



# ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

*Wallenstam vill bidra till ett bättre samhälle, idag och för kommande generationer. Det är vår drivkraft och det som gör oss stolta över vår verksamhet. Hållbarhet är en integrerad del av vår affärsstrategi och vårt förhållningsätt är att verksamheten alltid kan förbättras.*

Vi väger in hållbar utveckling i hela vår affärsmodell, operativt och långsiktigt. Ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar är även grunden för de tre ledstjärnor som drivit vår verksamhet under 2017 – att genom nybyggnation skapa fler bostäder, att minska koldioxidbelastningen och att möta kundernas förväntningar så att de rekommenderar oss som hyresvärd.

Våra värdeskapande faktorer utgörs av en dynamisk affärsprocess i vilken hållbart boende, stadsutveckling och lönsam förvaltning utgör en bas för värdetillväxt och kontinuerlig utveckling av bolaget. I kombination

med ledstjärnor och väl förankrade kärnvärden, drivs och utvecklas verksamheten på ett sätt som skapar värde för ägare, kunder, medarbetare, investerare, kommuner och övriga intressenter.

I all verksamhet, såväl byggnation som förvaltning, är vi noga med att följa gällande lagstiftning. Genom att aktivt följa utvecklingen inom lagstiftningen och lägga tid och resurser på fortbildning håller vi oss uppdaterade och väl förberedda på förändringar. Inom miljöområdet har vi ofta en högre ambitionsnivå än vad lagen kräver.

Att investera i Wallenstam ska innebära att investera i ett ansvarstagande företag. Samtidigt är det svårt att arbeta hållbart i alla led. Det kräver mycket av oss och vi vet mycket väl att arbetet aldrig blir klart. Vi kan alltid bli bättre genom ständiga förbättringar.

## **Tydlighet med värderingar**

Våra kärnvärden – utveckling, respekt och engagemang – avspeglar sig tydligt i arbetet med långsiktig hållbarhet. *Utveckling* visar vår inställning till ständiga förbättringar, att arbetet aldrig är klart. Vi hittar givande samarbeten exempelvis med forskare kring solceller och batterilagring, i planarbetet med kommuner och markägare och för att erbjuda våra hyresgäster tjänster kring mobilitet och e-handelsleveranser. Det kommer vi att fortsätta utveckla under 2018 och vidare framåt.

*Respekt* gentemot varandra i företaget är en självklarhet. Samma inställning vill vi sprida i kontakten med kunder, entreprenörer, leverantörer och andra intressenter. Exempelvis att vi följer lagar och regler, att vi inte kränker eller diskriminerar någon och att vi arbetar aktivt med allas lika värde, såväl i företaget som



i samhället. Respekt i affärer baseras på ett aktivt arbete med antikorrup-tion. Vi har en uttalad nolltolerans mot mutor, otillbörliga gåvor och liknande, det gäller både från andra personer till anställda på Wallenstam och tvärtom. Avgränsningen för vad som är en muta eller motsvarande sträcker sig långt. Våra interna riktlinjer vägleder hur vi ska agera kring mutor och otillbörliga gåvor.

Vår drivkraft att bidra till ett bättre samhälle bygger på ett stort *engage-*

*mang*. Vi vill vara nära våra kunder och erbjuda bra boende och lokaler. Vi är engagerade i våra kommersiella hyresgästers verksamheter och vill vara flexibla för att möta deras behov. Vår ambition är att genomföra långsiktigt hållbara affärer och utveckla ett ansvarsfullt företagande till nytta för både samhället och vår egen verksamhet. Vi ser att det är viktigt för samhället med attraktiva, levande innerstäder och fler bostäder. Wallenstam värnar hyresrätten som är en

flexibel boendeform för hyresgästen och en avgörande boendeform för att fler människor ska få möjlighet att bosätta sig i innerstaden.

### **Uppförandepolicy och etiskt råd**

Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker relaterade till exempelvis arbetsmiljö, korruption, mänskliga rättigheter och miljö. En vägvisare för oss är vår uppförandepolicy. Den bygger på våra kärnvärden, och ger en vägledning och röd tråd för vårt agerande hela vägen ut i dialogen och mötet med våra intressenter. Uppförandepolicyn, och ett antal riktlinjer kopplade till den, visar Wallenstams förhållningssätt och tydliggör hur vi vill agera som bolag. Brott mot uppförandekoden, internt eller hos samarbetspartners, kan innebära skada både för Wallenstams verksamhet och varumärke.





Uppförandepolicyn revideras årligen och antas av styrelsen. Utbildning och information om uppförandepolicyn samt specifika riktlinjer som exempelvis antikorruption och informationssäkerhet är obligatorisk för alla anställda, inklusive koncernledning och styrelse. Utbildning sker regelbundet i bland annat introduktionsprogrammet för nyanställda. Vi ställer krav på entreprenörer som tecknar samarbetsavtal med oss att de följer innehållet i uppförandepolicyn och agerar utifrån den. Vid våra dialoger internt och externt är vi öppna för synpunkter om sådant som inte fungerar, på så sätt kan vi utvecklas. Policyn finns i sin helhet på [www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se).

Vi har ett etiskt råd som genomför cirka fyra möten per år. I rådet sitter representanter för HR, juridik, kommunikation, projekt, uthyrning och förvaltning. Etiska rådet får löpande in frågor av informationskaraktär som rådet svarar på. Mest handlar det om vad man får ge respektive ta emot, det vill säga frågor som kopplar till affäretik och korruption. Vi informerar alla anställda med utgångspunkt från de vanliga frågor som ställs. Det har inte kommit in något ärende under 2017 där det har funnits behov av vidare utredning.

Rådet har utvecklat en whistleblower-funktion som lanseras under 2018.

## Styrning och rapportering

Vd, med stöd av koncernledningen, är ansvarig för att leda och följa upp arbetet med de väsentliga aspekter och risker som prioriteras i Wallenstams hållbarhetsarbete. Det praktiska och löpande hållbarhetsarbetet genomförs i alla delar av verksamheten. Fram- och motgångar kring arbetet rapporteras till ledningen.

Under senhösten 2017 påbörjades ett arbete med att analysera hur vi bidrar till hållbar utveckling, utveckla strategin för hållbarhetsfrågor och se över organisationen för hur vi arbetar med dessa. Detta arbete fortsätter under 2018, då vi också som stöd kommer att implementera FN:s globala hållbarhetsmål, Agenda 2030, i verksamheten. Flera av målen

arbetar vi redan med och genom att tydliggöra hur vi bidrar till de globala målen kan vi sätta vårt eget arbete i relation till både regionala, nationella och globala utvecklingsinsatser.

Genom detta arbete vill vi ytterligare stärka hållbarhetsaspekter som en naturlig del i all vår verksamhet, allt för att göra oss än mer rustade för de utmaningar vi kommer ställas inför när vi arbetar för ett bättre samhälle.

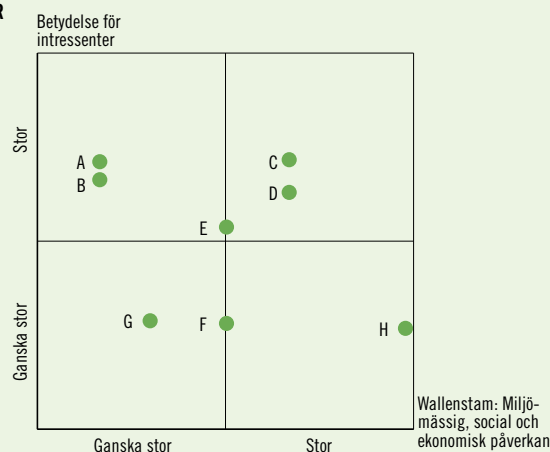
Wallenstam har rapporterat om hållbarhetsarbetet från 2006 och enligt Global Reporting Initiative (GRI) sedan 2010.

Mål som är satta följs upp kontinuerligt med sikte på ständiga förbättringar. Under året har vi nått fina resultat. Läs mer under GRI-redovisningen, sid. 145.

### VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Diagrammet visar Wallenstams väsentliga hållbarhetsaspekter och hur intressenterna respektive Wallenstam viktar dem.

- A Motverka korruption och mutor
- B Minskad energianvändning i våra fastigheter
- C Respekt för lagar och regler
- D Icke-diskriminering
- E Minskade utsläpp till luft, exempelvis växthusgaser
- F Resultat och uppföljning av kundundersökningar
- G Minskad vattenanvändning i våra fastigheter
- H Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde



## Intressenter avgörande för framgång

Wallenstam har genomfört en omfattande intressentanalys i enkätform för att ringa in de väsentligaste frågeställningarna som vi ska fokusera på inom ramen för hållbar utveckling. Vi möter dagligen våra intressenter där den absolut största gruppen är personer som bor och verkar i våra fastigheter. Andra är aktieägare, medarbetare, leverantörer, samarbetspartners samt kommuner. Dessa grupper har bedömts ha en direkt påverkan på vår organisation och/eller påverkas direkt av oss. Genom våra intressenter och dialogen med dem får vi en relevant uppfattning om kravbilder och vilja i vår omvärld. Att tillgodose intressenterna är avgörande för vår fortsatta framgång. Genom en aktiv dialog i vår löpande verksamhet kan vi utvecklas i rätt riktning.

Frågeställningar som kommit fram i väsentlighetsanalysen och som vi aktivt arbetar med är exempelvis klimatpåverkan och minskade utsläpp, minskad vatten- och energianvändning, att Wallenstam ska ta ett aktivt samhällsansvar med frågor som icke-

diskriminering, motverka korruption och mutor och skapa värde genom en lönsam utveckling.

## Långsiktigt hållbar ekonomi

Vi skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi i samklang med miljö och social utveckling. Långsiktig lönsamhet är ett grundläggande villkor för oss som bolag och våra ägare vill se en avkastning på det kapital som de investerat i verksamheten. Genom effektiv organisation, krav på direktavkastning före byggstart och en verksamhet som fokuseras till områden med tillväxt och stark efterfrågan kan vi säkra en långsiktig ekonomisk stabilitet. Det innebär också att vi ska gå med vinst, en vinst som vi kan återinvestera i verksamheten.

Wallenstam är flexibelt i en rörlig bostadsmarknad på ett sätt som ger trygghet för de som investerar i oss. Det har vi visat under året.

Vi bygger främst hyresrätter för egen förvaltning, och tillför bostäder som det finns ett stort behov av. Med en lönsam utveckling av fastigheter skapar vi värde för våra kunder, sam-

hället i stort samt för företagets medarbetare och ägare. Långsiktiga planer och investeringar över tid skapar också trygga arbetstillfällen i produktion och förvaltning.

## Nära samarbeten – goda arbetsförhållanden

Vi strävar efter nära och långsiktiga samarbeten som gör att vi kan utvecklas tillsammans med våra partners. Idag samarbetar vi med entreprenörer och leverantörer kring förvaltning, nybyggnation och inköp av material och tjänster. Som beställare har vi både ansvar och möjlighet att kravställa för goda verksamheter i hela produktionskedjan.

Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster regleras i avtal vilket ansvar våra partners ska ta för affäretik, miljö, arbetsförhållanden, säkerhet med mera. Vi kommer att ytterligare utveckla våra kontrollrutiner och aktivera dialogen med entreprenörer och leverantörer kring de risker som finns gällande exempelvis arbetsförhållanden vid byggplatser, produktionsätt och materialval.

## VI UTVECKLAR STADSDELEN MED DIALOG

Kallebäcks Terrasser är en ny stadsdel i Göteborg som Wallenstam skapar. Utvecklingen av området har grundat sig dels i områdets karaktär med berget och närheten till naturen, dels i vad framtida boende vill ha i området.

Wallenstam vill vara en del av kommunens planarbete och vi har utvecklat bra dialogmetoder för att skapa ett mer levande planarbete. I dialogen kring Kallebäcks Terrasser har intressenterna lyft fram att de vill ha många platser att mötas på, olika möjligheter till träning och närhet till service.

Mobilitet har också visat sig avgörande för området. Det ska inte bara vara lätt att förflytta sig i området eller till och från området, utan det ska också vara en trygg miljö att vistas i med en rimlig mängd transporter. Wallenstam har tecknat ett tioårigt mobilitetsavtal med kommunen om 20 unika mobilitetsåtgärder som kommer erbjudas boende och verksamma i området. Kostnadsfri tillgång till cykelpool med specialcyklar, startpaket till nyinflyttade, cykelservicerum, medlemskap i bilpool och en begränsning av fasta personliga parkeringsplatser är några exempel.

I de många samråd och dialoger vi haft kring Kallebäcks Terrasser har vi fått värdefulla insikter och erfarenheter som vi tar med till liknande processer både i Göteborg och i andra regioner.





## Innovation och samverkan

Vi deltar aktivt i forskning och utveckling inom stadsutveckling, byggnation och förvaltning. Utvecklingen kan handla om allt från ny teknik i förvaltningen till moderna lösningar för mobilitet i nya stadsdelar. En stor del av vårt utvecklingsarbete sker i samarbete med andra. Utfallen från våra olika projekt blir lösningar i framtidens boende och stadsplanering.

Ett samarbetsprojekt vi deltar i är Södertörnsmodellen – en mötesplats där näringsliv, forskare och kommuner samverkar för att skapa en hållbar stadsutveckling med medborgarna som huvudfokus. Modellen fokuserar på kunskapsdriven, medskapande och värdeskapande stadsutveckling. Vi har varit delaktiga i att ta fram Södertörnsanalysen, ett verktyg för att jämföra olika platsers utvecklingsmöjligheter utifrån kunskap om ekonomiska, ekologiska och sociala faktorer. I pilotversionen finns indikatorer som beskriver socioekonomisk utveckling samt flyttmönster. I nästa steg ska vi koppla på indikatorer som kopplar till fysisk planering. I slutändan vill vi öka kunskapen om hur regionala och lokala prioritering-

ar påverkar enskilda områden.

Kopplat till drift och energiförsörjning av fastigheterna söker vi kontinuerligt nya lösningar för att minska vår klimatpåverkan. Därför har vi valt att stödja exempelvis utvecklingen av solceller och har investerat i Exeger Sweden AB. Vi undersöker och testar även lösningar för batterilagring av elenergi tillsammans med Mälardalens Högskola. Genom att undersöka dessa lösningar kommer vi att bättre kunna förstå hur vi under projekteringen av nya fastigheter kan bygga in lagringslösningar.

Wallenstam är medfinansiär i ett forskningsprojekt om bostadsproduktion vid KTH och sponsrar sedan några år en professur i fastighetsförvaltning på KTH tillsammans med andra förvaltande bolag. Vår finansiering bidrar till forskning inom fastighetsområdet, där resultaten kommer att ge goda insikter till stöd i vårt långsiktiga utvecklingsarbete. Vårt aktiva deltagande i Johannebergs Science Park på Chalmersområdet i Göteborg är också en investering på längre sikt. Det är en mötesplats för idé- och kunskapsutbyte mellan näringsliv,

akademi och samhälle. Fokusområden är samhällsbyggnad, energi samt material och nanoteknik.

## Bygga för tryggare områden

Vi strävar efter att skapa trygga och välkomnande områden och fastigheter, som människor vill bo i, arbeta i och besöka. För att lyckas bidrar vi till forskning, deltar i utvecklingsprojekt och följer kunskapsutvecklingen kring vad som skapar trygghet i stadsutveckling, nyproduktion och förvaltning av bostadsområden.

Såväl den fysiska miljön som relationer med grannar och besökare i området påverkar hur hyresgäster upplever trygghet. I arbetet för ökad trygghet gör vi en rad insatser både i löpande förvaltning och som punktinsatser. Ett exempel är vårt samarbete med Huskurage, som arbetar aktivt med att förhindra våld i nära relationer genom grannsamverkan.

Inom ramen för våra stadsutvecklingsprojekt vill vi redan i projektering och detaljplanearbetet skapa förutsättningar för trygga samhällen. Det kan vi göra genom att planera lokaler för olika slags verksamheter, såsom kontor, affärer, äldre- och barnomsorg





## MAJORNAS SAMVERKANSFÖRENING – ETT EXEMPEL PÅ VÅRT STÖD TILL UNGA I EN STADSDEL

Föreningen Majornas Samverkansförening i Göteborg verkar för att barn och unga ska kunna förverkliga sina idéer och tankar i stadsdelen. Mycket av verksamheten sker i Aktivitetshuset, en blandning av föreningsgård och allaktivitetshus med bland annat repetitionslokaler och plats för kursverksamheter.

Majornas Samverkansförening bildades av en bred grupp intressenter för att bryta en trend kring nedskärningar, utflyttning, ökat slitage, etc, i området. Dagens verksamhet visar verkligen på ett lyckat resultat.

Genom sommarläger och möjligheter till sommarjobb för unga har samhörigheten ökat mellan de som bor i området. Boende i området kan komma in med idéer och sen få stöd för att utveckla det. Under 2018 öppnar ett leksaksbibliotek som är en idé från en person som bor i området.

En grundförutsättning för verksamheten är bland annat Wallenstams långsiktiga medverkan som sponsor och genom att skapa sommarjobb.

med mera. I samverkan med våra kommersiella kunder, staden och andra aktörer i samhället genomför vi aktiviteter för att skapa en levande innerstad, exempelvis Julstaden Göteborg och FoodMarket Magasinsgatan. Sammantaget bidrar detta till att skapa rörelse och aktivitet i området både dag- och kvällstid samtidigt som vi kan möta olika behov.

Ett exempel som visar på hur vi kan öka tryggheten i ett område är Rosenlundsgatan i Göteborg. Området har uppfattats som en otrygg miljö framförallt kvällstid. Delar av gatan och området var mörka med överbyggda trottoarer som skapade otrygghet. Genom att bygga bort de täckta gångarna och utveckla lokaler för nya affärer och restauranger har vi skapat en miljö som är betydligt mer attraktiv och området upplevs som tryggare. Wallenstam var drivande i arbetet, från den initiala dialogen med berörda till genomförandet.

### Minskat utanförskap genom satsning på unga

Wallenstam brinner för att motverka utanförskap och att skapa stadsdelar där alla kan känna sig inkluderade och trygga. Vi tror att ett framgångsrecept är att stödja ungdomsverksamhet i lokalsamhället där vi verkar. Därför deltar vi i många lokala projekt som just handlar om att bidra till en aktiv fritid för ungdomar. Exempel på insatser vi gör är att upplåta lokaler för föreningar, skapa mötesplatser och stödjande aktiviteter för ungdomar och särskilt utsatta grupper. Vi gör det även möjligt för ungdomar att vara en del av utvecklingen i områden och har samarbeten som möjliggör sommarjobb i fastighetsförvaltning.

Strävan att minska utanförskap är också bakgrunden till vårt samarbete med organisationer såsom Project Playground, Barnens Ö, Barn i Nöd, BRIS, Maskrosbarn, Stiftelsen Låxhjälpen, Mitt Liv, Stockholms

Stadsmission, Göteborgs Räddningsmission och många idrottsföreningar.

Vi ser att vårt engagemang inom detta område kommer att öka ytterligare framöver, då segregation och utanförskap ökar i samhället.

### Mänskliga rättigheter

Vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi följer gällande regelverk för till exempel arbetsvillkor, arbetsmiljö och organisationsfrihet. Wallenstam stödjer FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och ser att vi kan bidra positivt på många områden, bland annat genom att motverka diskriminering, behandla alla medarbetare, kunder med flera med respekt och erbjuda lika möjligheter för anställda. Att ha ett hem är ett grundläggande behov och det utgör en viktig del i ett fungerande samhälle. Ytterst vill vi bidra till en god levnadsstandard för många människor genom att producera och förvalta bostäder, främst



hyresrätter, och utveckla trygga, säkra och levande stadsdelar.

Idag råder det stor brist på bostäder, vilket också gör att många människor har svårt att få en bostad. Vi har över 220 så kallade sociala kontrakt med kommuner och organisationer, där vi tillgängliggör boende till personer som har svårt att få ett vanligt kontrakt. Det kan till exempel handla om försöks- och träningslägenheter eller olika typer av gruppboenden och bostäder till nyanlända. Flera av kontrakten övergår till vanliga hyreskontrakt när den boende har möjligheter till det.

### Respekt för varandra i organisationen

För oss är jämställdhet och mångfald viktiga principer. Såväl vid rekryteringar som internt i våra processer, exempelvis kring utvecklingsåtgärder och lönesättning, arbetar vi för att kvinnor och män ska ha samma förutsättningar. Wallenstam har en jämn fördelning av kvinnor och män bland medarbetare, ledare och chefer. Lika fullt behöver vi alltid ha en pågående dialog om vad jämställdhet, respekt och mångfald betyder i vårt företag. Vår uppförandepolicy är tydlig med att diskriminering inte får förekomma. Den frågan arbetar vi med i olika forum kopplat till en kontinuerlig intern dialog kring våra värderingar.



### Driver utveckling för minskad miljöpåverkan

Vi lägger stor vikt vid att begränsa miljöpåverkan i vår produktion, drift och förvaltning av fastigheter. Fastighetssektorn i Sverige använder mycket energi och står för en stor del av den totala CO<sub>2</sub>-belastningen i samhället, vilket gör att det både ur miljömässigt och ekonomiskt perspektiv är ett prioriterat område för Wallenstam. Miljölagstiftningen berör flera delar av vår verksamhet och omfattar bland annat hälsoskydd, avfallshantering och potentiella störningar från fastigheter såsom buller, rök och lukt. Det finns också regler för maximal energianvändning för våra fastigheter samt marksaneringsåtgärder utifrån markundersökningar inför byggstart. I befintligt bestånd arbetar vi systematiskt med att undersöka och ta fram handlingsplaner utifrån eventuella miljörisker.

Det är inte alltid som vare sig lagstiftningen eller krav från omvärlden sätter nivån på vårt arbete, utan vi är själva drivande kring lösningar. Det sker till stora delar i driften av fastigheter, där vi ständigt optimerar och mäter för att kunna minska energi- och resursanvändning och skapa en god ekonomi med ständiga förbättringar. Under 2017 har vi genomfört större energisparprojekt i sex kommersiella fastigheter, vilket har resulterat i en minskning av energianvändningen om 10-65 % i respektive fastighet.

Att värma upp vatten kräver mycket energi vilket gör att miljön gynnas av minskad vattenanvändning. Individuell mätning är standard i vår nybyggnation sedan 2006, en installation som bidrar till att hyresgästernas förbrukning vanligtvis sjunker med 10-25 % efter en inkörningsperiod.

Insatserna på miljöområdet ger goda resultat. Hittills under affärsplanen har vi minskat CO<sub>2</sub>-belastningen med drygt 40 % per kvadratmeter och även minskat vattenanvändningen med cirka 12 % per kvadratmeter.

### Miljöcertifiering av fastigheter

På marknaden finns flera miljöprogram och certifieringssystem för byggnader, såsom Green Building och Miljöbyggnad. Vi använder miljöprogrammen som kravspecifikationer för energianvändning, kvalitet på inomhusmiljö och klimat samt materialval för både nyproduktion och befintliga byggnader.

Vår strävan är att uppnå minst Miljöbyggnad silver vid nyproduktion och många av våra fastigheter uppfyller kraven för en certifiering enligt Miljöbyggnad silver även om de inte är certifierade. Vi har valt att certifiera våra byggnader när det finns krav från till exempel kommun eller kund. I dagsläget är fyra bostadsfastigheter i den miljöprofilerade stadsdelen Kvillebäcken i Göteborg certifierade enligt Miljöbyggnad silver. Tolv av fastigheterna i vårt kommersiella bestånd uppnår kraven för Green Building.

### Förnybar energi

Genom vårt helägda vindkraftsbolag, Svensk NaturEnergi, kan vi erbjuda alla hyresgäster och kunder i våra fastigheter ett förnybart alternativ för elenergi. Produktionen i våra 64 vindkraftverk täcker Wallenstams totala behov av elenergi. I vårt äldre fastighetsbestånd har inte alla hyresgäster valt att ansluta sig. Det finns här en stor utvecklingspotential för oss att verka för en anslutning till vår produktion av förnybar energi.

Vår största koldioxidbelastning kommer från fjärrvärme, som står för uppvärmning i många fastigheter. I den mån värmen baseras på spillvärme eller produceras med förnybar råvara kan fjärrvärme vara ett miljömässigt bra alternativ. Wallenstam deltar i en dialog med fjärrvärmeproducenter kring att hitta nya lösningar som ger bättre miljöprestanda. Vi strävar efter att kunna ersätta fjärrvärme med förnybar energi från våra egna vindkraftverk i allt fler av våra fastigheter.

## Transport och miljöpåverkan

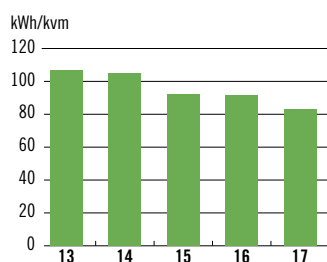
För att kunna erbjuda våra hyresgäster praktiska och miljövänliga transportlösningar tittar vi på olika mobilitetslösningar. Vi har tidigare genomfört ett pilotprojekt där vi erbjudit en tjänst för bilpool till våra hyresgäster. Konceptet, Wallenstam Drive, har utvecklats vidare och under 2018 kommer vi tillsammans med AVIS att lansera tjänsten i flera av våra områden.

Sammanstatta mobilitetslösningar med cykel, bil och andra typer av transporter utvecklar vi just nu i några stadsutvecklingsprojekt, till exempel i Kallebäckers Terrasser i Göteborg.

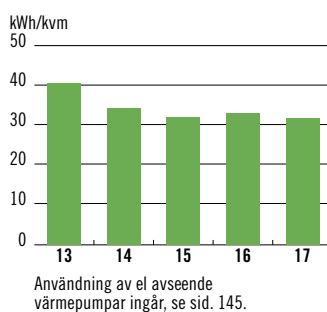
I nyproduktioner bygger vi idag in laddningsmöjligheter för elfordon. Utvecklingen går fort och vi gör ofta installationer i samarbete med teknikutvecklare för att kunna dra nytta av den spetskompetens som finns så att vi ständigt kan ligga i framkant. Internt uppmuntrar vi till kommunal transport till och från arbetsplatsen genom möjlighet att köpa årskort genom nettolöneavdrag. Cyklar finns tillgängliga för kortare transporter och vi utökar antalet interna poolbilar.



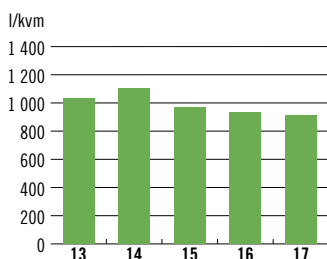
### VÄRMFÖRBRUKNING GRADDAGS-KORRIGERAT



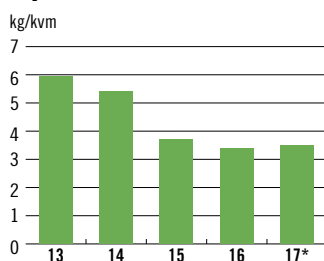
### FASTIGHETSEL TOTALT



### VATTENANVÄNDNING



### CO<sub>2</sub>-PÅVERKAN



\* Beräknat värde för faktisk påverkan, se sid. 145.



Se vidare sid. 145 för exakta värden.



# WALLENSTAMS GRI-REDOVISNING

Wallenstam tillämpar Global Reporting Initiative (GRI), G4 nivå Core. Rapporteringen följer det finansiella året och publiceras årligen som en del av årsredovisningen. Den senaste GRI-redovisningen publicerades den 3 april 2017.

Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2017. Wallenstam har definierat redovisningens omfattning till de områden som GRI-index hänvisar till. På följande sidor finns en sammanställning av

vilka GRI-indikatorer som redovisas samt var information om GRI-indikatorerna återfinns i Wallenstams rapportering. Redovisningen har ej granskats av extern part.

Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är Kommunikationsdirektör Elisabeth Vansvik, [elisabeth.vansvik@wallenstam.se](mailto:elisabeth.vansvik@wallenstam.se).

Nedan återfinns information om de GRI-indikatorer som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

## G4-10: ANTALET ANSTÄLLDA UPPDELAT PÅ ANSTÄLLNINGSTYP, KÖN OCH REGION

Medelantalet anställda under 2017 uppgick till 244 st. Samtliga av koncernens anställda är tillsvidareanställda, med undantag av åtta personer som är provanställda och nio personer som har visstidsanställning, exempelvis i form av vikariat. 13 personer arbetar deltid, alla är tillsvidareanställda. Wallenstam har ingen påtaglig variation av antalet anställda under året.

## G4-14: OM OCH HUR FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN TILLÄMPAS I ORGANISATIONEN

I många fall agerar Wallenstam i enlighet med försiktighetsprincipen, även om vi inte använder den som begrepp i styrning och strategier. Exempelvis används försiktighetsprincipen i vårt arbete med att identifiera, analysera och följa upp risker.

## G4-16: MEDLEMSSKAP I FÖRENINGAR OCH/ELLER NATIONELLA/INTERNATIONELLA LOBBYORGANISATIONER

Representanter för Wallenstam är representerade i styrande organ för bland andra Avenyförningen, Fastighetsägarna Göteborg i:a regionen, Nordisk Byggdag och Barn i Nöd.

## G4-20,21: REDOGÖRELSE FÖR VARJE VÄSENTLIG ASPEKTS PÅVERKAN INOM OCH UTANFÖR ORGANISATIONEN

GRI-aspekt	Avgränsningar
Ekonomiskt resultat	Egen verksamhet
Energi	Egen verksamhet samt såld energi
Vatten	Egen verksamhet samt kund
Utsläpp till luft	Egen verksamhet samt kund
Efterlevnad av miljölagstiftning	Egen verksamhet
Icke-diskriminering	Egen verksamhet
Antikorruption	Egen verksamhet
Lagefterlevnad	Egen verksamhet
Produktmärkning	Egen verksamhet samt leverantörsled

## G4-EC1: SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Mkr	
<b>Direkt tillskapat ekonomiskt värde</b>	
Intäkter	3 017
<b>Fördelat ekonomiskt värde</b>	
Betalningar till leverantörer	-3 215
<i>Varav moms utan avdragsrätt</i>	<i>-474</i>
Löner och ersättningar till anställda, inkl. pension och skatter	-264
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd, inkl. pension och skatter	-12
Betald energiskatt, stämpelskatt, fastighetsskatt	-108
Räntor till långivare, netto	-283
Utdelning till aktieägare samt återköp aktier	-791
<b>Behållet ekonomiskt värde</b>	<b>-1 656</b>

## G4-EN3: ENERGIANVÄNDNING I VÅRA FASTIGHETER

	Enhet	2017	2016	2015	2014	2013*
<b>Bränsleanvändning</b>						
<b>Total fossil bränsleanvändning</b>	<b>MWh</b>	<b>483</b>	<b>624</b>	<b>600</b>	<b>574</b>	<b>608</b>
Eldningsolja	MWh	377	447	499	487	530
Naturgas	MWh	107	177	101	87	78
<b>Förnybar bränsleanvändning</b>						
Icke applicerbart		-	-	-	-	-

\* Basår 2013 – utgår från affärsplanens start.

\*\* I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

\*\*\* All data om CO<sub>2</sub> i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då all data för faktisk påverkan 2017 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme till en mindre del på beräknade värden utifrån emissionsfaktorerna för år 2016.

## G4-EN3: ENERGIANVÄNDNING I VÅRA FASTIGHETER, FORTS.

	Enhet	2017	2016	2015	2014	2013*
<b>Energi användning</b>						
<b>Elektricitet**</b>	<b>MWh</b>	<b>35 526</b>	<b>35 742</b>	<b>34 254</b>	<b>35 065</b>	<b>46 687</b>
<b>Uppvärmning</b>	<b>MWh</b>	<b>87 475</b>	<b>93 684</b>	<b>89 891</b>	<b>97 060</b>	<b>122 452</b>
Fjärrvärme	MWh	86 992	93 060	89 291	96 486	121 844
Olja	MWh	377	447	499	487	530
Naturgas	MWh	107	177	101	87	78
<b>Kyla</b>	<b>MWh</b>	<b>621</b>	<b>707</b>	<b>783</b>	<b>692</b>	<b>684</b>
Fjärrkyla	MWh	621	707	783	692	684
Bergkyla	MWh	-	-	-	-	-
<b>Total energianvändning, ej förnybar</b>	<b>MWh</b>	<b>40 661</b>	<b>44 374</b>	<b>44 974</b>	<b>97 752</b>	<b>123 136</b>
<b>Total energianvändning, förnybar</b>	<b>MWh</b>	<b>82 961</b>	<b>85 758</b>	<b>79 954</b>	<b>35 065</b>	<b>46 687</b>
<b>Total energianvändning</b>	<b>MWh</b>	<b>123 622</b>	<b>130 133</b>	<b>124 927</b>	<b>132 817</b>	<b>169 823</b>
Uppvärmning per m <sup>2</sup> klimat-korrigerat	KWh	82,9	91,5	92,1	105,1	106,6
<b>Egen produktion av el från förnybara källor</b>						
<b>Vindkraftsel</b>	<b>MWh</b>	<b>381 440</b>	<b>351 794</b>	<b>415 284</b>	<b>321 200</b>	<b>281 452</b>

## G4-EN6: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING\*

	Enhet	2017	2016	2015	2014
<b>Total reduktion</b>	<b>MWh</b>	<b>6 511</b>	<b>-5 206</b>	<b>7 889</b>	<b>37 007</b>
Reduktion el	MWh	217	-1 489	812	11 622
Reduktion värme	MWh	6 208	-3 793	7 169	25 393
Reduktion kyla	MWh	86	76	-91	-8

## G4-EN8: VATTENANVÄNDNING I VÅRA FASTIGHETER

	Enhet	2017	2016	2015	2014	2013*
Vattenanvändning per m <sup>2</sup> (enbart kommunalt vatten)	liter	914,5	933,6	969,3	1 105,3	1 033,4

## G4-EN15: DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER\*\*\*

	Enhet	2017	2016	2015	2014	2013*
Direkta utsläpp av växthusgaser	ton	124	158	156	145	159

## G4-EN16: INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER\*\*\*

	Enhet	Anmärkning	2017	2016	2015	2014	2013*
Elektricitet ton CO <sub>2</sub>	Marknadsbaserad metod: 100% egen-genererad vindkraftel		0	0	0	0	0
ton CO <sub>2</sub>	Platsbaserad metod: Genomsnittlig utsläppsfaktor för Sverige (Svensk Energi)		457	465	445	456	700
Fjärrvärme			3 768	3 473	3 416	4 010	8 160
Fjärrkyla			0	16	19	24	24

## G4-EN19: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER\*\*\*

	Enhet	2017	2016	2015	2014	2013*
Minskning av utsläpp av växthusgaser	ton CO <sub>2</sub>	-246	-56	589	4 163	
Totala utsläpp CO <sub>2</sub> per m <sup>2</sup>		3,50	3,40	3,69	5,4	5,93
Minskning av CO <sub>2</sub> per m <sup>2</sup>	%	-2,9	7,9	31,7	8,9	
Akkumulerad minskning sedan 2013 per m <sup>2</sup>	%	41,0	53,5	53,7	43,5	

## G4-EN29: EFTERLEVAND AV MILJÖLAGSTIFTNING

Under 2017 har inga betydande bötesbelopp eller icke-monetära sanktioner ålagts Wallenstam för brott mot gällande miljölagar och -bestämmelser.

## G4-HR3: ICKE-DISKRIMINERING

Under 2017 har inga fall av diskriminering rapporterats.

## G4-S08: EFTERLEVAND AV LAGAR OCH REGLER

Under 2017 har inga betydande bötesbelopp eller icke-monetära sanktioner ålagts Wallenstam för brott mot gällande lagar och bestämmelser.

# GRI-INDEX

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
<b>Strategi och analys</b>			
G4-1	Uttalande från vd	6–9	
<b>Organisationsprofil</b>			
G4-3	Organisationens namn	Flik baksida	
G4-4	Varumärken, produkter och tjänster	67	
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	67	
G4-6	Verksamhetsländer	67	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	78	
G4-8	Marknader	Flik, 40–45	
G4-9	Organisationens storlek	67, 72–75	
G4-10	Antal anställda uppdelat på anställningsform, anställningstyp, kön och region	37, 145	Wallenstam rapporterar antalet anställda enligt riktlinjerna. Inhyrd personal redovisas inte, då Wallenstam anlitar inhyrd personal i liten utsträckning.
G4-11	Totalt antal anställda som omfattas av kollektivavtal	37	
G4-12	Organisationens leverantörskedja	www.wallenstam.se/ leverantor	
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under verksamhetsåret.
G4-14	Om och hur försiktighetsprincipen tillämpas i organisationen	145	
G4-15	Externa ekonomiska, miljömässiga och sociala principer som organisationen skrivit under eller stödjer	24–31	
G4-16	Medlemsskap i föreningar och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	86, 145	
<b>Väsentliga aspekter och avgränsningar</b>			
G4-17	Lista över alla enheter som ingår i koncernredovisningen	78, 120	Alla enheter omfattas av GRI-rapporteringen.
G4-18	Process för definition av innehållet i redovisningen	26–27, 32	
G4-19	Lista över identifierade väsentliga aspekter	26, 146	
G4-20	Respektive aspekts huvudsakliga påverkan inom organisationen	24–31, 145	
G4-21	Respektive aspekts huvudsakliga påverkan utanför organisationen	24–31, 145	
G4-22	Effekterna av, och skälen till förändrad information från tidigare rapporter		Inga väsentliga förändringar har skett.
G4-23	Väsentliga förändringar i omfattning och avgränsningar sedan föregående redovisningsperiod		Inga väsentliga förändringar sedan föregående redovisningsperiod.
<b>Intressentengagemang</b>			
G4-24	Organisationens intressentgrupper	27	
G4-25	Tillvägagångssätt för identifiering och urval av intressenter	27	
G4-26	Metod för intressentdialoger	27	
G4-27	Viktiga områden som har lyfts via kommunikation med intressenter	27	
<b>Information om redovisningen</b>			
G4-28	Redovisningsperiod	145	
G4-29	Tidpunkt för senaste redovisningen	145	
G4-30	Redovisningscykel	145	
G4-31	Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll	145	
G4-32	GRI-index med hänvisningar	146	
G4-33	Policy för extern bestyrkning	145	
<b>Styrning</b>			
G4-34	Redogörelse för organisationens styrning	130–134	
<b>Etik och integritet</b>			
G4-56	Organisationens värdegrund och uppförandekod	24–26, 29, 38	
<b>Ekonomi</b>			
<i>Ekonomiskt resultat</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	2–3, 27, 46–52, 54–61	
G4-EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	64–65, 71, 72, 74, 83–85, 116, 145	
<b>Miljö</b>			
<i>Energi</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24–28, 30–31, 67	
G4-EN3	Energianvändning i våra fastigheter	145	
G4-EN6	Minskning av energianvändning	145	
<i>Vatten</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24–27, 30–31	
G4-EN8	Vattenanvändning i våra fastigheter	145	
<i>Utsläpp till luft</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	5, 24–28, 30–31	
G4-EN15	Direkta utsläpp av växthusgaser	145	
G4-EN16	Indirekta utsläpp av växthusgaser	145	
G4-EN19	Minskning av utsläpp av växthusgaser	5, 145	
<i>Efterlevnad av miljölagstiftning</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24–27, 30, 35	
G4-EN29	Efterlevnad av miljölagstiftning	145	
<b>Socialt</b>			
<i>Icke-diskriminering</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24–27, 29–30, 38	
G4-HR3	Icke-diskriminering	145	
<i>Antikorruption</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24–27, 34, 38	
G4-SO4	Kommunikation och utbildning i organisationens policys och rutiner mot korruption	26, 38	
<i>Lagefterlevnad</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24–27, 29	
G4-SO8	Efterlevnad av lagar och regler	145	
<i>Produktmärkning</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	5, 49	
G4-PR5	Resultat från kundnöjdhetsundersökningar	5, 49	