

METODISKT ARBETE FÖR ETT HÅLLBART BOENDE

Wallenstam verkar för en långsiktig hållbarhet för människor och företag. Miljö- och hållbarhetsfrågor är högt prioriterade inom bolaget. Vi letar hela tiden nya möjligheter för att bygga, utveckla och arbeta mer hållbart.

Wallenstam har sedan 2006 varit godkänt för samtliga Roburs etikfonder och vårt hållbarhetsarbete ligger väl i linje med FN:s uppförandekod Global Compacts tio principer. Kretsloppstänkandet är en naturlig del i vår bygg- och förvaltningsprocess, liksom i det administrativa arbetet. Utöver att ge ett mervärde för kunder, samarbetspartners och andra intressenter bidrar hållbarhetsarbetet till en mer hållbar utveckling på de orter vi verkar.

AKTIVT MILJÖANSVAR

Wallenstam tillhör de större fastighetsägarna på de orter där vi är verksamma och vi är också en relativt stor bostadsproducent som engagerar ett stort antal människor i samband med att nya fastigheter och områden utvecklas. Vår fastighetsförvaltning och nybyggnation drivs med utgångspunkt i att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Därför tar vi hänsyn till både materialval och utförande i vår byggnation för att uppnå en långsiktigt hållbar förvaltning. Vi för en kontinuerlig dialog om miljö- och hållbarhetsfrågor med flertalet samarbetspartners, företagarföreningar och intresseorganisationer.

ORGANISATION OCH STYRNING

Vd och koncernledning har det yttersta ansvaret för vårt hållbarhetsarbete. I varje affärsområde finns en

hållbarhetssamordnare som ser till att processer och projekt genomförs utifrån ett hållbart perspektiv. Arbetet med att kartlägga företagets miljöpåverkan samt de samhällskrav som omger verksamheten fortgår ständigt.

TYDLIGA MÅL

Vårt hållbarhetsarbete fokuseras på minskad energiförbrukning, förnybara energikällor, energieffektiv byggnation samt att kontinuerligt förbättra fastigheternas miljöstatus.

Övergripande mätbara miljömål i affärsplan 2012 är:

- Att vid utgången av 2012 ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov beräknat på kWh månadsbehov.
- Att till och med 2012 reducera den totala energi- och vattenanvändningen (värme, kyla, el och vatten) med 15 % utan negativ inverkan på miljön.

SJÄLVFÖRSÖRJANDE PÅ FÖRNYBAR EL

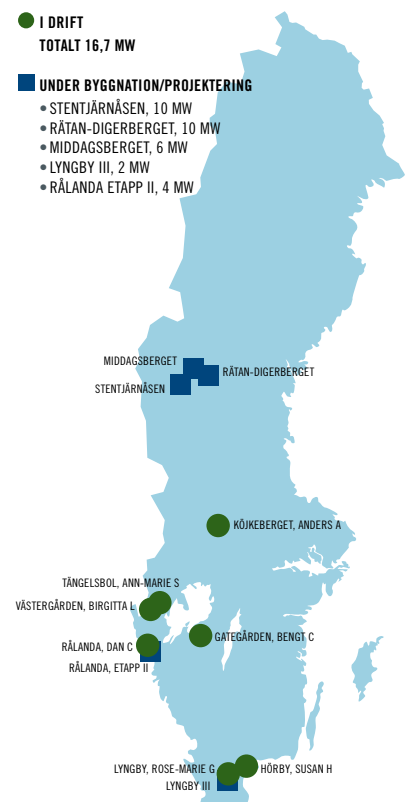
Vår vindkraftsatsning är en god och lönsam affär för miljön, Wallenstam och våra kunder. För att bli självförsörjande på förnybar el på månadsbasis krävs utifrån nuvarande fastighetsbestånd en installerad effekt på cirka 100 MW. Vi hade vid årsskiftet 11 vindkraftverk i drift runt om i landet med en sammanlagd effekt på 16,7 MW.

Totalt sett har vi under 2009 genomfört vindkraftsinvesteringar för 290 Mkr (278). Utöver det säkrade vi redan 2008 leverans av ytterligare vindkraftverk genom ett samarbetsavtal med vindkraftverksleverantören Enercon.

Vår offensiva och framgångsrika satsning har möjliggjorts genom att vi har en lång erfarenhet av elhandel och att vi har varit en aktör på elbörsen NordPool sedan 1999.

FLERA PROJEKT PÅ GÅNG

Utöver att vi bygger och projekterar vindkraftsparker är vi aktiva i beskrivnings- och tillståndsarbetet och har flera projekt som är under utredning. Några av dessa är Lunnekullen i Tibro/Karlsborgs kommun, Bjälebo i Oskarshamns kommun, Lärkeskogen i Alingsås kommun och samarbetsprojektet med Vattenfall, Taggen, som omfattar ett stort offshoreprojekt i Hanöbukten utanför Åhus och Andmyran som är ett stort projekt i Norge.



GOD AVKASTNING

Genom att både producera och konsumera el påverkas Wallenstam mindre av de prisfluktuationer som sker på marknaden. Våra vindkraftsprojekt genererar en avkastning på minst 7 % år ett och minst 15 % per år under verkets ekonomiska livslängd.

MINSKAD ENERGI- OCH VATTENANVÄNDNING MED 15 %

För att minska vår klimatpåverkan arbetar vi aktivt med att effektivisera vår energianvändning och använda mer miljövänlig teknik. Vi driftoptimerar fastigheterna genom uppdatering av styr- och reglersystem med mer modern teknik. Våra värme- och ventilationssystem behövsanpassas och all energiförbrukning följs upp och analyseras i specialanpassade system.

FRAMGÅNGSRIK ENERGIEFFEKTIVISERING

I en relativt stor del av vårt fastighetsbestånd är vi i dag beroende av fjärrvärme och på så sätt av fjärrvärmeverkens bränslemix. Vår egen vindkraftsproduktion möjliggör att

en stor andel av den energi som vi förbrukar är förnybar. Ett exempel på hur vi arbetar med framgångsrik energieffektivisering är vårt projekt i fastigheten Bergen 1 i Husby, Stockholm där vi med hjälp av bergvärme, kompaktsolfångare och effektiv ventilationsåtervinning kommer att minska energiåtgången i fastigheten med 80 %. Detta motsvarar årsförbrukningen av värme för cirka 175 villor.

BÄTTRE ÄN GREENBUILDING

Wallenstams nybyggnation har i grundutförande en energiåtgång på 74 kWh/kvm, vilket är lägre än kraven för såväl GreenBuilding som lågenergihus. Individuell mätning av el och vatten är standard i all vår nybyggnation. I de fall det är möjligt genomför vi även installationer vid ombyggnation. Vid installation av individuell mätning sjunker vanligtvis förbrukningen med 20-25 % efter en inkörningsperiod, ett stort framsteg ur miljösynpunkt som samtidigt ger ekonomiska besparingar.

MILJÖRISKER

Wallenstam undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisiker i fastigheterna så som exempelvis PCB och radon. Skulle eventuella miljörisiker förekomma i fastigheterna upprättas handlingsplaner för att åtgärda dessa.

ÖVRIGA PRIORITERADE FRÅGOR

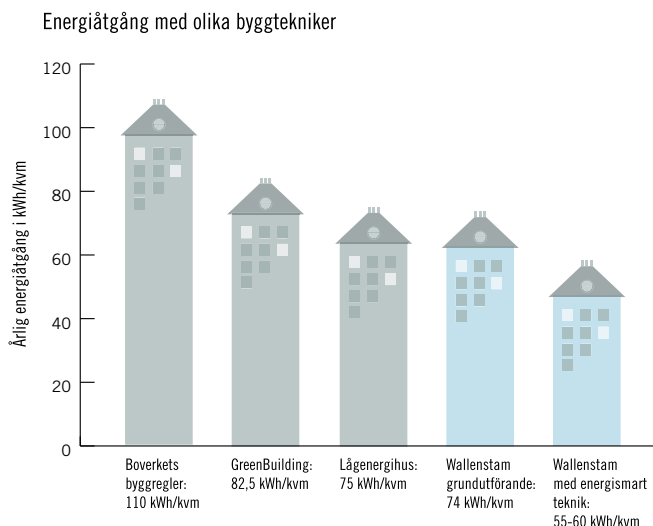
Wallenstam arbetar även aktivt med hållbarhetsfokus när det gäller fastighetsförvärv, tjänstebilar, avfall etc.

Fastighetsförvärv

I samband med fastighetsförvärv har vi som rutin att undersöka förekomsten av kemikalier och att se på tidigare samt nuvarande verksamheter i fastigheten för att få reda på eventuella miljörisiker. Samtidigt görs en genomgång av fastighetens energiförbrukning, varpå en åtgärdsplan tas fram för att minska fastighetens miljöpåverkan. Dessa kontrollpunkter utgör underlag för en medveten och effektiv fastighetsförvaltning. En utförlig miljöinformation bedöms också vara viktig för eventuella köpare, försäkringsbolag samt finansörer.

Miljöklassade tjänstebilar

Wallenstam arbetar aktivt för att minimera resor och transporter och har bland annat investerat i videokonferensutrustning för att bidra till detta. I samband med att nya tjänstebilsavtal tecknas ska bilarna vara miljöklassade enligt Miljöklass 2005. I Miljöklass 2005 ingår bilar med etanol-, gas- och/eller el- och hybriddrift. Från och med 2009 gäller för nya tjänstebilar att mängden utsläpp av koldioxid ska understiga 120 gr/km. Att köra miljö-



vänligt är både kostnadseffektivt för Wallenstam och positivt för miljön. Resepolicyn anger att tjänsteresor i första hand ska göras med tåg.

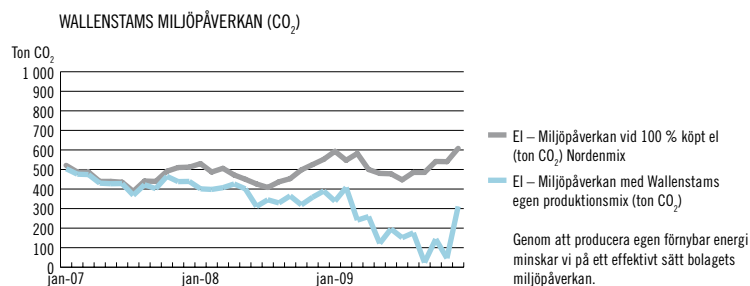
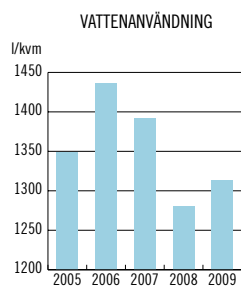
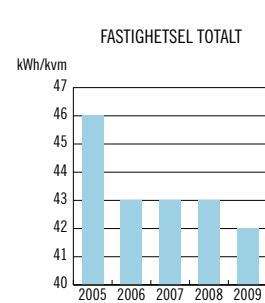
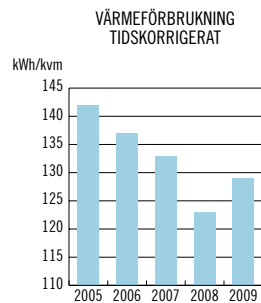
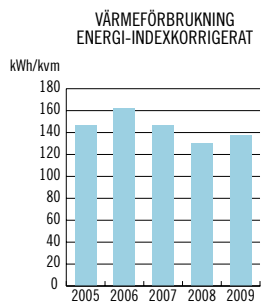
Minskat avfall

Wallenstam arbetar kontinuerligt med att minska den totala avfalls-

mängden från egen, hyresgästers, entreprenörers och leverantörers verksamhet. Avfall som uppstår ska om möjligt omhändertas enligt kretsloppsprincipen. Vi ser löpande över källsorteringsmöjligheter för så många hyresgäster som möjligt. Under 2009 tecknade vi ett samar-

betsavtal med Renova som innebär att våra lokalyresgäster kan ta del av mer förmånliga priser när det gäller utökad återvinning, gröna stationer och hantering av sekretessbelagt material samt farligt avfall.

MILJÖMÅL AFFÄRSPLAN 2012	KOMMENTAR	UTFALL 2009
En energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov beräknat på kWh månadsbehov.	Vi kan erbjuda våra hyresgäster 100% förnybar el. För att nå vårt mål och bli självförsörjande krävs utifrån nuvarande fastighetsbestånd en installerad effekt på 100 MW. Wallenstam har per årsskiftet en installerad effekt på 16,7 MW och har hittills fattat beslut om investeringar motsvarande 49 MW. Utöver det finns ett flertal projekt under utredning.	<p>INSTALLERAD EFFEKT AV TOTALT EGET ENERGI BEHOV PÅ MÅNADSBASIS* *Ackumulerat</p>
Reducera bolagets totala energi- och vattenanvändning (värme, kyla, el och vatten) med 15 % utan negativ inverkan på miljön.	Energideklarationer genomförs i hela fastighetsbeståndet och är en naturlig del i vårt arbete med att minimera energi- och vattenanvändningen. Individuell mätning av el- och vatten är standard i all vår nybyggnation.	Under affärsplan 2012 har bolagets totala energianvändning hittills minskat med 3,1 % och vattenanvändningen med 4,7 %.
MILJÖMÅL NÅS GENOM ATT:	KOMMENTAR	
• Driftoptimera fastigheterna genom uppdatering av styr- och reglersystem med mer modern teknik, något som gynnar såväl våra kunder som miljön. Även tekniska installationer förbättras successivt.	Ständigt pågående arbete.	
• Ersätta fossilt bränsle för uppvärmning med mer miljövänlig teknik. Av totalt cirka 300 fastigheter på 1 217 000 kvm har Wallenstam idag en projektfastighet (9 836 kvm) som värms upp med hjälp av gas och fem fastigheter (7 986 kvm) som har olja för uppvärmning.	Pågående arbete. Konvertering till mer miljövänlig teknik sker successivt och andelen fastigheter som idag värms upp med fossilt bränsle är marginell.	<p>ENERGISLAG FÖR UPPVÄRMNING GAS 0,22% OLJA 0,98% FJÄRRVÄRME 98,80%</p>
• Minska energi- och vattenanvändningen tillsammans med hyresgäster i all nybyggnation med hjälp av individuell mätning och energieffektiv byggnation.	Pågående arbete. Individuell mätning är standard i all vår nybyggnation sedan 2006.	



Under 2009 borrade vi för bergvärme i fastigheten Bergen 1 i Husby. Detta tillsammans med andra energieffektiviseringsåtgärder kommer att minska energiåtgången med 80 % i fastigheten.

VÅRT SOCIALA OCH ETISKA ANSVAR

Wallenstam eftersträvar att ta ett aktivt samhällsansvar genom att stödja utsatta grupper, verka proaktivt mot utanförskap, stödja bred ungdomsverksamhet och arbeta aktivt med trygghet och säkerhetsfrågor. För vårt fleråriga stöd till socialt inriktade frivilligorganisationer fick vi 2009 ta emot Icke-våldsfondens företagspris.

Inom Wallenstam ser vi allvarligt på det allt hårdare samhällsklimatet. Sedan många år tillbaka driver vi såväl organiserade hjälpinsatser i samhället som ett konsekvent trygghetsarbete för våra hyresgäster.

KARTLÄGGNING AV TRYGGHET

Trygghet och kvalitet har länge varit prioriterade frågor i och runt våra fastigheter. Ett tryggt och trivsamt boende skapar stabilitet. I det genomgripande kvalitets- och trygghetsprogram som sjösattes 2008 inventerades och kartlades hela vårt fastighetsbestånd inklusive närmiljöer utifrån ett hyresgästperspektiv. Handlingsplanen är uppbyggd i tre steg: en enkätundersökning utifrån ett trygghetsperspektiv, fysiska besiktningar av samtliga områden samt en identifiering av de mest frekventa brotten och hoten i respektive närområde. Analysarbetet har under 2009 resulterat i åtgärdsplaner utifrån varje områdes behov, bland annat i trygghetshöjande renoveringar som är ett effektivt sätt att öka tryggheten – såväl den faktiska som den upplevda.

ETT LUGNT OCH TRYGGT BOENDE

Wallenstam har goda erfarenheter av att arbeta med trygghetsprojekt. Sedan 2005 driver vi projektet Lugnt och

tryggt boende i Husby i Stockholm. I nära samarbete med stadsdelsnämnd, kommunala bostadsbolag, sociala myndigheter och polis, arbetar vi för att skapa ökad integration, trivsel och trygghet i hela området. Utöver att genomföra omfattande renoveringar och ombyggnationer stödjer Wallenstam årligen en kostnadsfri fotbollsskola som pågår hela sommarlovet för barn och ungdomar i området.

BOENDE FÖR UNGDOMAR OCH HEMLÖSA

Som ett led i kampen mot hemlöshet tillhandahåller vi 20 % av Stockholms stads behov av försöks- och träningslägenheter från privata hyresvärdar för att hjälpa hemlösa till rehabilitering. Det görs i ett trestegsprogram där den hemlöse först erbjuds rum, i steg två en träningslägenhet och i steg tre en försökslägenhet. Totalt sett har 18 kontrakt erbjudits sedan dess att samarbetet inleddes. Vi deltar även i projekt som Ungdomsstegen, Unga Hem och Vägvalet Väst som på olika sätt arbetar för att erbjuda ungdomar lägenheter.

SPONSRING OCH STÖD

Vi anser att en aktiv och meningsfull fritidssysselsättning tillför mycket till vardagen och sponsrar i första hand breda idrotter och ungdomsverksamhet. Några exempel är Pixbo Wallenstam, Majornas samverkan, Frölunda Hockey och Orminge IBK. Vi stödjer även organisationer som arbetar mot drogproblem och utanförskap samt organisationer som hjälper barn som är utsatta på olika sätt. Barn i nöd, BRIS, Brottsofferjouren, Gemensamt engagemang, Räddningsmissionen i Göteborg och Stockholms Stads-

mission är några exempel. Som ett mervärde för både hyresgäster och personal samarbetar vi även med en så kallad huspastor som finns till hands för den som behöver någon att tala med.

PRISADE INSATSER

För vårt långvariga stöd till socialt inriktade frivilligorganisationer fick vi i St. Jacobs Kyrka i Kungsträdgården den 30 november 2009 ta emot Icke-våldsfondens företagspris. Motivering: "Wallenstam AB får Icke-våldsfondens företagspris för sitt långvariga stöd till socialt inriktade frivilligorganisationer och som uppmuntran för ett målmedvetet och konstruktivt arbete för att minska risken för våld och skapa trygghet för de boende i Wallenstams bostadsområden".



2009 fick vi ta emot Icke-våldsfondens företagspris för vårt långvariga sociala arbete.