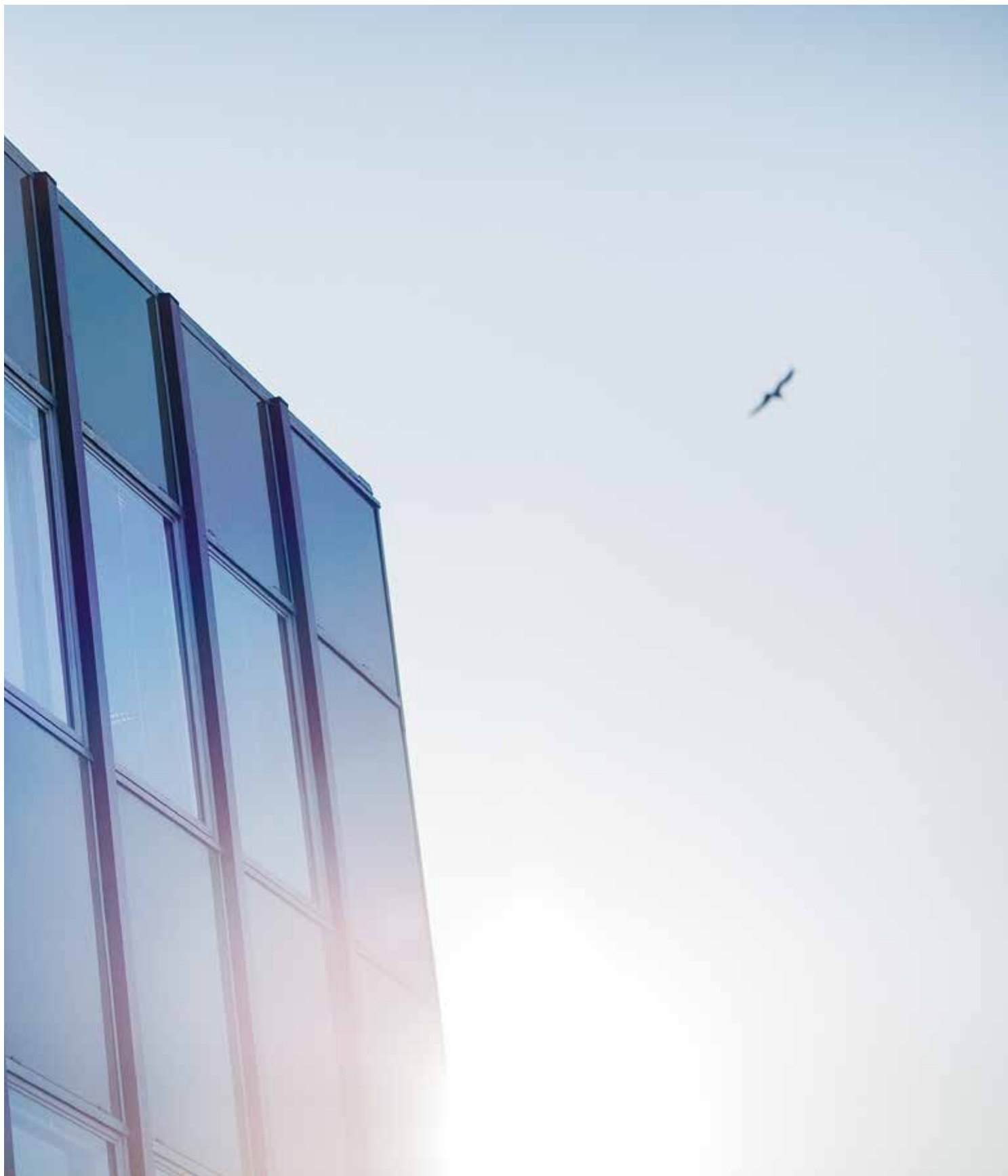


Avfall år 2012 i kg, Ragnsells



Nytt för detta års hållbarhetsredovisning är att vi numera kan redovisa även Ragnsells del i det totala avfallet. Det saknas fortfarande likvärdig statistik för avfallsleverantörer på orterna Lund, Helsingborg och Köpenhamn – vår förhoppning är att kunna utöka detta avsnitt i takt med möjligheten att inhämta statistiken. Vi uppskattar att ovan illustration representerar 80 procent av det totala avfallet i Malmö. Statistiken är inhämtad från avfallsleverantören. Det ska också poängteras att det som presenteras i ovan illustration inte omfattar det avfall som uppstår i samband med om- och nyproduktion. Idag har vi rutiner för hur avfall ska hanteras på byggarbetsplatser, men vi har ännu inte någon rutin för att inhämta statistik för detta.

¹ 7 194 liter bensen kan uppfattas som mycket i förhållande till den bild på sidan 33 som visar att vi enbart har en bensenbil. Det beror på att 7 194 liter bensen omfattar även den bensen som förbrukats av våra hybridbilar. ² Blandning av naturgas och biogas. Malmö och Lund 50 procent av vardera. Helsingborg 100 procent biogas från NSR. ³ HFC har ersatt CFC av den anledningen att den inte innehåller klor och kan inte heller frigöra de klorradikaler som bryter ner ozonlagret. ⁴ Inom ramen för återvunnet avfall år 2012 innefattas samtliga poster utom brännbart avfall, elektronik och farligt avfall. Innehåll; glas, glasförpackningar, hårdplastförpackningar, kontorspapper, metallförpackningar, mjukplast, pappersförpackningar, plast övrigt, returpapper, sorterat avfall, tidningar och wellpapp. ⁵ Inom ramen för farligt avfall år 2012 innefattas; elektronikskrot, lysrör och batterier. ⁶ Inom ramen för återvunnet avfall år 2012 innefattas samtliga poster utom brännbart avfall, elektronik och farligt avfall år 2012. Innehåll; glas, glasförpackningar, hårdplastförpackningar, kontorspapper, metallförpackningar, mjukplast, pappersförpackningar, plast övrigt, returpapper, sorterat avfall, tidningar och wellpapp. ⁷ Inom ramen för farligt avfall år 2012 innefattas; elektronikskrot, lysrör, toner/färgpatroner och batterier.



Flera av Wihborgs fastigheter är certifierade enligt olika miljöklassningar.

Att höja ribban sänker vår miljöpåverkan

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 i första hand GreenBuilding och Miljöbyggnad som Wihlborgs tittar på.

GreenBuilding

GreenBuilding är egentligen inget miljöklassningssystem utan ett program för energianvändning. En byggnad kan certifieras genom nyproduktion eller genom ombyggnation av en befintlig fastighet. Vid nyproduktion i södra Sverige ska en byggnad som mest förbruka 75 kWh/m². Vid en ombyggnation ska energiförbrukningen minska med minst 25 procent i förhållande till befintlig användning.

Per den sista december 2012 uppgick antalet GreenBuilding-certifierade fastigheter inom Wihlborgs bestånd till fyra stycken. Fastigheterna representeras av Region Skånes hus på Dockan, Fören där ÅF kommer att flytta in under våren 2013, Landsdomaren i Lund och Polisen 3 i Helsingborg.

Polisen 3 Helsingborg är den av ovan fastigheter som är certifierad inom kategorin befintliga fastigheter. På konferensen "Building Sustainability Sweden" utsågs Wihlborgs Fastigheter som en av vinnarna av Sweden Green Building Awards 2012. Wihlborgs vann priset med fastigheten Polisen 3 i Helsingborg i kategorin "Existing buildings certified under GreenBuilding". Priset delades ut av Sweden Green Building Council i samband med en konferens om hållbart byggande som hölls i Stockholm under oktober 2012.

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.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inneklimat och material. Byggnaden granskas på femton punkter, däribland köpt energi, ljudklass, radonhalt, fuktsäkerhet, dagsljus, kontroll av inbyggt material, kemikalier och byggvaror. Vi har nyligen avslutat vårt miljömål som innebar sanering av PCB. Vid tiden för uppförandet av fastigheter som idag saneras för exempelvis PCB, dokumenterades inbyggt material inte på samma vis som dokumentation enligt exempelvis miljöbyggnad kräver. Med den här typen av system kan vi lättare spåra ämnen som klassas som miljö- och hälsofarliga. Wihlborgs förhoppning är att vi genom certifiering av fastigheter kan identifiera inbyggt material på ett strukturerat vis, och 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 2012 inga fastigheter klassade enligt Miljöbyggnad. De tre fastigheter som tidigare hade statusen föränmälda, blev under år 2012 inskickade för granskning till tekniska rådet vid SGBC (Sweden Green Building Council), nu återstår enbart eventuella kompletteringar. Under år 2012 föränmäldes ytterligare en fastighet – Gångtappen 1 (Rondellhuset) i Malmö. Fastigheten har föränmåtts inom ramen för nyproduktion.

BREEAM, den svenska versionen

BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett miljöklassningssystem från Storbritannien. BREEAM är ett av de äldsta miljöklassningssystemen och har använts för att certifiera drygt 115 000 byggnader, huvuddelen av dessa finns i Storbritannien. Sweden Green Building Council arbetar med anpassningen av BREEAM till svenska förhållanden samt för att överta hanteringen av certifieringssystem i Sverige. Den svenska versionen BREEAM-SE av miljöcertifieringssystemet BREEAM Commercial är nu godkänd av BRE Global i England. För det svenska systemet sökte man under år 2012 fem så kallade pilotprojekt. Wihlborgs ansökte med fastigheten MAX IV i Lund och under hösten 2012 fick vi beskedet att MAX IV blivit uttaget till en av piloterna. Den svenska anpassningen innebär att det blir lättare och billigare att miljöcertifiera byggnader. Kraven är ungefär desamma i den svenska som i den engelska versionen för att göra internationella jämförelser mellan byggnader möjliga. Följande områden täcks av BREEAM; Energi, Innemiljö, Material och kemikalier, Vatten, Förvaltning, Byggavfall, Infrastruktur och kommunikation, Ekologi och plats, Förroreningar och Process/innovation.

Att välja certifieringssystem

I takt med att fler inom bygg- och fastighetsbranschen miljöcertifierar sina fastigheter har det uppkommit en debatt om de olika certifieringssystemen. Vilket system bör väljas före ett annat? Vi vill därför påpeka att samtliga miljöklassningar

är framtagna av samma anledning – att främja byggnader med mindre miljöpåverkan – men hanterar liknande frågor på olika sätt. Klassningen som respektive företag eller entreprenör inom branschen bör använda sig av, beror helt på hur verksamheten ser ut. Wihlborgs ståndpunkt är att samtliga miljöcertifieringar fyller en funktion och utvecklar fastighetsbranschen i en mer miljövänlig riktning. Wihlborgs lyder under svensk lagstiftning varför det för oss blir naturligt att titta på system som är framtagna på nationell basis, som till exempel Miljöbyggnad och den svenska versionen av BREEAM. Vi har sedan länge arbetat med ett internt miljöprogram vid nyproduktion som innehåller ett flertal kriterier från flera av miljöklassningarna. För att uppnå en hållbar utveckling tror vi på ett samarbete inom branschen.

Gröna hyreskontrakt

I slutet på våren 2012 lanserade Fastighetsägarna Sverige de så kallade gröna hyresavtalen. Vi hade som miljömål att från och med lanseringen, erbjuda samtliga som tecknade nya och omförhandlade avtal den gröna bilagan. Vi uppnådde inte det målet, men det påbörjades och under år 2012 tecknades sju gröna hyresavtal.

Wihlborgs anser att gröna hyresavtal fyller en viktig funktion då de skapar en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst i en gemensam strävan att minska lokalens miljöpåverkan. Avtalet innehåller bland annat aktiviteter inom områdena information och samverkan, energi och inomhusmiljö samt materialval och avfallshantering. Gröna hyresavtal ingår också i våra miljömål från och med 2012.

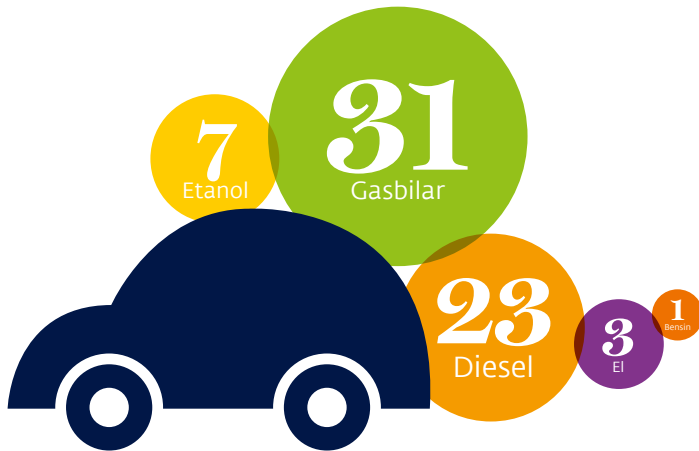
Transporter

Transporter är ett av de områden 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 114 stycken, varav 90 var med flyg och 22 med tåg under år 2012, 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 samt 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 sker 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 100 procent miljöbilar avseende Wihlborgs tjänste- och bruksbilar.

Vi har följande drivmedel representerade inom vagnparken: bensin, diesel, etanol, gas och el. Jämför vi vår koldioxidbelastning 2008 och 2012 ser vi att utsläppen minskat med 61 ton koldioxid.

Antal fordonstyper per drivmedel 2012

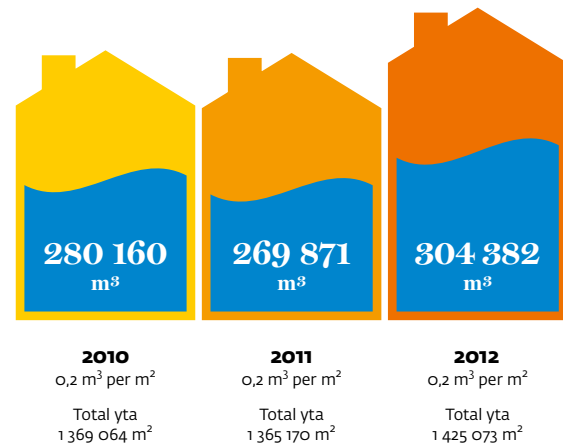


Bara vanligt vatten

Vattenfrågan blir allt viktigare ur ett globalt perspektiv. I våra fastigheter förbrukas vatten, men i jämförelse med fastigheternas energiförbrukning ger vår vattenförbrukning en mindre påverkan på miljön. Våra lokaler är kommersiella där merparten består av kontor och lager, vilket medför att det främst konsumeras kallvatten. Fastighetsbolag med merparten hyreslägenheter har en helt annan förbrukning av varmvatten. Därmed inte sagt att vi kan bortse från vattenfrågan. Vi måste påbörja en gemensam diskussion om vattenförbrukningen i förhållande till hela fastighetsbranschen. Det finns inte idag på samma sätt som när det gäller branschens gemensamma satsningar avseende energiförbrukningen i fastighetsbestånd. Genom vårt energistatistikprogram kan vi utläsa förbrukningen av vatten i våra fastigheter. Informationen inhämtas från vattenmätare i fastigheterna. Redovisningen av vattenkonsumtionen visar den sammanlagda förbrukningen av kall- och varmvatten. Fastigheterna i vårt bestånd försörjs med kommunalt vatten. Nedan följer en redovisning av Wihlborgs totala vattenförbrukning i m³ samt m³/m² för de senaste tre åren:

Förbrukningen för år 2012 var 304 382 m³ vilket motsvarar 304 382 000 liter vatten. I genomsnitt använder varje person i Sverige 180 liter vatten per dygn. Det betyder att våra fastigheter har en vattenförbrukning motsvarande den för 4 633 personers årsförbrukning av vatten. I kommande hållbarhetsredovisningar redovisar vi vattenförbrukningen för de senaste tre åren inklusive redovisningsåret. Anledningen till att värdet fortfarande ligger på 0,2 beror på att Wihlborgs totala yta för vårt fastighetsbestånd har ökat.

Total vattenförbrukning, m³



Miljö vid byggtreprenader

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

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

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

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

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

Vid mindre projekt har miljöaspekter integrerats till viss del. Bland annat genom Folksam's Byggmiljöguide. Vi kommer inom de närmaste åren att ta ett större grepp här för att säkra upp att samtliga projekt bedrivs på ett enhetligt sätt.

Miljösanering i Limhamn

Under år 2010 förvärvade Wihlborgs fastigheten Gjuteriet 18 i Limhamn av Dresser Wayne. Fastigheten hade då använts som produktionslokaler för framställning av drivmedelspumpar.

I samband med förvärvet tog vi också på oss att sanera mark och byggnader för kommande verksamheter. Det var självklart för oss att från start koppla in ett konsultbolag (Demikon AB, numera uppköpta av ÅF) som är vana vid att hantera och samordna denna typ av större projekt. Gjuteriet 18 representerar 30 000 m² i Limhamn och är känt inom Malmöregionen, inte minst för den typ av industriell verksamhet som bedrivits här.

Markområdet användes fram till 1930 av ett cementgjuteri och ett oljeslageri (linoljaframställning). Oljeslageriet anlades

1905 och brann ner 1912. De gamla oljeslageribyggnaderna revs ner 1937. Från 1938 har här tillverkats bland annat bensinpumpar.

Wihlborgs ståndpunkt för projektet har från början varit att genomföra hela projektet och de saneringar för såväl byggnader och mark utifrån de föreskrifter och riktvärden som krävs för skolor och förskolor. Detta trots att planprocessen drivs för att utveckla primärt bostadsrätter. Vi tog även i ett tidigt skede kontakt med berörda förvaltningar och tillsynsmyndigheter i Malmö. Detta för att kunna föra en dialog så tidigt som möjligt i syfte att få klarhet i övriga intressenters ståndpunkt. Vi tror också att ju tidigare en dialog kan föras, dess mer tid kan sparas och tid är även pengar. Saneringsarbetet pågår och beräknas fortlöpa under 2013 och avsikten är att också avsluta under år 2013.

Våra miljömål 2012-2014

Vi tar fram miljömål för tre år i taget. 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.

Miljövision 2020

Wihlborgs ska fortsätta växa,
men med minskad
miljöpåverkan.

1. FÖRVALTNING & DRIFT	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
1.1 Energieffektivisering kWh/m ²	Wihlborgs fastigheter ska ha en genomsnittlig energiförbrukning som inte överstiger 150 kWh/m ² avseende fastigheter inom ramen för miljömål ¹	Målet helt uppnått. Per sista december 2012 var snittförbrukningen inom miljömålsfastigheterna 149,1 kWh/m ² .	Wihlborgs fastigheter ska ha en genomsnittlig energiförbrukning som inte överstiger 148 kWh/m ² avseende fastigheter inom ramen för miljömål ¹	Wihlborgs fastigheter ska ha en genomsnittlig energiförbrukning som inte överstiger 140 kWh/m ² avseende fastigheter inom ramen för miljömål ¹
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.	Målet påbörjat. Under andra halvåret 2012 tecknades inom Wihlborgs sju gröna hyresavtal. Målet är påbörjat men eftersom vi konstaterat att det behövs ytterligare utbildning internt, har vi inte kunnat uppnå målet helt.	Vid alla omförhandlingar som sker under 2013 ska 100 procent fått möjligheten att teckna Gröna hyresavtal.	Vid alla omförhandlingar som sker under 2014 ska 100 procent fått möjligheten att teckna Gröna hyresavtal.
1.3 Miljöklassning ur befintligt bestånd (GreenBuilding + miljöbyggnad)	Wihlborgs miljöklassar minst en fastighet ur det befintliga beståndet.	Målet delvis uppnått. En fastighet inom Wihlborgs befintliga bestånd har under år 2012 förnamtills SGBC (Sweden Green Building Council). Handlingar som fattas för komplett ansökan är bland annat radonmätning (utförs under tre vintermånader).	Wihlborgs miljöklassar minst tre fastigheter ur det befintliga beståndet.	Wihlborgs miljöklassar minst fem fastigheter ur det befintliga beståndet.
2. UTHYRNING, INFO. & KOMMUNIKATION ²	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
2.1 Miljöprospekt vid visning av lokaler	Under 2012 ska tio procent ur Wihlborgs fastighetsbestånd ha ett miljöprospekt vid visning av lokaler.	Målet påbörjat. På webben kommer att finnas relevant miljöfakta knutet till Lediga Lokaler. Allt förarbete är klart och ska implementeras på webben efter kvalitetssäkring.	Under 2013 ska 20 procent ur Wihlborgs fastighetsbestånd ha ett miljöprospekt vid visning av lokaler.	Under 2014 ska 50 procent ur Wihlborgs fastighetsbestånd ha ett miljöprospekt vid visning av lokaler.
3. AFFÄRSUTV. & PROJEKT	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
3.1 Miljöklassning vid nyproduktion	100 procent av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m ² ska miljöklassas.	Målet påbörjat. 33 procent av nyproduktionen som påbörjades under år 2012 kommer att miljöklassas. I november 2012 gick samtliga inom Wihlborgs förvaltning och projektorganisation basutbildningen i "Miljöbyggnad".	100 procent av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m ² ska miljöklassas.	100 procent av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m ² ska miljöklassas.
4. INKÖP	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
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.	Målet påbörjat. Den checklista som tagits fram för att riskbedöma våra leverantörer/entreprenörer har använts till 85 procent av nytecknade avtal. Under 2012 anställdes ny inköpschef som tillsammans med Wihlborgs miljöfunktion arbetar fram en ny modell för att höja standarden ytterligare.	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.
5. TRANSAKTION & ANALYS	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
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.	Målet helt uppnått. Wihlborgs analytiker tog under år 2012 tillsammans med Wihlborgs miljöchef fram en så kallad miljöbarometer vid köp av fastigheter. Barometern är uppbyggd utefter en formel som beroende av hur den fylls i, ger en anvisning om vad Wihlborgs bör tänka på ur miljöperspektiv vid köp av fastigheter.	100 procent av Wihlborgs transaktioner dokumenteras i miljöbarometern.	100 procent av Wihlborgs transaktioner dokumenteras i miljöbarometern.
6. ADMINISTRATION & IT	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
6.1 Energistatistik via webben	Påbörja rutin för att långsiktigt kunna erbjuda våra hyresgäster att hämta energistatistik via Wihlborgs hemsida.	Målet uppnått. Wihlborgs driftsansvarige har under år 2012 medverkat i den grupp som sammankallats av vår leverantör för energistatistikprogrammet var syfte bland annat är att vi ska kunna inhämta statistik via webben.	Tio procent av våra fastigheters energistatistik finns tillgänglig via Wihlborgs hemsida.	50 procent av våra fastigheters energistatistik finns tillgänglig via Wihlborgs hemsida.
6.2 EDI Fakturering	20 procent av Wihlborgs fakturor från Wihlborgs leverantörer ska faktureras genom EDI.	Målet påbörjat. 2012 blev resultatet 11 procent, varav antalet e-fakturer uppgick till 4 235 st.	35 procent av Wihlborgs fakturor från Wihlborgs leverantörer ska faktureras genom EDI.	50 procent av Wihlborgs fakturor från Wihlborgs leverantörer ska faktureras genom EDI.

¹ Med fastigheter inom ramen för miljömål menas att vi har valt ut cirka 70 procent 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/m², det är också något som kan utläsas tidigare i detta kapitel avseende de siffrorna som presenterar kWh/m²/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 m². 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.

² Med miljöprospekt menas att Wihlborgs uthyrare, vid visning av våra lokaler ska ha med sig information gällande fastighetens miljöpåverkan. Detta kan vara information över hur fastigheten värms upp, alternativt kyls. Om den är miljöklassade, sanerad för utslagsämnen etc.

Alla har ansvar för något på Wihlborgs

Det är så vi får större gemensam känsla för vår verksamhet.

Som anställd ska man kunna utvecklas och växa inom företaget och som stimulans att uppnå uppsatta mål finns möjlighet att ta del av resultatet i en vinstandelsstiftelse.

Men vi lever inte i vår egen isolerade värld.

Vi håller också ett öga på våra leverantörer och ökar kontinuerligt kontrollen av deras verksamheter – så att ingenting krockar med våra egna värderingar.

Våra egna beslut och vårt eget agerande ska alltid ske i linje med våra etiska riktlinjer. Gör det inte det – ja då 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 följande styrdokument: 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 Medarbetarindex på 3,4 av 4 möjliga poäng. Under 2013 görs en ny personalenkät.

Personalstyrka

Vid årsskiftet hade Wihlborgs 89 medarbetare, varav 61 tjänstemän och 28 kollektivanställda. 81 personer arbetar heltid (25 kvinnor, 56 män) och 8 deltid (7 kvinnor, 1 man).

Av Wihlborgs 89 medarbetare är fem verksamma på kontoret i Herlev strax utanför Köpenhamn. I vår statistik ingår dessa enbart i Personalstyrka och Personalomsättning.

Inom organisationen finns 16 chefer, varav sex är kvinnor.

Totalt inom koncernen uppgår andelen kvinnor till 35 (36) procent. Wihlborgs styrelse består av åtta personer, varav tre är kvinnor. Vid årsskiftet 2012 hade Wihlborgs två tillfälligt anställda.

Personalomsättning

Personalomsättningen uppgick under 2012 till 9,1 procent. Under 2012 har åtta personer slutat sin anställning på Wihlborgs, varav fem har gått i pension, en avbruten provanställning och två som har slutat av andra anledningar. Antalet nyanställda under 2012 uppgick till tio personer.

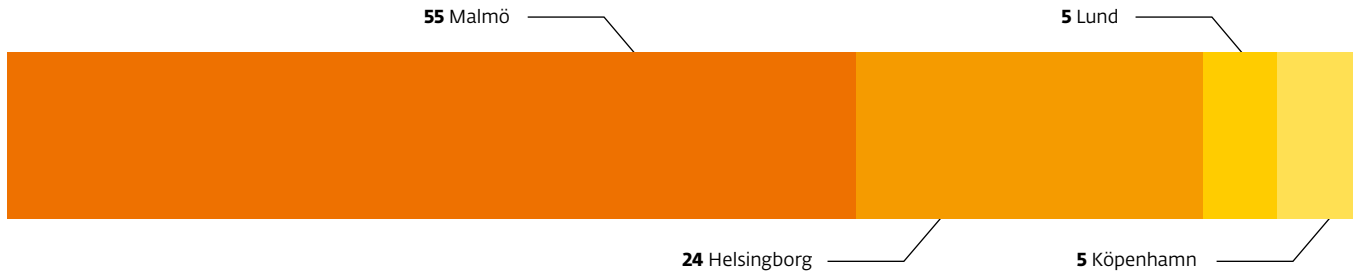
Sjukfrånvaro

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2012 var den 2,0 (1,5) procent. Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 29,9 (22,6) procent. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring.

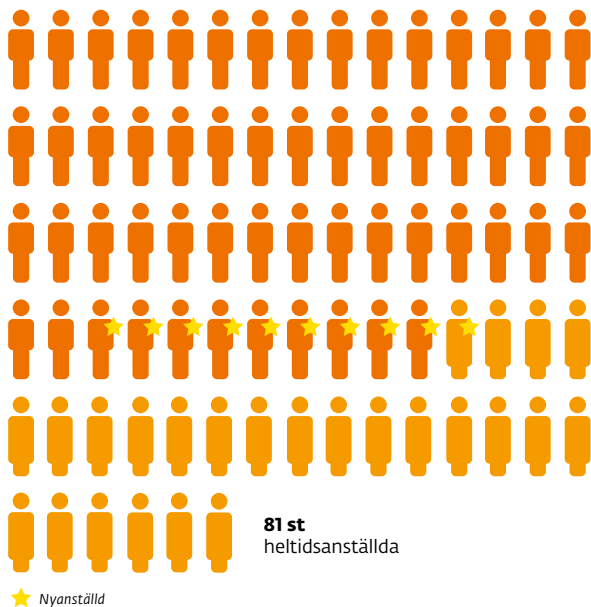
Förmåner

För att stimulera medarbetarna att nå uppsatta mål och öka delaktigheten i Wihlborgs verksamhet finns för alla anställda, exklusive VD, sedan 2005 en vinstandelsstiftelse. Samtliga medel som avsätts till vinstandelsstiftelsen ska investeras

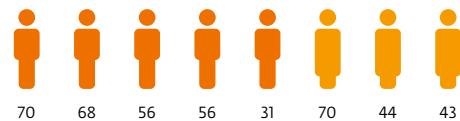
Anställda per arbetsort



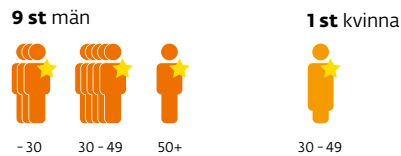
Antal heltidsanställda



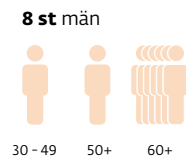
Styrelsesammansättning, ålder och kön



Nyanställda, ålder och kön



Slutat sin anställning, ålder och kön



Nyanställda per arbetsort

4 st Helsingborg
5 st Malmö
1 st Köpenhamn



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

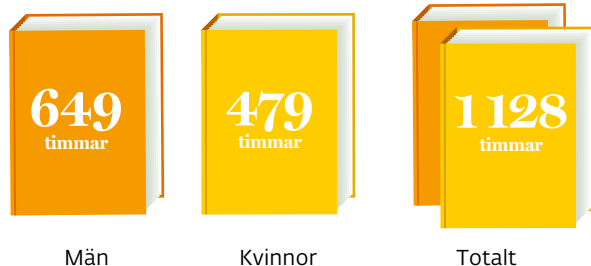
Wihlborgs medarbetare ska kunna utvecklas och växa inom företaget. Genom utvecklingssamtal fastställer chef och medarbetare

mål för medarbetarens utveckling. Wihlborgs uppmuntrar initiativ och vilja från medarbetarna till kompetensutveckling. Personalen har därför under året deltagit i ett flertal intern- och externutbildningar och kurser anpassade efter den individuella kompetensutvecklingsplanen. 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 2012 har det genomförts totalt 1 128 utbildningstimmar, vilket är ett genomsnitt av 13,66 timmar per anställd. Kvinnor har stått för 479 timmar och män för 649 timmar. Under året har medarbetarna deltagit i en rad antal utbildningar, kurser och seminarium. Några exempel är utbildning i Entreprenadjuridik, BAS P/U, Affärsengelska, Lås & Säkerhet, Momsseminarium,

Förvaltarkurser, Heta Arbeten samt Anläggningsskötartutbildningar inom sprinklersystem och brandlarm. Under 2012 har även samtliga i personalen genomgått utbildning i Första Hjälpen och Hjärt- och lungräddning. Wihlborgs fyra kontor är utrustade med hjärtstartare.

Antal utbildningstimmar 2012



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 uppmantrar samarbete med andra fastighetsföretag för att exempelvis utbyta kompetenser och utvärderingar av olika program.

Diskriminering

Arbetet mot diskriminering består av intern kommunikation kring våra policyer och en uppmärksamhet för att ta tag i eventuella fall på ett tidigt stadium. Under 2012 har inga fall av diskrimineringar rapporterats.

Barnarbete

Inom vår egen organisation, det vill säga Wihlborgs medarbetare och styrelse (interna intressenter), har vi under 2012 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 företräds 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 säkerhetstänkandet inom företaget. Arbetsmiljöronder i våra fastigheter pågår ständigt och handlings- och åtgärdsplanerna för respektive fastigheter finns tillgängligt för samtliga anställda via våra interna datasystem.

I våra projekt delar vi ansvaret med våra entreprenörer och leverantörer för att skapa en så säker arbetsmiljö som möjligt. Våra entreprenörer och leverantörer ansvarar själva för sin säkerhet i enlighet med BAS P och BAS U. Wihlborgs har 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 2012 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 är en stor inköpare med stora volymer inom både service- och driftsverksamhet. Vårt sätt att arbeta med inköpsfrågor påverkar därför i högsta grad de leverantörer som vi väljer att arbeta med. Vår vision om ett hållbart samhälle präglar våra krav och förhållningssätt.

Wihlborgs har koncentrerat sin verksamhet i Öresundsregionen med kontor i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. För att underlätta för vår verksamhet vill vi, i möjligaste mån, arbeta med lokala leverantörer som finns representerade i de städer där vi och våra fastigheter finns. Annars vänder vi oss till leverantörer på nationell nivå i Sverige och Danmark. En av fördelarna med att arbeta med lokala/nationella leverantörer är att transporter och resor kan hållas nere vilket är bra både ur kostnads- och miljösynpunkt.

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. Även om vi är verksamma inom en begränsad yta, Öresundsregionen, 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.

Under 2012 gjordes en genomlysning av inköpsfunktionen som resulterade i en centraliserad och sammanhållen inköpsfunktion med ännu mer kraft i form av tvärfunktionellt arbete med övriga verksamheten och tydligare mål. Genom att konsolidera och samla volymerna hos ett färre antal aktörer kan vi nyttja Wihlborgs muskler och stordriftsfördelar på ett mer effektivt sätt. Vi utvecklar även våra leverantörsrelationer alltmer genom partnerskap med många av våra större leverantörer.

Våra inköpsmål för 2013 handlar till stor del om att få till en smidigare inköpsprocess och att arbeta med prioriterade sortiment utifrån vår inköpsanalys. Detta för att prioritera rätt i vår kostnadsjakt och fortsätta utvecklingen av hållbarhetsfrågorna ur ett inköpsperspektiv.

Wihlborgs har valt att teckna 1–2 års avtal med sina leverantörer. Avtalstiden är viktig i kombination med totalkostnaden, kvalitén på produkter och tjänster samt att ha proaktiva och miljömedvetna leverantörer.

Vi har från och med 2013 en ny avtalsrutin på Wihlborgs

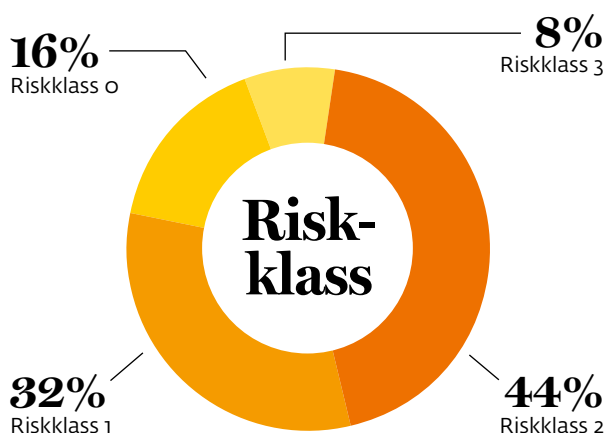
som innebär att alla inköpsavtal ska finnas tillgängliga i vårt avtalssystem Palette. I Palette är avtalen inskannade och finns tillgängliga för alla medarbetare som gör avrop och fakturakontroll. Vi har även tagit fram nya avtalsmallar där vi numera ställer högre krav på våra samarbetspartners. Avsikten framöver är att alla avtal ska tecknas på Wihlborgs avtalsmallar och inte på leverantörernas. Vår ambition är också att ha regelbundna avstämningsmöten där leverantören bland annat presenterar statistik över inköpta varor och tjänster med mera. Under 2013 kommer arbetet med att konsolidera antalet leverantörer att fortsätta.

Under år 2011 utvecklade Wihlborgs en så kallad beställarapplikation. Appen kallas för WAPPO och står för "Wihlborgs APP för Order". De leverantörer/entreprenörer 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.

En uppförandekod för leverantörer

Även om olika leverantörer tillämpar olika villkor är det viktigt att vi har en övergripande uppförandekod för företag som gör affärer med Wihlborgs. Den går till på följande sätt:

1. Vid avtalstecknandet biläggs en checklista. Denna omfattar ett antal frågor inom miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik.
2. Våra leverantörer bedöms därefter på en skala 1–3.
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 året och följer successivt upp under avtalstiden så att vi kan vara med och påverka leverantören/entreprenören.
4. Är vi tveksamma till om uppgifterna är korrekta begär vi att få in underlagen.



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 sidan 35).

Wihlborgs leverantörsarbete, som påbörjades 2011, har i steg 1 endast behandlat leverantörer till förvaltningen. Vid utgången av 2012 har 236 ramavtal som är riskkvalificerade, tecknats för dessa leverantörer. Samma arbete för projektsidans leverantörer kommer till viss del att påbörjas under 2013 och kommer att fortgå ytterligare ett par år.

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 redan sommaren 2010.

Affärsetik diskuteras kontinuerligt inom Wihlborgs, bland annat genom vårt utbildningsmaterial "Wihlborgs pratar hållbart" som ges ut en gång i kvartalet. "Att se risker som något positivt" var rubriken på utgåvan våren 2012. Syftet var att göra alla anställda på Wihlborgs medvetna om vilka Wihlborgs tio största hållbarhetsrisker är och hur vi på kort och lång sikt kommer att arbeta med handlingsplaner för att förbättra oss inom respektive område.

Under 2006 antogs våra etiska riktlinjer som gäller för styrelseledamöter, medarbetare, leverantörer och entreprenörer. Riktlinjerna går att läsa i sin helhet på Wihlborgs hemsida 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 personalkonferensen 2011 informerades alla anställda om tillägget och dess innebörd.

Under 2012 fortsatte arbetet och diskussionerna avseende etik och moral. Vid vår personalkonferens medverkade Alice Bah Kunke för att genom en inspirerande föreläsning höja medvetenheten hos medarbetarna. Det togs även ett beslut under hösten 2012 som innebär att samtliga anställda före årsskiftet skulle gå igenom våra etiska riktlinjer och signera att de är införstådda med hur vi på Wihlborgs ska förhålla oss i olika situationer. Vi har märkt att denna typ av policyer lätt blir en pappersprodukt, men i och med signeringen började detta diskuteras på ett annat sätt. Det framkom exempelvis att vissa bitar går att förtydligas än mer. Därför kommer vi att under 2013 ha ytterligare utbildning/workshop anknuten till våra etiska riktlinjer.

Ett misstänkt fall av korruption

Sett till korruptionsrisk är affärsenheterna projektledning och förvaltning relativt sett mest exponerade eftersom dessa enheter köper in varor och tjänster till Wihlborgs verksamhet.

Under 2012 upptäcktes ett misstänkt fall av korruption. Tack vare vårt interna dagliga fakturakontrollsystem framkom några fakturor som inte stämde gentemot utfört arbete. En

intern utredning gjordes om misstanke att en anställd låtit utföra privat arbete på Wihlborgs bekostnad. Därefter gjordes polisanmälan och en extern utredare fick ta vid. Den anställde blev efter överläggning med den fackliga organisationen avskedad. Medarbetaren erbjöds hjälp och stöd av företags-hälsovården. Utredningen fortsatte och under januari 2013 lämnades allt underlag till Polismyndigheten där ärendet nu ligger för vidare åtgärd.

Den anställde, en mellanchefer i organisationen, fick möjlighet att ge sin version av händelserna och inkomma med eventuellt material för att styrka sin berättelse. Ett flertal personer inom Wihlborgs har haft kontakt med den anställde under utredningen.

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 sidan 20. Under 2013 planeras även en utbildning för samtliga anställda i affärsetik.

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 2012. Innan undersökningen genomfördes gick det ut ett informationsbrev till våra hyresgäster. Här stod bland annat att Wihlborgs 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 kunder på Wihlborgs enkät 2012. För att uppnå denna svarsfrekvens krävdes 759 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 3,88 vilket är en förbättring jämfört med undersökningen 2010 (3,84).

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 sidan 19.

Korrekt marknadsföring

För att säkerställa att vårt marknadsmaterial inte är vilseledande har vi en rutin att sakkunnig inom företaget ska godkänna materialet. Under 2012 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.

Under 2012 bildades en ny organisation inom Wihlborgs – Customer Relations. En av deras uppgifter är att få till ett strategiskt arbete inom sponsring där de även kommer att vara behjälpliga när det gäller framtida CSR-projekt som ska stärka sponsring kopplat till vår kärnverksamhet.

Kundenkät 2012

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.)



Kranen 9, Tyrénshuset. Byggnaden fick Malmö Stadsbyggnadspris 2002.

Global Reporting Initiative (GRI) Index

Wihlborgs hållbarhetsredovisning 2012 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 i likhet med föregående år arbetat med standarden för ISO 26 000, kopplingen till denna standard ses i detta index.

1. STRATEGI OCH ANALYS	GRI (G3.1) Sid. Nr.	CRE (3.1) Sid. Nr.	🏠 Hel 🏠 Delvis	ISO 26000
1.1 VD kommenterar.	4	-	🏠	6.2
1.2 Beskrivning av påverkan, risker och möjligheter.	4, 19	-	🏠	6.2
2. ORGANISATIONEN	GRI (G3.1) Sid. Nr.	CRE (3.1) Sid. Nr.	🏠 Hel 🏠 Delvis	ISO 26000
2.1 Organisationens namn.	8	-	🏠	-
2.2 Varumärket.	8	-	🏠	-
2.3 Organisationsstruktur.	9	-	🏠	6.2
2.4 Huvudkontorets lokalisering.	8	-	🏠	-
2.5 Länder där verksamheten är verksam.	8	-	🏠	-
2.6 Ägarstruktur och bolagsform.	9	-	🏠	-
2.7 Marknader.	8	-	🏠	-
2.8 Bolagets storlek.	8	-	🏠	-
2.9 Förändringar under redovisningsperioden.	9	-	🏠	-
2.10 Utmärkelser och erkännanden.	6	-	🏠	-

3. INFORMATION OM REDOVISNINGEN	GRI (G3.1) Sid. Nr.	CRE (3.1) Sid. Nr.	🏠 Hel 📌 Delvis	ISO 26000
Redovisningsprofil				
3.1 Redovisningsperiod.	12	–	🏠	–
3.2 Datum för publiceringen av den senaste redovisningen.	12	–	🏠	–
3.3 Redovisningscykel.	12	–	🏠	–
3.4 Kontaktpersoner för rapporten.	53	–	🏠	–
Redovisningens omfattning och avgränsning				
3.5 Processer för att identifiera redovisningens innehåll.	11	–	🏠	–
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.	11	–	🏠	–
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter.	Inga väsentliga korrigeringar från tidigare år.	–	🏠	–
3.11 Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar.	Två väsentliga förändringar har skett under år 2012, dels avseende avfall och dels avseende elförbrukningen i Danmark. Se sidan 29.	–	🏠	–
Bestyrkande				
3.12 GRI-index.	42	–	🏠	–
3.13 Granskning och bestyrkande.	47	–	🏠	7.5.3
4. STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG	GRI (G3.1) Sid. Nr.	CRE (3.1) Sid. Nr.	🏠 Hel 📌 Delvis	ISO 26000
Styrning				
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.	15	–	🏠	6.2
4.5 Ersättning till ledande befattningshavare.	15	–	🏠	6.2
4.6 Rutiner och processer inom styrelsen för att säkerställa att inga intressekonflikter uppstår.	15	–	🏠	6.2
4.7 Styrelse och ledningsgruppens CSR-kompetens.	15	–	🏠	6.2
4.8 Värderingar och policies.	22, 24, 36, 40	–	🏠	6.2
4.9 Styrelsens överv. av hållbarhetsarbetet samt anslutning till internationella org.	15	–	🏠	–
4.10 Styrelseutvärdering avseende CSR.	15	–	🏠	6.2
4.11 Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen.	24	–	🏠	–
4.12 Externa deklARATIONER/principer som organisationen stödjer.	46	–	🏠	6.2
Externa initiativ				
4.13 Medlemskap i organisationer.	8	–	🏠	6.2

Kommunikation med intressenter				
4.14 Intressentgrupper.	16	–	🏠	6.2
4.15 Principer för urval av intressenter.	16	–	🏠	6.2
4.16 Intressentdialoger.	16	–	🏠	6.2
4.17 Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter.	16	–	🏠	6.2
5. EKONOMISKA INDIKATORER				
	GRI (G3.1) Sid. Nr.	CRE (3.1) Sid. Nr.	🏠 Hel 🏠 Delvis	ISO 26000
Upplysning om hållbarhetsstyrning för kategori EC				
	22	–		–
Ekonomiska resultat				
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
6. MILJÖINDIKATORER				
	GRI (G3.1) Sid. Nr.	CRE (3.1) Sid. Nr.	🏠 Hel 🏠 Delvis	ISO 26000
Upplysning om hållbarhetsstyrning för kategori EN				
	24	–		–
Energi				
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
Vatten				
EN 8. Total vattenanvändning per källa.	33	–	🏠	6.5, 6.5.4
Utsläpp till luft, vatten samt avfall				
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.	26–28	–	🏠	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	–		–
Anställning	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
Hälsa och säkerhet i arbetet	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			–
Investerings- och upphandlingsrutiner	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.				
Icke diskriminering	38		🏠	6.3, 6.3.6, 6.3.7, 6.3.10, 6.4.3
HR4. Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder.				
Barnarbete	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			–
Korruption	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			–
Märkning av produkter och tjänster	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.				
Marknadskommunikation	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 fjärde.

Principer i Global Compact	GRI-indikatorer
Mänskliga rättigheter	
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
Arbetsrätt	
3. Företagen ombeds att upprätthålla förenings-frihet och ett faktiskt erkännande av rätten till kollektiva förhandlingar.	HR2
4. Avskaffande av alla former av tvångsarbete.	HR2
5. Faktiskt avskaffande av barnarbete.	HR6
6. Avskaffandet av diskriminering vid anställning och yrkesutövning.	LA2 HR2, HR4,
Miljö	
7. Företag ombeds att stödja försiktighets-principen vad gäller miljörisker.	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,
Motverka korruption	
10. Företag bör motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.	SO2, SO3

Revisors bestyrkande

Revisors rapport över översiktlig granskning av Wihlborgs Fastigheter ABs hållbarhetsredovisning

Till läsarna av Wihlborgs Fastigheter AB:s hållbarhetsredovisning.

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Wihlborgs Fastigheter ABs att översiktligt granska innehållet i Wihlborgs Fastigheter ABs hållbarhetsredovisning för år 2012. Vår översiktliga granskning omfattar information avseende verksamhetsåret 2012. Vår granskning omfattar Wihlborgs Fastigheter ABs hållbarhetsredovisning på sidorna 4–45 samt "Nyckeltal och beräkningar" som återfinns på Wihlborgs Fastigheter ABs hemsida (www.wihlborgs.se). 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 revisionssed 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, samt de redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram och angivit. Dessa framgår

av "Nyckeltal och beräkningar" som återfinns på Wihlborgs Fastigheter ABs hemsida (www.wihlborgs.se). 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 ABs organisation och verksamhet.
- Bedömning av kriteriernas lämplighet och tillämpning avseende intressenternas informationsbehov.
- Bedömning av resultatet av företagets intressentdialog.
- Intervjuer med ansvariga chefer 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.
- Utvärdering av design för de system och processer som använts för att inhämta, hantera och validera hållbarhetsinformation.
- 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

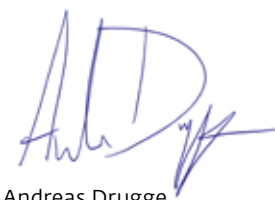
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledningen att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan angivna kriterierna.

Malmö den 10 april 2013

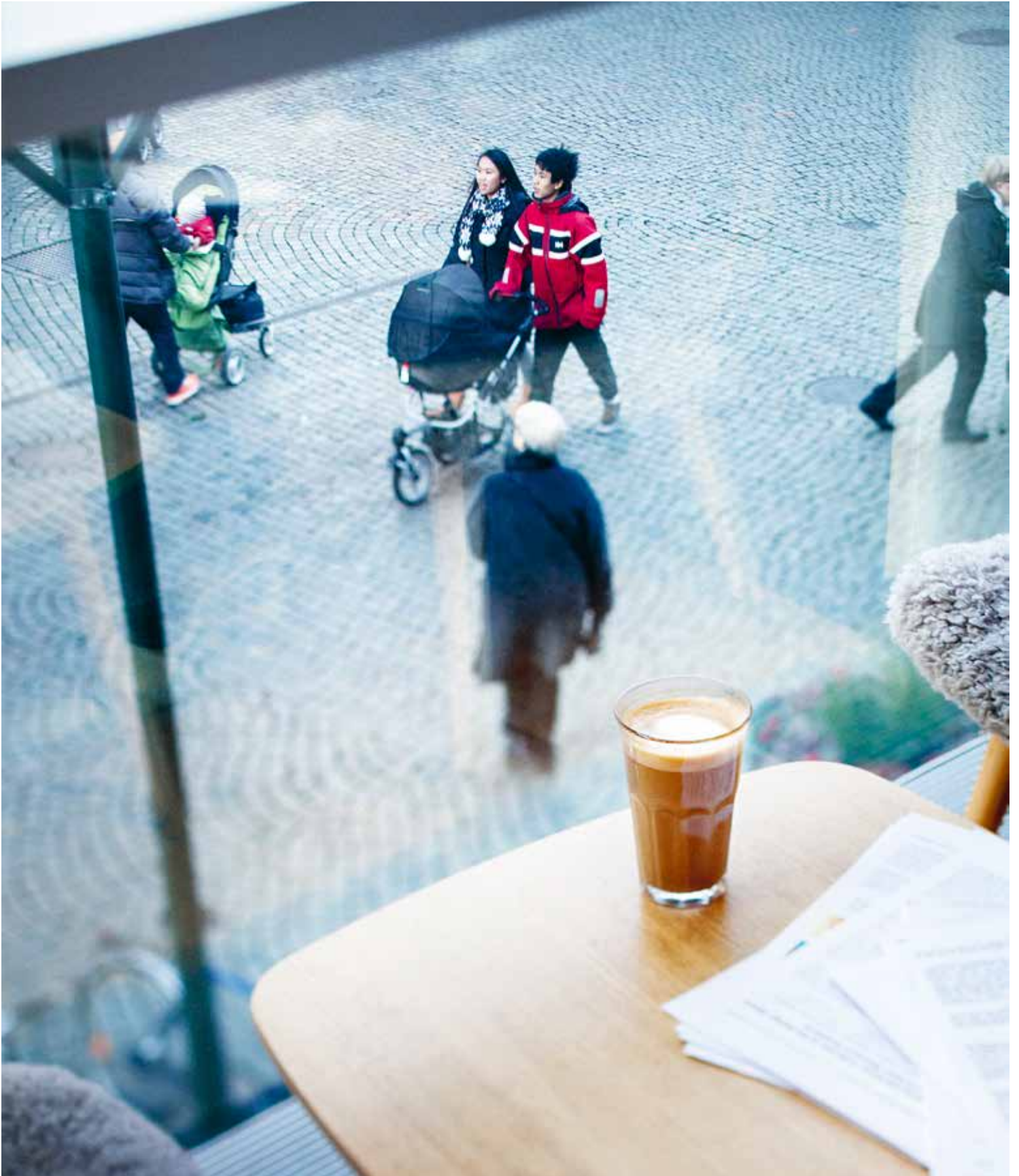
Deloitte AB



Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor



Andreas Drugge
Specialistmedlem i FAR



St Jörgen 21, Baltzar City, är en exklusiv fastighet mitt i centrala Malmö som omfattar både butiker och kontor.

Ordlista

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

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

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 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 till exempel bensin, diesel eller etanol. Vi är antingen uppkopplade i ett fjärrvärmenät, har en elpanna eller eldar med olja eller biomassa när vi värmer hus eller arbetslokaler.

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

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

Energieleverantör Ett företag som säljer energi till energianvändaren.

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

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

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

FN: s Global Compact Initiativet till Global Compact lanserades i samband med World Economic Forum i Davos 1999 när Kofi Annan uppmanade företagsvärlden att ansluta sig till initiativet. Tanken med initiativet är att göra företag uppmärksam 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.

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.

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/m². Vid en ombyggnation sänks energiförbrukningen med minst 30 procent i förhållande till befintlig användning.

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

balanserad och trovärdig bild av organisationens utveckling inom hållbarhetsområdet, omfattande såväl positiva som negativa aspekter.

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

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

Inköps-/spendanalys Ett sätt att rita upp sin inköpskarta. Analysen används sedan som hjälpmedel för att formulera inköpsstrategier. Syftet är att förstå det historiska inköpsmönstret och exempelvis se vilka företagets stora inköpskategorier är, graden av avtalstrohet, vilka delar av organisationen som köper från de olika leverantörerna etc. Därifrån kan man sedan ta avstamp inför framtiden och till exempel göra förutsägelser om framtida volymer, lägga budgetar, planera inköpsprojekt och så vidare..

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 ett hållbarhetsredovisa enligt GRI.

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

Koldioxid Koldioxid, CO₂, 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.

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 säker gång- och cykeltrafik är goda.

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

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

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

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

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

MWh En megawattimme. 1 MWh = 1 000 kWh.

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

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

Riskanalys 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, semi-kvantitativa 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 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 luftföroreningar 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 miljökvalitetsmålet 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.



Wihlborgs CSR-grupp: inköpschef Mats Wessman, informationschef Iréne Johansson, ekonomi- och finanschef Arvid Liepe, personalchef Britta Nordin, miljöchef Hanna Claesson.

Kontaktpersoner

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

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

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

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

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

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

Hållbara höjdpunkter 2012

- I april månad blev Wihlborgs VD invald i styrelsen för SGBC (Sweden GreenBuilding Council). SGBC 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. Samtliga ledamöter har en suppleant och Wihlborgs miljöchef är invald i styrelsen som suppleant.
- I juni månad började Wihlborgs sin medverkan i en kvalitetsgrupp för ett projekt kallat "CSR-drivet företagande". Projektet uppmuntrar mindre företag att stärka sitt varumärke ur ett CSR-perspektiv. Projektet drivs av bland andra Region Skåne, Företagarna och Malmö Högskola. Vår medverkan i kvalitetsgruppen innebär att kontinuerligt bedöma kvaliteten och säkerheten i de metoder och stödjande verktyg som arbetas fram.
- I augusti månad, i samband med vår årliga kick-off kom Alice Bah Kunke att bli en av höjdpunkterna. Hon var inbjuden som extern talare och bjöd på en hållbarhetstimma med mycket skratt där budskapet var kort och koncist; det går att tjäna pengar och samtidigt vara en god samhällsaktör.
- I augusti månad tillträdde en ny chef för en ny avdelning inom Wihlborgs; Customer Relations. Ur ett hållbarhetsperspektiv kommer denna avdelning att kunna bidra med extra god kundvård samt ett strategiskt angreppssätt för framtida relationer inom sponsring.
- Den första september tillträdde Wihlborgs nya inköpschef. Han kommer från en stor byggentreprenör där han arbetat med stora upphandlingar ur såväl ekonomiskt som ekologiskt perspektiv. Med denna förstärkning kommer vi att kunna förbättra oss mot våra leverantörer/entreprenörer och deras förhållande till miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik.
- I början av augusti flyttade Utbildningsförvaltningen in i vår fastighet som är belägen på en av Malmös gågator. Utbildningsförvaltningen tog efter ombyggnation över ett helt plan i fastigheten. Redan från starten av ombyggnaden fanns en tydlig önskan från deras sida att göra ombyggnaden så miljöanpassad som möjligt. Detta resulterade i ett samarbete mellan fastighetsägare, byggentreprenad, hyresgäst och Svanen. Slutresultatet visar på miljöanpassning när det gäller allt från materialval till kulörval samt inredning på kontoret.
- I oktober månad bjöd NMC (Näringslivets Miljöchefer) in till ett eftermiddagsmöte med temat "Praktiska verktyg för ett lyckat CSR-arbete". Mötet var uppbyggt på en dialog mellan Wihlborgs och CSR-expert vid stiftelsen TEM.
- I november månad gick samtliga förvaltare, förvaltningschefer och projektledare baskursen i "Miljöbyggnad". Kursen ger en introduktion och förståelse för detta svenska miljöklassningssystem för fastigheter, för såväl ny- som ombyggnation. Detta är också i linje med Wihlborgs miljömål om miljöklassning av byggnader.
- I november månad skrev samtliga anställda under Wihlborgs etiska riktlinjer, riktlinjerna har funnits inom företaget länge men vi ville säkerställa att samtliga medarbetare tagit del av informationen. Utbildning och uppföljning fortlöper in i år 2013.
- I december månad var Wihlborgs tillsammans med stiftelsen TEM inbjudna som talare vid Kristianstads kommuns miljöfika. Även vid detta tillfälle delade vi med oss av vår resa från signeringen av Global Compact till de processer vi genomgick fram till förra årets hållbarhetsredovisning.

Produktion Wihlborgs i samarbete med Adamsson Appelfeldt Advertising.
Fotografer Felix Gerlach (interiör och exteriör), Peter Westrup (porträtt).
Tryckeri Exakta Printing. Tryckt på Svanenmärkt papper, licensnummer 341 140.

**KLIMATKOMPENSERAT
PAPPER**
www.antalis.se



Sedan december 2012 ingår Wihlborgs i OMXs Sustainability Index.

Malmö – Huvudkontor

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

Helsingborg

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

Lund

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

Danmark

Wihlborgs A/S
Ellekær 6, opgang C
DK-2730 Herlev, Danmark
Telefon: +45 396 161 57
Fax: +45 396 161 58

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

Hos oss bor arbetsglädjen

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



wihlborgs.se