

Hållbarhetsredovisning 2010



VASAKRONAN



Vasakronans nya fastighet i kvarteret Riga ligger mitt i Värtahamnen, en del av den framväxande Norra Djurgårdsstaden med tydlig miljöprofil. Rymd och ljus möter besökaren i den sju våningar höga byggnaden där Tieto med sina 1 400 medarbetare är största hyresgäst. Fastigheten har mycket liten klimatpåverkan och är utformad för att klara guld nivå i det internationella miljöklassificeringssystemet LEED. I början av 2011 tilldelades den EU Green Building Award för sin låga energianvändning.

Kontaktuppgifter

Miljö

Anna Denell
Miljöchef
08-56620581
anna.denell@vasakronan.se

HR

Cecilia Söderström
HR-chef
08-56620531
cecilia.soderstrom@vasakronan.se

Hållbarhetsredovisningen

Anders Hellberg
Koncerncontroller
08-56620579
anders.hellberg@vasakronan.se

Redovisning enligt GRI

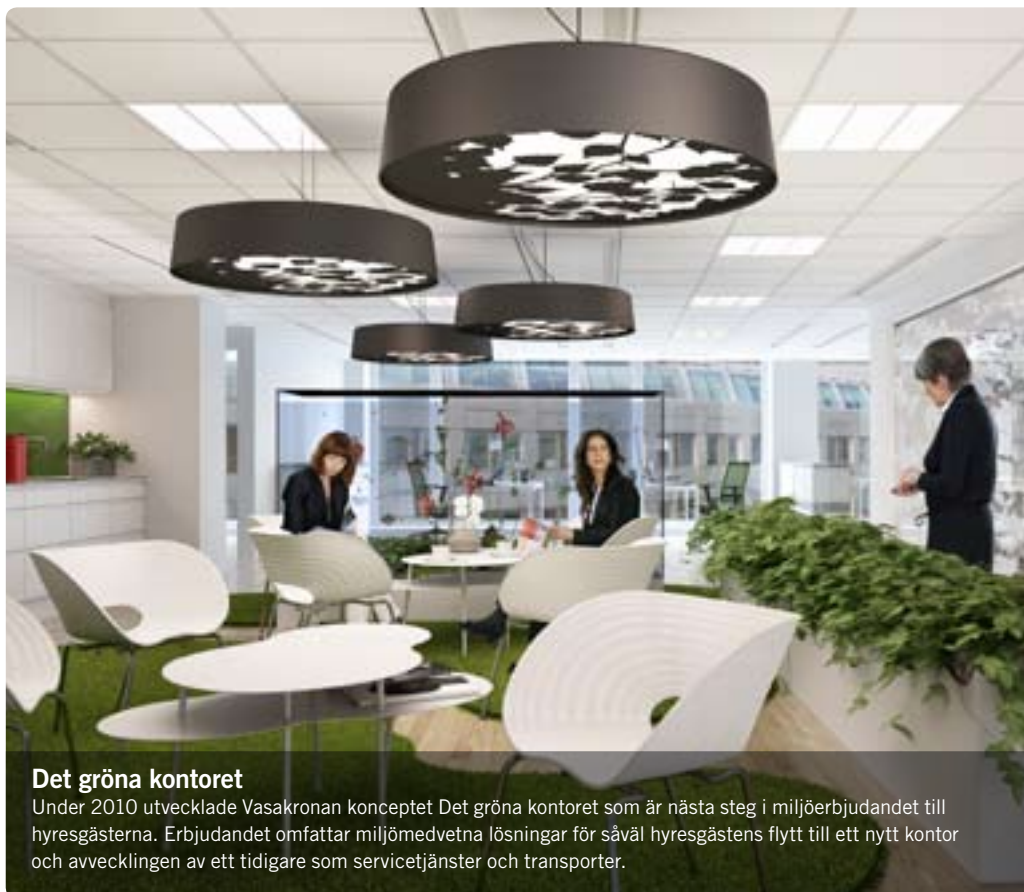
Hållbarhetsredovisningen beskriver Vasakronans arbete för en hållbar utveckling och avges en gång per år. Den upprättas enligt riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) med ambition att i allt väsentligt uppfylla kraven på deras nivå B. Mer information om Global Reporting Initiative finns på organisationens webbplats, www.globalreporting.org.

Innehåll

- 3 2010 i korthet
 - 4 Vd har ordet
 - 5 Styrning
 - 7 Hållbarhetsmål
 - 9 Ekonomi
-
- 10 Miljö
 - 10 *Energianvändning och klimatpåverkan*
 - 13 *Materialval och kemikaliebegränsning*
 - 15 *Restprodukter och avfall*
 - 16 *Inomhusmiljöer och närområden*
-
- 17 Socialt
 - 17 *Medarbetare*
 - 19 *Ansvar i samhället*
-
- 21 Intressenter
 - 22 GRI-index
 - 26 Miljöordlista

Gröna framsteg för miljöarbetet

Lösningar som leder till en hållbar samhällsutveckling är något som gynnar både Vasakronan och företagets kunder. Främst är det inom miljöområdet som vi kan göra skillnad och under 2010 utvecklades arbetet vidare. Här intill beskrivs några av våra viktigaste framsteg under året.



Det gröna kontoret

Under 2010 utvecklade Vasakronan konceptet Det gröna kontoret som är nästa steg i miljöerbjudandet till hyresgästerna. Erbjudandet omfattar miljömedvetna lösningar för såväl hyresgästens flytt till ett nytt kontor och avvecklingen av ett tidigare som servicetjänster och transporter.

Nya och växande miljönätverk

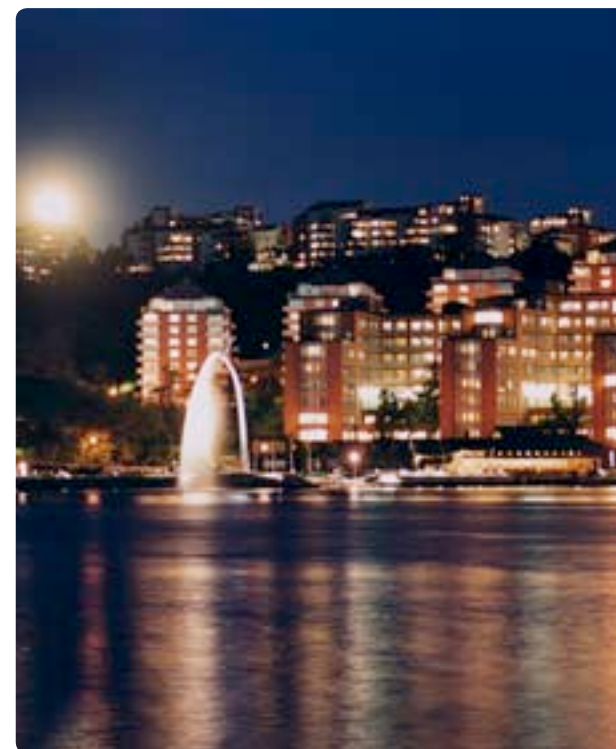
Sweden Green Building Council, med Vasakronan som en av initiativtagarna, hade vid utgången av 2010 vuxit till 116 medlemsföretag som arbetar gemensamt för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen. Under 2010 bidrog Vasakronan till bildandet av ytterligare ett klimatnätverk, Hagainitiativet.

Branschens mest attraktiva arbetsgivare

Vasakronan utsågs i Universums undersökning FöretagsBarometern ännu en gång till den mest attraktiva arbetsgivaren i fastighetsbranschen.

Succé för gröna hyresavtal

Minskad resurs- och energianvändning, bra avfallshantering och stor återvinningsgrad. Det är några av inslagen i Vasakronans nya gröna hyresavtal, som Vasakronan lanserade under 2010 som första företag i branschen. De gröna hyresavtalen innebär att både hyresvärd och hyresgäst gör åtaganden om att vidta en mängd konkreta åtgärder som gäller till exempel källsortering av sopor och val av material vid ombyggnader. Dessutom förbinder sig hyresgästen att bara använda el märkt Bra Miljöval i sina lokaler. De gröna hyresavtalen har varit en stor framgång. Först ut att teckna ett grönt avtal var Logica i Nacka Strand. Under 2010 tecknades 223 gröna hyresavtal.



Det gröna kontoret – ett viktigt steg

Vasakronan har ambitionen att vara Sveriges ledande fastighetsbolag och ett föredöme i svenskt näringsliv. Därmed är vår målsättning också att ha tätpositionen i branschen när det gäller hållbar utveckling av verksamheten. Under 2010 har vi tagit en rad viktiga steg för att befästa den ledande ställningen, bland annat genom en fortsatt neddragning av energianvändningen i våra fastigheter. Introduktionen av gröna hyresavtal – som för första gången ger hyresgästerna verkligt incitament för att spara energi – har blivit en stor framgång. Nu fördjupar vi samarbetet med våra kunder och lanserar Det gröna kontoret.

Vasakronan har en vision om att bidra till att skapa den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas. För att kunna förverkliga den visionen räcker det inte med att vi har de mest attraktiva fastigheterna och därigenom blir ett naturligt förstahandsval för de kunder som söker kontor och butikslokaler. Vi måste också arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling, vilket innebär att vi tar ansvar för miljö och klimat, liksom för inomhusmiljön i byggnaderna och för stadslandskapet. För oss på Vasakronan är hållbarhetsfrågorna inte någon separat agenda, utan en för alla medarbetare integrerad och naturlig del av den dagliga verksamheten.

I hållbarhetsarbetet har Vasakronan valt att följa de tio punkterna i FN-initiativet Global Compact, som innefattar principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption. I det vardagliga arbetet regleras vårt hållbarhetsarbete av ett antal riktlinjer och policyer, som löpande följs upp. Vi märker också att hållbarhetsarbetet får en allt större betydelse för våra hyresgäster, ägare, leverantörer, finansärer och andra samhällsaktörer. I olika sammanhang för vi dialoger med dessa våra viktigaste intressenter i syfte att finna en inriktning på arbetet som främjar våra gemensamma intressen.

De senaste åren har klimatfrågan och den globala temperaturhöjningen i atmosfären stått i samhällsdebattens centrum världen över. Eftersom fastigheter står för ungefär 40 procent av den svenska energianvändningen är det en viktig fråga för fastighetsbranschen hur man bäst kan bidra till att minska energiåtgången

och därmed även minska påverkan på klimatet. Inom detta område har vi tagit vårt branschledarskap på största allvar och formulerat mycket ambitiösa mål. Vår långsiktiga vision är att våra byggnader i högre grad bidrar till sin egen energiförsörjning. På kortare sikt är målet att energianvändningen inom vårt bestånd ska vara 50 procent lägre än genomsnittsanvändningen inom branschen. Vid ombyggnad ska användningen sänkas med 50 procent jämfört med före ombyggnad, och i nyproduktion ska de nya byggnadernas energianvändning ligga 50 procent under Boverkets nybyggnadsregler. De nya fastigheter som uppförs för Vasakronans räkning är redan nu mycket energisnåla, och kommer i takt med teknikutvecklingen att få ännu bättre energiprestanda. I kraft av vår storlek kan vi ställa hårda krav på byggtrepenörerna när det gäller val av tekniska lösningar och annat som påverkar energiåtgången. Det allra viktigaste arbetet måste dock ske i våra befintliga byggnader. Genom energibesparande investeringar kan äldre fastigheter få nästan lika goda energiegenskaper som nybyggda. Stora energibesparingar görs också genom att optimera driften och säkerställa att fastigheternas tekniska system körs på avsett sätt.

Sammantaget kan vi konstatera att energianvändningen i våra fastigheter ligger avsevärt under branschgenomsnittet och att våra utsläpp av koldioxid 2010 har minskat till 1 600 ton – en minskning med över 90 procent jämfört med 2006. Redan 2007 uppnådde vi klimatneutralitet i driften av våra fastigheter, genom minskad

energianvändning och konsekvent användning av miljömärkt el och koldioxidneutralt producerad fjärrvärme.

En tydlig manifestation av våra höga ambitioner på miljöområdet är de gröna hyresavtalen – en av de tjänster som ryms inom konceptet Det gröna kontoret. Den stora tillströmningen av intresserade hyresgäster visar tydligt att de gröna hyresavtalen är en efterlängtat innovation. Det innebär bland annat att vi delar de ekonomiska vinsterna av energibesparingar med våra kunder. Vid utgången av 2010 var närmare 10 procent av alla våra hyresavtal gröna, vilket motsvarar cirka 200 kunder. Målet för 2011 är att dubblera den siffran. När vi nu, tillsammans med några samarbetspartners, introducerar en rad gröna servicetjänster räknar vi med fortsatt stort intresse från våra kunder. Lokalvård, kontorsmateriel, receptions- och vaktmästertjänster, bilpool, flyttjänster, post och bud är exempel på några av de tjänster inom det gröna serviceerbjudandet som nu blir tillgängliga för våra kunder.

En förutsättning för att vi ska kunna uppnå våra högt uppsatta mål, är att alla medarbetare i hela Vasakronans organisation är engagerade i hållbarhetsarbetet. Vi arbetar hela tiden aktivt med att tydliggöra företagets värderingar och mål, samt försöker skapa goda individuella möjligheter till utbildning och annan yrkesmässig utveckling. Vår övergripande målsättning är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag. Resultatet av Vasakronans medarbetarundersökning 2010, visar att vi är på god väg mot det målet. Utfallet var 92 och kan jämföras med



en benchmark på 83. Dessutom utsågs Vasakronan ännu en gång till branschens mest attraktiva arbetsgivare i Universums FöretagsBarometer.

Förutsättningarna för att förverkliga våra högt ställda ambitioner i arbetet med en hållbar utveckling är goda. Ett angeläget arbete som sker i nära samarbete och dialog med våra

anställda, hyresgäster, leverantörer och övriga intressenter.

Fredrik Wirdeus
Verkställande direktör

Styrning för en hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet är av strategisk betydelse för att Vasakronan ska nå det övergripande målet om långsiktigt hög avkastning. Arbetet ska bedrivas som en naturlig del av verksamheten och leva upp till förväntningar från bolagets intressenter.

Övergripande styrning

Det övergripande målet för Vasakronan är en hög total avkastning. Verksamheten ska bedrivas med hänsyn till etik och miljö utan att göra avkall på målet om hög avkastning.

Vi har en vision om "den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas". Ambitionen är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag och ett föredöme i svenskt näringsliv. Detta ska uppnås genom att:

- Ha högre avkastning än branschen i övrigt.
- Vara ett förstahandsval för dem som söker lokaler.
- Uppfattas som den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen.
- Ta ett socialt ansvar och sträva efter en långsiktigt hållbar utveckling.

För att vi ska nå ambitionen har styrelse och ledning fastställt strategier och mål för verksamheten. I arbetet med att fastställa strategier och mål ska hänsyn hela tiden tas till etik och miljö.

Miljöarbetet ska bedrivas aktivt med inriktning på ett samhälle med uthållig tillväxt och ta långsiktig hänsyn till människor och miljö. Det ska bedrivas utifrån vetskapen om att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, från projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. Hänsyn till miljön måste därför tas i alla delar av verksamheten och vara en naturlig del av såväl processers utformning som medarbetares beteende.

Den övergripande styrningsstrukturen inom Vasakronan samt arbetet med riskhantering beskrivs i årsredo-

visningen för 2010 på sidorna 30–33 samt 52–53.

Så arbetar vi med hållbarhetsfrågor

Arbetet med hållbarhetsfrågor är en integrerad och naturlig del i den löpande verksamheten. Det innebär att det yttersta ansvaret för Vasakronans hållbarhetsarbete ligger på styrelsen och den verkställande direktören. Det prak-

tiska hållbarhetsarbetet har den verkställande direktören delegerat till Vasakronans centrala enheter för miljö och personal att bedriva tillsammans med övriga organisationen. I samband med den årliga affärsplaneringen sätts mål inom hållbarhetsområdet, såväl centralt som lokalt inom de olika enheterna.

Vasakronans verksamhet är naturligtvis förknippad med både risker

och möjligheter. För att få en samlad bild av riskexponeringen identifieras varje år väsentliga risker som graderas utifrån sannolikhet och påverkan. Vissa av de risker som identifieras är kopplade till hållbarhetsfaktorer som kan påverka Vasakronans verksamhet och varumärke. Utifrån riskanalysen tas handlingsplaner fram för att vid behov förändra riskexponeringen.

Handlingsplanerna fastställer aktiviteter och vilka som är ansvariga för genomförandet med uppföljning löpande under året.

Internt styrs vårt arbete av policyer och riktlinjer för bland annat inköp, kommunikation, mångfald, jämställdhet och miljö. På vårt intranät finns alla policyer tillgängliga för samtliga medarbetare och en



löpande uppföljning sker för att säkerställa att dessa efterlevs i alla delar av organisationen. Utifrån de övergripande policyerna och riktlinjerna finns interna processer framtaga med instruktioner för det löpande arbetet. Inom miljöområdet sker planering, genomförande och uppföljning utifrån miljöledningssystemet ISO 14001, som omfattar mål, rutiner och processer. Processerna har utformats för att hantera miljöaspekterna i varje skede av byggnadernas livscykel. Varje år sker en revision som säkerställer att miljöledningssystemet följs. Det är integrerat med företagets övergripande kvalitetssystem och samordnat med affärsplaneringen.

För att kunna fokusera hållbarhetsarbetet på rätt saker måste det utgå från vad våra intressenter förväntar sig av oss. Förväntningar från och dialoger med de olika intressenterna samt grunderna för prioritering och avgränsning av arbetet redovisas närmare på sidan 21.

Prioriterade områden

Vasakronan har identifierat följande sex områden som prioriterade i hållbarhetsarbetet:

Energianvändning och klimatpåverkan
Energianvändning är den största enskilda miljöpåverkande faktorn för Vasakronan. Att minska energiåtgången bidrar till lägre klimatpåverkan och sänker dessutom företagets kostnader.

Materialval och kemikaliebegränsningar

Material vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgäst Anpassningar och underhåll ska vara miljöanpassade och användas så resurseffektivt som möjligt för att skapa friska hus med bra inomhusmiljöer. Vi arbetar också aktivt med återvinning för att främja en god resurshushållning.

Restprodukter och avfall

Vasakronan arbetar kontinuerligt för att i drift och förvaltning minska mängden avfall, minska mängden osorterat avfall och effektivisera hanteringen av restprodukter.

Inomhusmiljöer och närområden

Vasakronan strävar efter att bidra positivt till både goda inomhus- och

närmiljöer. Vasakronans ambition är också att göra det enklare för hyresgästerna att fatta miljömässigt kloka beslut.

Medarbetare

Engagerade och kunniga medarbetare är en viktig nyckel för att Vasakronan ska nå framgång. Starka värderingar baserade på etik, helhetssyn och humanistisk grundsyn ska därför genomsyra företaget.

Ansvar i samhället

Vasakronan har såväl ansvar som goda förutsättningar för att ta en aktiv del i en hållbar samhällsutveckling, genom att vara delaktiga i stadsutveckling, engagerade i hållbara samarbeten och genom att bedriva en verksamhet med hög etik.

Om Vasakronan

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Ägarnas syfte med innehavet är att få en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från svenska fastighetstillgångar. Verksamheten ska bedrivas med hänsyn till etik och miljö utan att göra avkall på det övergripande målet om hög avkastning.

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med drygt 220 fastigheter och 2,7 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna finns i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund och utgörs främst av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter. Vasakronan driver också bygg- och utvecklingsprojekt samt deltar i planering och utveckling av nya kontorsområden och stadsdelar. Fastighetsförvaltningen drivs med egen personal och totalt har Vasakronan över 360 medarbetare.

Vasakronans organisation och verksamhet beskrivs närmare i årsredovisningen för 2010.

Global Compact-principerna

Global Compact är ett FN-initiativ för att få företag att arbeta samordnat med hållbarhetsfrågor runt mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption.

- Stödja och respektera skydd för mänskliga rättigheter inom den sfär som vi kan påverka.
- Försäkra att vi inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.
- Föreningsfrihet, rätt till kollektiva förhandlingar.
- Avskaffande av tvångsarbete.
- Avskaffande av barnarbete.
- Avskaffande av diskriminering.
- Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisiker.
- Främja större miljömässigt ansvarstagande.
- Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.
- Motverka alla former av korruption.

Så styr vi arbetet

Externa regelverk

- Lagar, bland annat
 - Miljöbalken
 - Arbetsmiljölagen
 - Aktiebolagslagen
- Miljöcertifieringar
 - ISO 14001
 - LEED
 - Miljöbyggnad
 - Green Building
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Interna regelverk

- Policyer, bland annat
 - Miljö
 - Inköp
 - Mångfald och jämställdhet
 - Gåvor och representation
 - Arbetsmiljö
- Miljöledningssystem
- Processbeskrivningar
- Övriga tillämpliga instruktioner

Vasakronans hållbarhetsmål

Ansaret för att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av samhället har gjorts till en naturlig del av Vasakronans affärsidé, strategier och verksamhet. För att driva utvecklingen inom vårt hållbarhetsarbete har vi ställt upp ett antal övergripande miljö- och samhällsmål som tillsammans med utfall för 2010 konkretiseras i matrisen. Vasakronans mål på ekonomiområdet beskrivs på sidan 9.

Mål	Vårt ansvar	Mål 2010	Mål 2011	Långsiktigt mål
Övergripande miljösmål	Som Sveriges största fastighetsägare har Vasakronan ett stort ansvar för att bidra till en hållbar utveckling och minskad klimatpåverkan.	Byggnader motsvarande 10 procent av den totala arean ska vara miljöcertifierad. <i>Utfall:</i> Byggnader motsvarande knappt 8 procent av den totala arean var miljöcertifierad vid utgången av 2010 varför målet inte anses vara uppnått fullt ut. Minst 200 gröna hyresavtal ska tecknas. <i>Utfall:</i> 223 gröna hyresavtal tecknades under 2010 varför målet anses vara uppnått.	Byggnader motsvarande 20 procent av total area ska vara miljöcertifierad. Totalt 400 gröna hyresavtal ska vara tecknade vid utgången av 2011.	Vasakronan är branschledare när det gäller miljö- och hållbarhetsarbete.

Miljö	Vårt ansvar	Mål 2010	Mål 2011	Långsiktigt mål
Energianvändning och klimatpåverkan	Fastigheter använder stora mängder energi. Vasakronans mest betydande miljöpåverkan kommer från energianvändningen, som även utgör den största delen av driftskostnaderna. Vasakronan arbetar dels med att minska energianvändningen, dels med att tillgodose energibehoven med klimatneutrala alternativ.	En förbättring av fastighetsbeståndets energiprestanda med 3 procent jämfört med 2009. <i>Utfall:</i> Fastighetsbeståndets energiprestanda förbättrades med 4,6 procent varför målet anses vara uppnått med marginal.	En förbättring av fastighetsbeståndets energiprestanda med 6 procent jämfört med 2010.	50 procent lägre total energianvändning än branschen.
Materialanvändning och kemikaliebegränsningar	Materialval och kemikalieanvändning har stor betydelse för en fastighets miljöpåverkan. Grundläggande är att göra arbetet ordentligt från början med kunskap om och kontroll över material som används vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgäst-anpassning, underhåll och reparationer, liksom de kemikalier och föroreningar som kan förekomma i materialen.	Systemet för miljöbedömning av byggvaror (BVB) används i projekt. <i>Utfall:</i> Genomförda revisioner visar att systemet används och att målet därmed anses vara uppnått.	Utarbeta en strategi för materialflödet i fastigheterna i syfte att ytterligare minska Vasakronans miljöpåverkan.	Allt material och alla byggvaror som Vasakronan bygger in ska utgöras av miljömedvetna val. Där så är möjligt ska återanvändning ske.

Miljö	Vårt ansvar	Mål 2010	Mål 2011	Långsiktigt mål
Restprodukter och avfall	Vasakronan arbetar kontinuerligt med att utveckla hanteringen av de restprodukter som fastighetsverksamheten genererar och med att effektivisera avfallshanteringen. Oavsett källa måste samtliga restprodukter hanteras ur ett miljömässigt perspektiv och allt farligt avfall tas om hand i enlighet med gällande regler.	Källsorteringsanläggningar ska finnas i samtliga fastigheter. <i>Utfall:</i> Källsorteringsanläggning finns i samtliga större fastigheter varför målet i allt väsentligt anses vara uppnått.	Införa rutiner för att kartlägga, mäta och minska avfallet i fastigheterna.	Minskning av såväl den totala mängden avfall som den osorterade mängden avfall.
Inomhusmiljöer och närområden	Vasakronan har ett ansvar för att skapa och utveckla goda arbetsmiljöer och närområden där det är enkelt att fatta miljömässigt kloka beslut. Därigenom skapas miljöer och områden där människor trivs och mår bra.	Kartlägga möjligheterna till ett utökat samarbete med hyresgästerna inom miljöområdet. <i>Utfall:</i> Konceptet Det gröna kontoret utvecklades som en utvidgning av miljö-samarbetet med hyresgästerna, och målet anses därmed vara uppnått.	Hyresgästerbjudandet Det gröna kontoret blir ett naturligt val för såväl befintliga som nya hyresgäster.	En långsiktig förvaltning av våra fastigheter där människor trivs och verksamheter utvecklas.

Socialt	Vårt ansvar	Mål 2010	Mål 2011	Långsiktigt mål
Medarbetare	Som arbetsgivare har Vasakronan ett ansvar för att skapa motivation, engagemang och trivsel hos medarbetarna. Vasakronan arbetar därför kontinuerligt med kompetensutveckling, karriärplanering och andra initiativ för att skapa delaktighet hos medarbetarna.	Utveckla och implementera rutiner för medarbetarundersökning samt uppnå ett godkänt resultat. <i>Utfall:</i> Medarbetarundersökning genomfördes med ett Nöjd medarbetarindex (ESI) på 92, att jämföra med ett benchmark på 83. Utfallet får anses vara mycket bra och målet därigenom uppnått.	Genom ett aktivt och engagerat arbete bibehålla ett ESI på minst 92.	Vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag.
Ansvar i samhället	Vasakronan har såväl ansvar som goda förutsättningar för att ta en aktiv del i en hållbar samhällsutveckling, genom att vara delaktiga i stadsutveckling, engagerade i hållbara samarbeten och genom att bedriva en verksamhet med hög etik.	Aktivt medverka i nätverk och föreningar för att driva utvecklingen inom hållbarhetsområdet. <i>Utfall:</i> Vasakronan har under 2010 bland annat bidragit till utveckling av föreningen Sweden Green Building Council samt varit initiativtagare till klimatinätverket Hagainitiativet. Därigenom har utvecklingen inom hållbarhetsområdet fortsatt och målet anses vara uppnått.	Fortsatt vara aktiva och medverka i nätverk och föreningar för att driva utvecklingen inom hållbarhetsområdet.	Medverka till att skapa förutsättningar för en fysisk miljö som främjar tillväxt och välbefinnande i samhället och för medborgarna.

Hållbara affärer för bättre totalavkastning

Ett hållbart perspektiv på verksamheten ger affärsmässiga fördelar som inte bara gynnar Vasakronans ägare. Också närområden och andra intressenter kan dra nytta av det värde som skapas.

Vasakronans uppdrag från ägarna är att ge en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från placeringar i fastigheter. Ett hållbart perspektiv på verksamheten bidrar till att det målet kan uppnås. Vi agerar på en fullt konkurrenssatt marknad där investeringar i till exempel energieffektivitet och trivsamma miljöer kan ge viktiga konkurrensfördelar. Ett genomtänkt hållbarhetsarbete leder också till att företagets varumärke stärks på lång sikt gentemot företagets intressenter, vilket skapar ytterligare konkurrensfördelar.

De åtgärder som vidtas är inte bara till nytta för Vasakronan. Vi arbetar också aktivt tillsammans med olika intressenter för att gemensamt vidta åtgärder som är till nytta för alla parter. Konceptet Det gröna kontoret som nu erbjuds hyresgästerna är ett exempel på ett sådant samarbete.

För att kunna tillgodose förväntningarna från intressenterna är det viktigt att Vasakronan har en hög totalavkastning och en stabil finansiell ställning. Det i kombination med ägarnas långsiktiga perspektiv på innehavet skapar möjlighet och utrymme att ha ett håll-

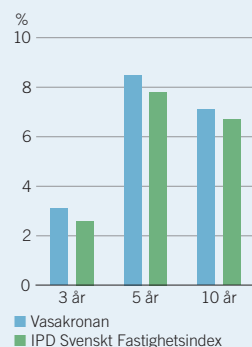
bart perspektiv på verksamheten. Styrelsen fastställer varje år mål för avkastning och finansiella nyckeltal. Nivån på det som ska delas ut till ägarna och det som ska behållas i verksamheten bestäms årligen bland annat baserat på bedömningar av framtida intjäning och transaktionsverksamhet.

Information om Vasakronans finansiella ställning med kommentarer på utfallet för 2010 finns i årsredovisningen på sidorna 36–71.

Vasakronan har lyckats väl i sitt långsiktiga arbete vilket framgår av

utfallet i IPD Svenskt Fastighetsindex. Under den senaste tioårsperioden uppgår där Vasakronans totalavkastning, inklusive projekt och transaktioner, till 7,1 procent. Branschens genomsnittliga avkastning under motsvarande period var 6,7 procent. Den framåtriktade målsättningen är att över rullande tioårsperioder ha en totalavkastning som uppgår till minst 9 procent.

Totalavkastning
IPD Svenskt Fastighetsindex



Vasakronan har den senaste tioårsperioden haft en totalavkastning på 7,1 procent, vilket överstiger branschens genomsnitt på 6,7 procent.

Skapat och fördelat ekonomiskt värde

Direkt tillskapat värde		2010	2009	Kommentar
	Intäkter	5 508	5 367	Hyresintäkter
	Värdeförändringar	4 407	-4 464	Fastigheter, derivat och goodwill
	Övriga intäkter	502	422	Resultat från avvecklad verksamhet
Summa direkt tillskapat värde		10 417	1 325	
Fördelat ekonomiskt värde				
	Medarbetare	-348	-425	Löner, sociala avgifter och ersättningar till anställda
	Långivare	-1 274	-1 320	Räntenetto
	Samhället	-545	-542	Fastighetsskatt och tomträttsavgäld
	Leverantörer	-1 016	-994	
	Ägarna	-3 965	-1 656	Utdelning och koncernbidrag före skatt
	Bokförda skatter	-1 335	1 088	
	Behålls i verksamheten	-1 934	2 524	
Summa fördelat värde		-10 417	-1 325	

Energianvändning och klimatpåverkan

Minskad energianvändning är en oerhört angelägen fråga för Vasakronan och för fastighetsbranschen som helhet. Fastigheter och den verksamhet som bedrivs i dem står för närmare 40 procent av landets energianvändning. Med hjälp av anpassade tekniska lösningar, en effektiv och kunnig organisation samt en nära samverkan med våra hyresgäster strävar vi mot att använda energin så effektivt och smart som möjligt. Som Sveriges största fastighetsägare har vi också ett ansvar för att aktivt driva ett arbete för hållbar samhällsutveckling och minskad klimatpåverkan i ett vidare perspektiv.

En minskad energianvändning får många positiva effekter

Vår mest betydande miljöpåverkan kommer från den energi som används av och i våra byggnader. Den största delen går till uppvärmning, kyla och elkraft (fastighets- och verksamhetsel). Att hushålla med energi minskar inte bara vår miljöpåverkan utan även våra driftskostnader, som till största del utgörs av energianvändningen.

Hela verksamheten omfattas när det gäller att driva ett målinriktat arbete för att minska och effektivisera energianvändningen. En viktig del utgörs av samarbetet med våra hyresgäster för att gemensamt spara energi.

Verktyg för styrning

Vasakronans ledningsgrupp formulerar och sätter upp de långsiktiga och årsspecifika mål som förs ut och förankras vidare ner i organisationen och följs upp regelbundet. Det viktigaste styrverktaget för en kontinuerlig minskning av energianvändning är vårt ISO 14001-certifierade ledningssystem, ett övergripande system som omfattar hela vårt miljöarbete.

Från och med 2009 ska alla byggnader i Sverige vara energideklarerade. I varje byggnad mäts energiprestandan som anger byggnadens grundläggande verksamhetsanpassade krav på värme, varmvatten och ventilation. Verksamhetsenergi i form av exempelvis den el som en hyresgäst förbrukar i sin lokal räknas ej in. I deklarationen ingår även referensvärden, OVK-besiktningar och radonmätningar samt förslag på förbättringar för att sänka energianvändningen. Vasakronan anslår bevis på



utförda deklarationer i respektive fastighetsentré.

Övergripande mål och utfall

Våra övergripande och långsiktiga mål är att energianvändningen per kvadratmeter för värme, kyla och el, inklusive hyresgästernas energianvändning ska vara 50 procent lägre än branschgenomsnittet. Målet avser hela vårt fastighetsbestånd.

Någon heltäckande statistik för branschen att mäta målet mot finns inte idag. Baserat på SCB:s energistatistik för värmeanvändning i svenska byggnader ligger dock Vasakronan 30 procent lägre än branschgenomsnittet. Möjligheten att mer metodiskt använda informationen i energidekla-

rationer öppnar dock upp för att i framtiden bättre kunna följa upp vår målsättning. Oavsett om målet i dag är svårt att mäta, kvarstår att målet i sig föder en mängd initiativ som leder oss i rätt riktning när det gäller att ständigt förbättra vårt arbete.

För att säkerställa att vi successivt rör oss mot det långsiktiga målet sätter vi även årsspecifika mål. Målet för 2010 var att förbättra energiprestandan i hela fastighetsbeståndet med 3 procent, jämfört med 2009. Resultatet för året visar en förbättring med 4,6 procent och målet uppnåddes därför med marginal. En förklaring till det positiva resultatet är effekterna av vår strävan mot ständiga förbättringar i varje arbetsmoment liksom att

trimma och finjustera tekniken. En annan orsak är de många investeringar i nya energilösningar som gjorts och som nu på allvar börjar ge effekt. För att öka takten ytterligare på vägen mot vårt övergripande mål skruvar vi upp målsättningen ytterligare. Målet för 2011 är att förbättra energiprestandan med 6 procent jämfört med 2010 års resultat.

Vårt mål vid all nyproduktion är att energiprestandan ska vara 50 procent bättre än Boverkets byggregler (BBR). Vid ombyggnader ska energianvändningen sänkas med 50 procent jämfört med före ombyggnaden. Prognoser för pågående projekt visar på att vi uppnår våra mål för både nyproduktion och ombyggnadsprojekt.

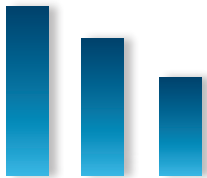
Vid utgången av 2010 var fastigheter motsvarande 7,4 procent av den totala arean miljöcertifierade. Under 2011 träder ett nytt EU-direktiv i kraft som i sin tur påverkar BBR. Direktivet utgör ett led i strävan mot visionen om så kallade NNE-byggnader (Nära Noll Energi-byggnader). På nationell nivå kommer det att betyda en skärpning av kraven med 20 procent. Vasakronan ligger redan idag i snitt 50 procent under det nuvarande kravet. Vi ligger därmed bra till för att med marginal klara de nya lagkraven.

Minimera vår klimatpåverkan

Sedan 2007 är vi klimatneutrala i vår fastighetsdrift. Det har vi åstadkommit



Vår övergripande strategi för att nå energimålen är tredelad:



Reducera – Vasakronan ska reducera mängden tillförd energi genom att spara och använda energin effektivt.



Organisera – Tillförd energi ska organiseras på ett sätt som gör att energins kvalitet utnyttjas maximalt. Med andra ord, för uppvärmning används i första hand fjärrvärme, egen biobränsleeldning, varmvatten från solfångare och bergvärme, medan elanvändning begränsas till belysning, drift av apparater och installationer samt kontorsutrustning.



Selektera – Genom att minska fossilberoende energi och öka andelen förnybara energikällor minskar vi utsläppen av växthusgaser. Strategin genomförs på olika nivåer i organisationen och verksamheten. Det handlar om den löpande förvaltningen, vid hyresgäst Anpassningar, ny- och ombyggnader. Ett arbete som i en allt ökande omfattning sker tillsammans med hyresgästerna.

genom en kontinuerligt minskad energianvändning samt inköp av miljömärkt el och koldioxidneutral fjärrvärme och kyla. Den inköpta elen består till 75 procent av vattenkraft, 15 procent av vindkraft och 10 procent av biobränsle. Därtill har vi helt fasat ut eldning med fossil olja i driften av fastigheterna. Den olje användning som vi har uppgår till mycket små volymer då den endast utgörs av reservkapacitet under extrema väderförhållanden.

Vi kompenserar för det faktiska koldioxidutsläppet som återstår i vår verksamhet, till exempel från våra resor. Sedan 2006 har vi minskat våra utsläpp av koldioxid med över 90 procent, till 1 600 ton 2010.

I mångt och mycket ett gemensamt arbete

Som fastighetsägare finns ett antal åtgärder att vidta för att minska energianvändningen.

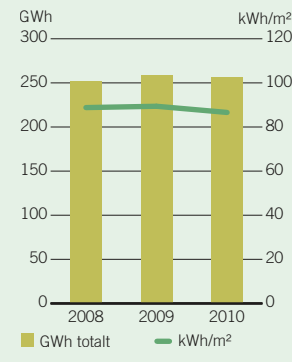
Att välja rätt byggnadskonstruktion och design är något vi kan göra vid ny- och ombyggnationer. Ett annat område är arbetet med den vardagliga fastighetsdriften och optimeringen av denna. En byggnads verkliga påverkan på energianvändningen kommer först när hyresgästen med sin verksamhet börjar nyttja byggnaden. Vi samarbetar därför med våra hyresgäster för att med gemensamma krafter minska energianvändningen. Det är ett förhållningssätt som har lagt grunden för vårt gröna hyresavtal som innebär att vi och våra hyresgäster åtar oss att gemensamt minska

energianvändning. Vasakronans kompetens och erfarenhet inom energisparområdet står till förfogande när det gäller att utforma åtgärder för respektive kund. Vi kan även hjälpa hyresgästen med att göra en elkartläggning, som mäter elanvändningen i lokalen under en viss tidsperiod och hur den då fördelar sig. Kartläggningen leder ofta till besparingar på minst 10 procent.

Intresset för gröna hyresavtal har varit stort hos våra hyresgäster och ses som något som gynnar båda parter. Ett viktigt budskap i hyresgästernas respons har varit att avtalen konkretiserar deras möjlighet att minska miljöbelastningen. Ett grönt hyresavtal ger dem också bevis på att de i praktiken arbetar för att minska energianvändningen och därmed sin kli-

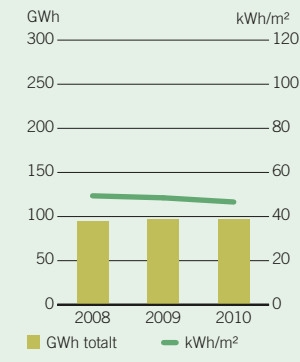
Vasakronans energianvändning 2008–2010

Energianvändning för värme



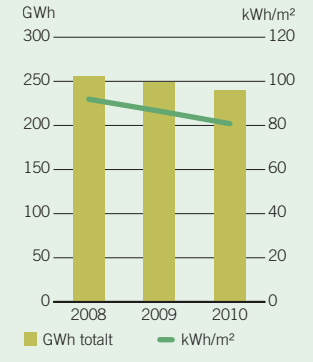
Minskningen jämfört med 2009 av energianvändningen per kvadratmeter har i huvudsak uppnåtts genom driftoptimering.

Energianvändning för kyla



Energianvändningen för kyla, vilken även påverkas av utomhusklimatet, har minskat genom energibesparande åtgärder.

Elanvändning



Användningen av abonnent el, som till en inte obetydlig del debiteras hyresgästerna, har minskat genom fortsatt effektivisering av teknik och drift i beståndet.

matpåverkan. Det förenklar i sin tur kommunikationen med deras intressentgrupper som många gånger ställer miljökrav på dem.

Ett grönt hyresavtal tecknas som ett tillägg till det vanliga hyresavtalet. Vid 2010 års utgång var antalet tecknade gröna hyresavtal 223 stycken eller knappt 10 procent av alla hyresavtal. En majoritet utgörs av befintliga hyresgäster men i princip alla nya hyresgäster som tecknat avtal under året har ett grönt hyresavtal som tillägg. Målsättningen för 2011 är att 400 gröna hyresavtal totalt ska ha tecknats.

Sedan 2009 sker också en löpande kartläggning av våra byggnader för att

identifiera de med hög energianvändning. Utifrån kartläggningen upprättas en prioriteringslista som underlag för vilka byggnader som i första hand behöver åtgärdas. Förbättringar sker både genom tekniska åtgärder, antingen genom optimering av befintlig utrustning eller investering i ny, och en ökad samverkan med hyresgästerna. De förbättringar som hittills genomförts har medfört en tydlig sänkning av den relativa förbrukningen för såväl värme, kyla som el.

När det gäller att ytterligare minska våra direkta koldioxidutsläpp har vi störst möjlighet att påverka detta genom våra resor. Vi använder oss i

huvudsak av miljöklassade bilar när det gäller resor i driften. Enligt vår respolicy ska medarbetarna i så stor utsträckning som möjligt välja tåg som färdmedel för resor inom Sverige. Som alternativ till resor när det gäller interna möten rekommenderas även videokonferenser och lättanvänd videoutrustning finns tillgänglig på samtliga verksamhetsorter.

Nästa steg mot en minskad energianvändning

För både oss och våra hyresgäster är frågan hur vi ytterligare kan effektivisera energianvändningen en mycket prioriterad fråga. Förutom att stora

miljövinster finns att göra, är också möjligheterna till en sänkning av såväl våra egna som hyresgästernas kostnader ett viktigt incitament för en fortsatt god utveckling.

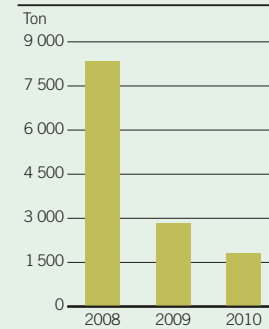
Vi utvecklar nu Det gröna kontoret som en naturlig efterföljare till erbjudandet om gröna hyresavtal. Vi strävar också mot att skapa byggnader som i högre grad bidrar till sin egen energiförsörjning. Det handlar om att skapa lösningar på plats i byggnaden, såsom vindkraft, solceller och solfångare, samt olika typer av värmepumpslösningar.

Clean Development Mechanism

Sedan 2007 klimatkompenenserar Vasakronan för de koldioxidutsläpp som hittills inte kunnat elimineras, såsom utsläpp vid tjänsteresor och från arbetsmaskiner. Vi väljer att klimatkompensera genom att investera i Clean Development Mechanism (CDM)-projekt som leder till minskade utsläpp i motsvarande grad. För Vasakronan innebär det att resurser investeras i bioeldade kraftverksprojekt i Indien, som producerar el från jordbruksrester.

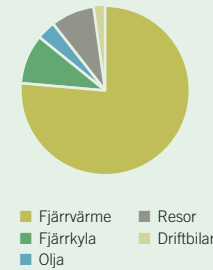
Vasakronans klimatpåverkan

Koldioxidutsläpp



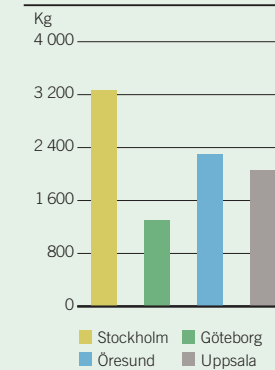
Minskningen av koldioxidutsläppen förklaras av att ytterligare fastigheter omfattas av koldioxidneutrala fjärrvärmeleveranser, samtidigt som energianvändningen minskat totalt.

Utsläppsskällor för koldioxid, andel av totalt utsläpp 2010



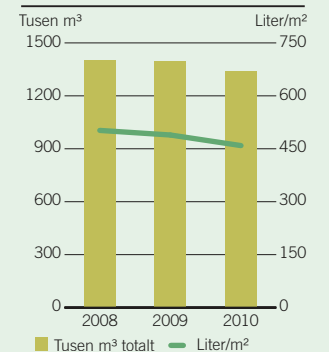
Av de koldioxidutsläpp som återstår i verksamheten står fjärrvärme för 76 procent. Vasakronan klimatkompenenserar för dessa utsläpp.

Användning av ozonnedbrytande ämnen



Användningen avser i huvudsak köldmedia från stationär kyl-/värmepumpsutrustning.

Vattenanvändning



Minskningen är en följd av det effektiviseringsarbete som bedrivs och att beståndet genom projektutveckling har tillförts fastigheter med en lägre miljöbelastning.

Materialval och kemikaliebegränsning

De material som används vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgästanpassningar och underhåll är av stor betydelse för den miljöpåverkan en fastighet har. Det är därför viktigt att göra rätt från början och vårt mål är att i alla skeden använda miljöanpassade material och byggvaror samt att använda dem på ett så resurseffektivt sätt som möjligt.

Kontroll och kunskap minskar miljöbelastningen

All nyproduktion, ombyggnad och förvaltning av Vasakronans fastigheter sker på ett sätt som spar resurser och ger en så liten miljöbelastning som möjligt. För oss handlar det om att göra arbetet ordentligt från början och grundläggande är att ha kunskap om och kontroll över material som används vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgästanpassning, underhåll och reparationer, liksom de kemikalier och föroreningar som kan förekomma i materialen. I samma stund som vi skapar en god kontroll över materialflödet minskar vi också risken väsentligt för att material byggs in som påverkar människors hälsa eller är resurskrävande för miljön. Det är inte bara tidskrävande och kostsamt att i efterhand behöva sanera material som är hälso- och miljöfarliga, det påverkar även vårt förtroende hos hyresgäster och andra intressenter negativt.

När det gäller farliga kemiska ämnen har Sverige kommit långt genom lagstiftning. Fastighetsbranschen har därtill utvecklat riktlinjer som går betydligt längre än lagkraven. Vasakronans byggnader är vid det här laget väl dokumenterade och kemikalier och föroreningar tas om hand enligt fastställda planer.

Övergripande målsättning

Vasakronans övergripande mål är att alltid använda byggmaterial fria från farliga ämnen och som har låg miljöbelastning sett ur ett livscykelperspektiv.

Alla material och byggvaror som

Vasakronan och hyresgästerna bygger in ska vara miljömedvetna val. Det är ett krav som finns inskrivet i merparten av våra hyresavtal där det också anges att en kund som gör egna arbeten ska dokumentera sitt materialval.

Genom varsam ombyggnad och återanvändning av befintliga material vill vi minska materialomsättningen. Med ambitionen att hela tiden förbättra vårt arbete har vi identifierat det här som ett utvecklingsområde och tittar på olika metoder för hur vi kan mäta och följa upp materialomsättningen i framtiden. En möjlighet är att bryta ner målsättningen i delmål, då till exempel statistik om materialflöden vid nyproduktion är förhållandevis enkelt att få fram. Materialomsättningen vid arbete med hyresgästanpassningar är däremot svårare att ta fram.

Materialval som håller en livslängd

Oavsett om vi bygger nytt eller renoverar måste byggnaden kunna uppfylla både nuvarande och framtida hyresgästers krav. Den måste vara långsiktigt hållbar ur ekonomisk, driftteknisk och miljömässig synpunkt. Strategin blir att använda system och verktyg som gör det möjligt att välja miljöanpassade material och byggvaror som kan beräknas hålla i förhållande till byggnadens tekniska och ekonomiska livslängd. Bedömda material är grundläggande och vi använder sedan 2009 Byggsvarubedömningen (BVB) vid alla materialval.

Vårt systematiska och långsiktiga arbete med materialval och kemikaliebegränsning har lett till att miljöproblem som fuktskador och sjuka hus till stor del har kunnat undvikas. På



samma sätt har arbetet bidragit till att skapa bra inomhusmiljöer för våra hyresgäster liksom minskat risken för resurskrävande och kostsamma saneringar.

Entreprenörer och leverantörer

Vasakronan ställer krav på att endast miljöanpassade materialval ska användas vid nyproduktion av fastighet och vid större ombyggnader, hyresgästanpassningar och underhållsåtgärder. Valen av material och byggvaror ska göras inom ramen för bygg- och fastighetsbranschens databas BVB där en miljöbedömning av cirka 8 400 varor finns lagrade. Gemensamt för bedömningsgrun-

derna är att samtliga utgår från ett livscykelperspektiv; från den ursprungliga råvaran till själva användningen och till sist återanvändning eller återvinning. Klassificeringen anges som Rekommenderas (grönt), Acceptoras (gult) eller Undviks (röd). För material som byggs in i byggnader gäller i första hand grön klassificering, i andra hand gult. Endast i undantagsfall och efter det att andra konstruktioner eller byggalternativ undersökts får röd användas. Om så sker måste även en noggrann dokumentation ske.

Allt material som används i byggprojektet dokumenteras noggrant av oss eller entreprenören. Det underlättar

det framtida underhållet av byggnaden. Därtill kan dokument som styrker att inga miljöbelastande ämnen finns i byggnaden också göra att fastighetens värde vid en försäljning höjs.

Vasakronan har stora möjligheter att ställa direkta krav på materialtillverkarna i syfte att bidra till att utveckla byggvarorna och skynda på utfasning av varor som BVB klassar som Undviks. Men faktum är att branschen själv har varit duktig på att rensa hyllorna från miljöfarliga produkter.

För samtliga anlitade entreprenörer i någon typ av byggprocess gäller att de måste ha en dokumenterad miljö- och kvalitetspolicy. Vi ställer även krav på att byggvaror ska miljögranskas vid

Miljöcertifiering av byggnader

Byggnader kan miljöcertifieras enligt ett antal certifieringssystem, såväl svenska som internationella. Här följer en beskrivning av de vanligaste.

LEED

Miljöcertifieringssystemet Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) har stor spridning internationellt och är anpassat för alla typer av byggnader. En byggnads miljöprestanda bedöms utifrån energianvändning, vattenanvändning, inomhusmiljö, farliga ämnen, resurshushållning samt transporter och påverkan på närområdet.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad (tidigare Miljöklassad byggnad) är en svensk certifiering som bedömer en byggnad utifrån de fyra områdena energi, inneklimat, kemiska ämnen och särskilda miljökrav. Bakom fram-

tagandet av certifieringen står svensk bygg- och fastighetsbransch.

GreenBuilding

GreenBuilding är ett EU-initiativ som lanserades 2004 i syfte att effektivisera energianvändningen i byggnader. Certifieringen visar att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR. Den 1 juni 2010 tog Sweden Green Building Council över administrationen av GreenBuilding-certifieringen, en ideell förening som Vasakronan var med om att grunda och har en representant i styrelsen.

upphandling av underhållsentreprenader.

Arbetet med att skapa bättre rutiner för uppföljning av att kraven efterlevs av våra entreprenörer vid både bygg- och underhållsprojekt fortskrider. En ambition är att öka antalet stickprov och uppföljningar på plats.

Miljöcertifiering av byggnader

I syfte att kommunicera en byggnads miljöegenskaper arbetar Vasakronan sedan länge med miljöcertifieringar. Det gäller både befintligt fastighetsbestånd och planerade byggnader och är ett viktigt arbete för att skaffa kunskap om hur en byggnad påverkas av materialval och kemikalieanvändning. För att en byggnad ska få höga betyg ska den bestå av bygg-

material som är fritt från miljöfarliga ämnen, ha låg energi- och resursanvändning och bra inomhusförhållanden när det gäller ljus, ljud och luft.

Av tillgängliga miljöcertifieringssystem använder Vasakronan huvudsakligen det internationella systemet LEED och det svenska systemet Miljöbyggnad, samt Green Building. När det gäller miljöcertifiering av vårt fastighetsbestånd var målet vid utgången av 2010 att 10 procent av beståndet skulle vara miljöcertifierat. Ett mål som vi inte riktigt nådde fram till, utan resultatet blev 8 procent.

Nästa steg

Det handlar om att göra rätt från början och för oss är ett förebyggande arbete grundläggande för att mini-

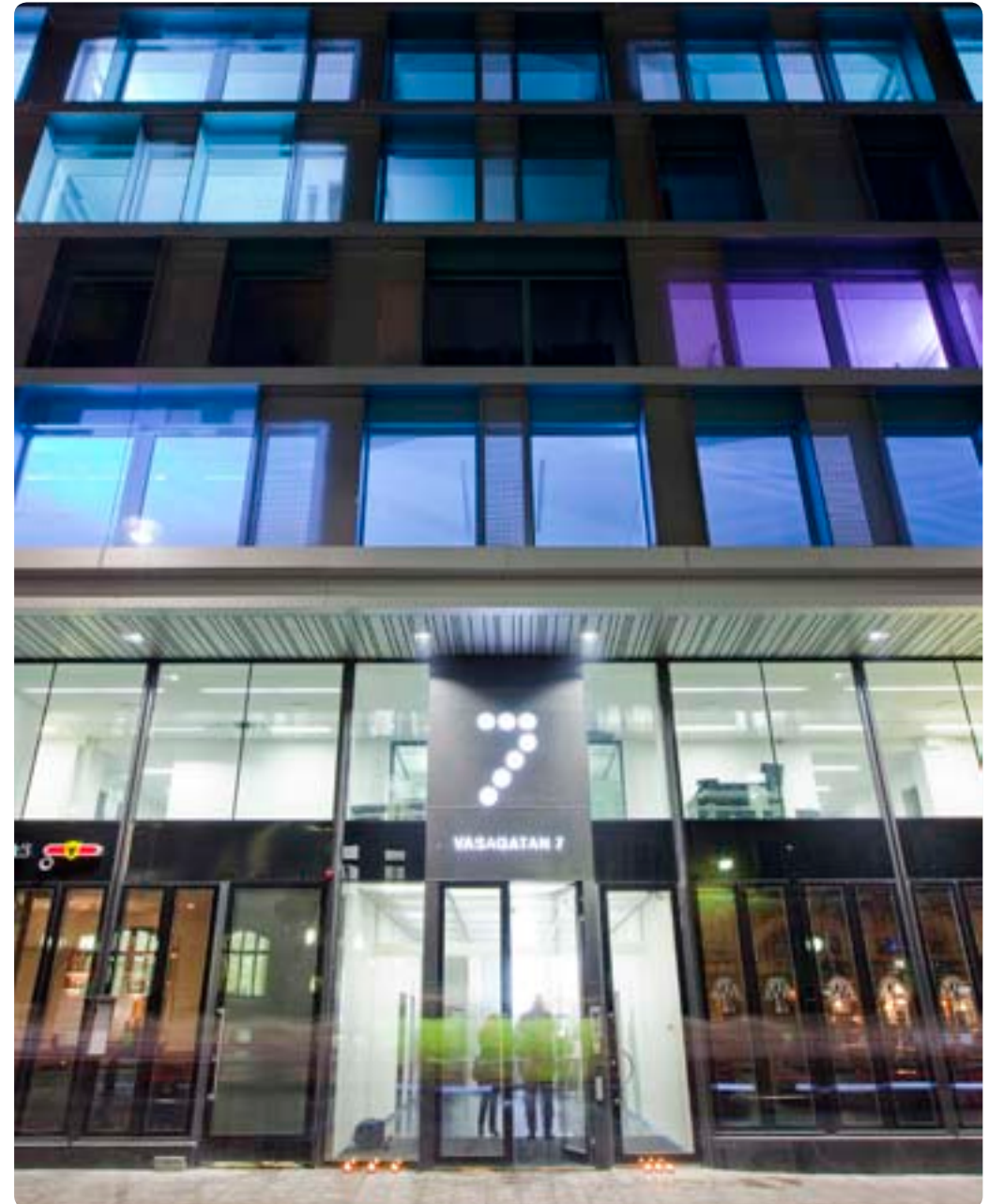
mera risken att miljöfarliga ämnen byggs in. Sedan tidigare granskar vi alla varor som förekommer i ansenlig mängd, material som enligt lagkrav är försedda med så kallade säkerhetsdatablad och material som kan misstänkas innehålla farliga ämnen.

Kraven på material och byggvaror är något som vi successivt skärper. Under 2010 innebar det breddade krav på både granskningen av byggmaterial och dokumentationen av inbyggda material. Entreprenörerna måste nu kunna visa upp en dokumentation som visar var olika byggmaterial finns, i vilka mängder de förekommer och vad de innehåller.

Vi har en ambition att öka andelen återvunna material i våra ombyggnader och hyresgäst Anpassningar. Dels genom att skapa ett internt kretslopp för att exempelvis bättre återanvända material inom byggnaden, dels genom att bygga närmare samarbeten med aktörer i det stora kretsloppet.

Därtill har vi som mål att öka andelen miljöcertifierade byggnader till 20 procent vid utgången av 2011.

Vasakronans fastighet Pennfäktaren på Vasagatan 7 i Stockholm är Sveriges första LEED-certifierade byggnad.



Restprodukter och avfall

Vasakronan arbetar kontinuerligt med att utveckla hanteringen av de restprodukter som fastighetsverksamheten genererar och med att effektivisera vår avfallshantering. Det har såväl vi och våra hyresgäster som samhället i stort mycket att vinna på.

Minskade mängder och effektivare hantering

Att hantera det avfall som fastighetsverksamheten genererar är en viktig och naturlig del av vårt hållbarhetsarbete. De riktigt stora kvantiteterna av avfall uppstår framförallt vid ny- och ombyggnationer. Därtill har vi avfall som genereras i vår dagliga drift av byggnaderna tillsammans med den mängd avfall som våra hyresgäster producerar. Oavsett källa måste samtliga restprodukter hanteras ur ett miljömässigt perspektiv och allt farligt avfall tas om hand i enlighet med gällande regler. Att hantera vårt avfall handlar också om metodiskt arbete för att kontinuerligt minska avfallsmängderna och effektivisera avfallshanteringen.

Övergripande målsättning

Vasakronans övergripande mål är att minska den totala mängden avfall, minska mängden osorterat avfall, och att ständig effektivisera hanteringen av restprodukter. Ambitionen är också att så stor andel som möjligt av avfallet ska återvinnas eller återanvändas. En andel som idag bara är delvis kvantifierbar. Det går att sammanställa statistik över avfallsmängder i byggprojekt och övergripande från hyresgästernas verksamheter vad gäller sorterat avfall. Däremot är det svårt att få fram statistik kring hyresgästernas osorterade avfall, blandavfall, då kommunernas entreprenörer inte redovisar insamlat avfall per byggnad.

Oavsett svårigheten med att mäta och följa upp arbetet på område gäller en strävan mot ständiga förbättringar.

Vägen dit går genom kontinuerlig förbättring av inventeringen av hur omhändertagandet av avfall sker i våra byggnader. Vidare genom en fortsatt insamling och utveckling av statistik över avfallsmängder både i projekt och löpande förvaltning samt att kontinuerligt utreda ytterligare möjligheter till källsortering.

Krav, lagar och regler styr arbetet

En självklar utgångspunkt för all avfallshantering är efterlevnad av lagar, regler och branschöverenskomelser/åtaganden. Som grundläggande krav på våra entreprenörer i byggprocessen gäller att de måste ha en dokumenterad miljö- och kvalitetspolicy. Därtill ställer vi krav på att all hantering av restprodukter och avfall i ett ny- eller ombyggnadsprojekt tas om hand i enlighet med gällande regler. Vi upplever att kontrollen över flödet av byggavfall är god liksom att en bra löpande dialog kring restprodukter och avfall förs med våra entreprenörer under byggprocesserna.

Det avfall som genereras av våra hyresgäster blir vårt då det lämnas via byggnadernas källsortering. Våra hyresgäster är en viktig samarbetspart i arbetet med att källsortera och därmed bidra till återvinning. En central del i arbetet handlar om att lösa själva hanteringen genom att ge dem bra förutsättningar att sortera sitt avfall. Helt enkelt förfina källsorteringen genom att tillföra fler fraktioner med tydlig information och skyltning i källsorteringsrum och vid sopstationer. Vi vill nu införa ytterligare ett perspektiv genom att gå till botten med källan till avfallet med ambitionen att

hjälpa våra hyresgäster att inte bara sortera utan även minska sin avfallsmängd.

Introduktionen av gröna hyresavtal är ett sätt att involvera hyresgästerna i miljöarbetet. Det har också gjort det möjligt för oss att i avtal uppmuntra våra hyresgäster att verka för en miljöanpassad avfallshantering genom att minska sitt osorterade avfall. Det är ett gemensamt åtagande där vi ger dem bästa möjliga förutsättningar att ta hand om sitt avfall mot att de åtar sig att källsortera och återvinna sitt avfall enligt de regler som gäller i fastigheten.

För att minska avfallstransporternas miljöpåverkan arbetar vi för att på olika sätt nå samordnade turer. Bland annat har avtal där entreprenörerna får betalt per hämtat ton visat god effekt genom färre men mer vällastade turer än tidigare.

Från avfall till resurs

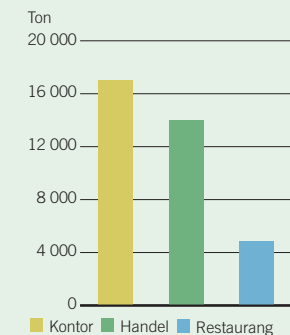
Vi ser stora möjligheter med att vårt avfall nu i ökad utsträckning ses som en resurs genom att ingå och tas till vara i olika kretslopp. Goda exempel är brännbart avfall som blir bränsle för fjärrvärme och organiskt matavfall som går till framställning av biogas.

I många fall drivs arbetet framåt av de större företagen. Därefter följer de mindre successivt efter. I kraft av vår storlek på marknaden har vi därför både ansvar för och förutsättningar att driva en positiv utveckling mot ett mer hållbart samhälle. Förutom att ställa hårdare krav kan vi också tillsammans med våra leverantörer utveckla och förfina metoder för att skaffa bättre kontroll över avfallsmängder och därmed ökade möjlig-

heter att återvinna. Vi ser att en viktig pusselbit i avfallshanteringen framöver är en fortsatt utveckling av logistik och infrastruktur för en bättre resursanvändning. En utveckling som vi följer noga i syfte att hela tiden förbättra vårt eget arbete på området.

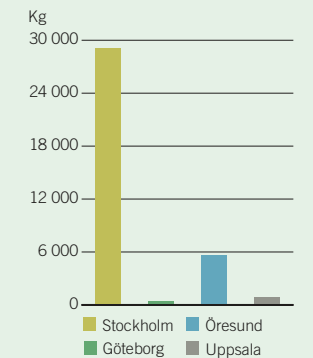
Avfallsvikt 2010

Sorterat avfall från hyresgäster



Kartläggning påbörjades under 2010 av det avfall från hyresgästerna som tas om hand och återvinns. För kontor och handel utgörs avfallet främst av pappersprodukter och brännbart, medan restauranger har en större andel organiskt avfall.

Farligt avfall



Bland det farliga avfall som tas om hand i Vasakronans fastigheter finns främst batterier, lysrör och oljehaltigt slam. Uppgifterna inkluderar inte farligt avfall som hyresgästerna själva transporterar bort.

Inomhusmiljöer och närområden

En viktig del av vårt hållbarhetsarbete ligger i att skapa och utveckla goda arbetsmiljöer och närområden runt våra byggnader där människor trivs och mår bra. Vår ambition är också att involvera våra intressentgrupper ytterligare i miljöarbetet. Bland annat arbetar vi för att göra det enklare för våra hyresgäster att fatta miljömässigt kloka beslut genom att erbjuda ett antal konkreta tjänster som leder mot ett miljöriktigt kontor.

Goda miljöer för skiftande behov

I begreppet en god inomhusmiljö ryms en mängd olika perspektiv. Lokaler ska vara flexibla, trevliga och bjuda in till produktivitet. De måste också utformas och förvaltas så miljöriktigt som möjligt och på ett sätt som uppfyller hyresgästernas över tiden skiftande behov. Genom att skapa attraktiva inomhusmiljöer som ökar kundernas välbefinnande, ökar Vasakronan också kundernas betalningsvilja.

I området runt våra fastigheter vill vi bidra till en hållbar stadsutveckling och design. Själva byggandet och byggnaderna som sådana har inte bara stor påverkan på miljön utan även för hur människor mår och fungerar i samhället. Att bidra till att skapa närområden där människor kan växa och utvecklas är därför en viktig del i Vasakronans hållbarhetsarbete. Genom att aktivt arbeta för att skapa goda miljöer runt våra byggnader ökar vi inte bara värdet för oss själva och för våra egna kunder, utan också för våra grannar och alla andra som dagligen rör sig i kvarteren.

Övergripande målsättning

Vårt miljö- och hållbarhetsarbete ska vara branschledande. Som Sveriges största fastighetsägare har vi också ett stort ansvar för att påverka utformningen av både befintliga och framtida byggnader på ett långsiktigt hållbart sätt. Ett sätt att mäta hur det går för oss i branschen är Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index (NKI) som är den årliga analysen av svenska hyresgästers uppfattning om sin hyresvärd. För Vasakronans del innebar resultatet för 2010 ett NKI för miljö

på 69, jämfört med branschens genomsnitt på 60. I detta utfall ingår frågor kring hur hyresgästen uppfattar att hyresvärdens tar ansvar för miljön, till exempel genom att uppfylla de miljökrav som hyresgästen ställer och att arbeta för minskad energianvändning.

Vårt mål är att Vasakronan ska ha de mest nöjda kontors- och handelskunderna i branschen. Arbetet med att på alla områden stärka kundvården är prioriterat och vi kommer bland annat att genomföra en egen kundundersökning, "Tyck om Vasakronan", under februari 2011. Syftet är att samla information om vilka områden vi behöver satsa extra på för att nå vårt kundmål.

Arbete med sikte på ett grönnare kontor

En grundläggande förutsättning för vårt miljöarbete vad gäller inomhusmiljöer är att uppfylla de lagar som finns på området. Vi följer kravet i ISO 14001 som anger att en omfattande utvärdering av lagkravsefterlevnad på området ska ske en gång årligen.

Vi vill tillsammans med våra hyresgäster bli ännu bättre på att ta hand om miljön och på olika sätt minska vår klimatpåverkan. Med målsättningen att det som går att göra grönt också ska göras grönt har vi tagit fram ett antal erbjudanden som vi samlar inom konceptet Det gröna kontoret. Vårt konsekventa arbete med att minska energianvändningen i våra byggnader följs upp i våra gröna hyresavtal. När man som hyresgäst tecknar ett grönt hyresavtal åtar man sig också att bidra till en minskad el-, värme- och kylanvändning i lokalerna totalt sett. Vidare att man som hyresgäst källsor-



terar sitt avfall samt följer de krav Vasakronan har av byggmaterial vid ombyggnader. Därtill att enbart köpa grön el enligt Naturskyddsföreningens kriterier för "Bra miljöval".

I konceptet ingår även erbjudande om en grön flytt, som innebär att vi hjälper hyresgästen att avveckla sitt gamla kontor på ett miljömedvetet sätt. Det består bland annat av att hitta en andrahandsmarknad för kontorsmöbler, källsortera och återvinna övrigt material på bästa möjliga sätt.

I det som vi kallar gröna service-tjänster ingår traditionella kontorstjänster som städning, växtservice, kaffe, frukt med mera; tjänster vars miljöpåverkan vi kanske inte alltid tänker på i vardagen. Vi ser till att våra hyresgäster alltid kan välja såväl produkter som är miljö- eller kravmärkta som transporter med miljöbilar.

I vissa av våra fastigheter finns också möjlighet att ansluta sig till en

grön bilpool för att kunna transportera med miljöbilar (enligt regeringens definition).

Vi ställer höga krav på de leverantörer som vi tecknat samarbetsavtal med för leverans av Det gröna kontorets olika tjänster. Varje leverantör måste bedriva sin verksamhet på ett hållbart sätt och är även skyldiga att kontrollera sina underleverantörer. Med hållbarhet avser vi i första hand miljöfrågor men att ha ett etiskt förhållningssätt som bottnar i en humanistisk grundsyn och god styrning är också viktigt.

Ytterligare verktyg för att gynna såväl hälsan som energianvändningen är att i takt med årstiderna skapa en bra balans mellan inom- och utomhustemperatur. Det innebär att vi, med hyresgästernas godkännande, låter inomhustemperaturen i den mån det är möjligt anpassas till utomhustemperaturen under såväl

årets kallaste som varmaste dagar. Därtill att ventilationen dras ner och att inomhustemperaturen får sjunka till exempel under nattetid då ingen vistas i lokalen.

Förvaltning som håller på lång sikt

Vår fastighetsförvaltning drivs med vetskapen att fastigheter påverkar miljön under hela sin livcykel, från planering, projektering och byggskede till förvaltning, ombyggnad och rivning. Det är ett omfattande arbete som kräver en helhetssyn för att i alla moment göra rätt från början. En viktig del i en långsiktig förvaltning utgörs också av det kontinuerliga samarbetet mellan fastighetsägare och hyresgäst för att utveckla byggnaden till en arbetsplats där medarbetarna trivs och verksamheter utvecklas.

Medarbetare

Vasakronans målsättning är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag. Vi ska erbjuda våra medarbetare en attraktiv arbetsplats som bygger på god arbetsmiljö och gemensamt ansvarstagande. Dessutom är vi övertygade om att med nöjda och engagerade medarbetare får vi nöjda kunder.

Kunniga och engagerade medarbetare grunden för vår framgång

Det är våra medarbetare som gör Vasakronan till det företag det är idag. Att skapa delaktighet, motivation, engagemang och trivsel hos medarbetarna är inte bara en nyckel till framgångsrik fastighetsverksamhet utan också vårt ansvar som arbetsgivare.

Under året har vi arbetat hårt med att skapa en gemensam kultur och ett enhetligt arbetssätt, och kan nu säga att vi betraktar integrationen som avslutad. Det är med andra ord dagens Vasakronan som gäller oavsett tid i företaget eller bakgrund. Arbetet med att utveckla organisationen fortgår dock med tyngdpunkt på att öka den interna samverkan och att utveckla ledarskapet. Vid utgången av 2010 hade antalet medarbetare minskat till 364 (461) till följd av försäljningen av Dombro och genomförda effektiviseringsåtgärder.

Övergripande målsättning

Vasakronans övergripande målsättning är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag med de mest kompetenta och engagerade medarbetarna. Även under 2010 deltog Vasakronan i Universums undersökning FöretagsBarometern, en undersökning bland studenter och unga yrkesverksamma. Resultatet var mycket positivt och Vasakronan utsågs ännu en gång till den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen.

Vi eftersträvar en hög och jämn kompetens inom verksamheten för att stå oss väl i den hårda konkurrensen i fastighetsbranschen. Löpande görs en översyn av utbildningsnivån hos våra medarbetare. Av våra medarbetare har 57 procent eftergymnasial utbildning. Utvecklingen inom fastighetsteknik går fort och på sikt ser vi ett behov av att tillföra ytterligare kompetens, både genom att höja

kompetensen hos befintliga medarbetare och tillföra kompetens utifrån.

För att skapa delaktighet hos medarbetarna arbetar Vasakronan aktivt med att tydliggöra företagets värderingar och mål genom kompetensutveckling och andra aktiviteter i syfte att främja samverkan. Därtill ska varje individ erbjudas goda utvecklingsmöjligheter.

Kompetensplanering och delaktiga medarbetare

Som en del i utvecklingen av organisationen arbetar vi på olika sätt med kompetensskiften. Vi har bland annat identifierat en brist på roller till vilka vi kan rekrytera direkt från högskola och universitet, och där medarbetarna kan växa inom Vasakronan. Det är också bakgrunden till att vi nu har skapat en ny funktion som biträdande fastighetschef. I den nya rollen samordnas vissa delar av det administrativa arbetet med mer avancerade arbetsuppgifter. Ett tiotal nya medarbetare med högskolekompetens har rekryterats, samtliga med målsättning att inom ett par år utifrån var och ens kompetens avancera vidare i organisationen, till exempel till en position som fastighetschef.

Medarbetarundersökningar är ett viktigt mått på hur medarbetarna bland annat upplever förutsättningarna i sitt arbete, samverkan, utvecklingsmöjligheter och företagskulturen. Under 2010 genomförde vi den första medarbetarundersökningen i den nya organisationen. Den gjordes i två steg, en mer omfattande version under våren och en mindre i uppföljande syfte under hösten. Vårt Nöjd medarbetareindex (ESI) blev 92 av



max 100 (benchmark är 83), och är ett resultat som måste betraktas som mycket bra. Det finns dock områden med förbättringspotential, såsom en uppföljning och kommunikation kring mål och ett bättre och mer frekvent informationsflöde mellan ledning/chefer och organisationen i stort. Vår målsättning är att en dag nå en ESI på 100, men i det kortare perspektivet gäller prioriteringen att allra minst ligga kvar på dagens höga nivå.

Informationsflödet har varit en av de viktigaste punkterna att snabbt åtgärda. Bland annat har vi under hösten i samband med fredagsfrukosterna på huvudkontoret och ute vid de lokala enheterna passat på att hålla informationsmöten. Vi har även arbetat med att sammanställa ett gemensamt informationsmaterial till cheferna för att på så sätt säkerställa att alla får samma information oavsett

ort. En ny medarbetarundersökning kommer att göras under våren 2011.

Under hösten bjöd vi in samtliga anställda till "Värdsdag 2010". Huvudsyftet med dagen var att samla våra medarbetare för att diskutera vår affärskultur och vilka krav som kommer att ställas på både medarbetare och chefer för att nå de målsättningar vi har framför oss. Upplägget var i form av ett dialogsystem där medarbetarna satt i mindre grupper med tillgång till datorer för att svara på frågor (anonymt om man ville). Ett viktigt resultat från dagen var en bekräftelse på vilka krav vi måste ställa på både chefer och medarbetare. Nästa Värdsdag planeras till den 9 september 2011.

För att ytterligare stärka motivationen och engagemanget finns sedan många år ett resultatdelningsprogram för samtliga anställda förutom ledningsgruppen. Det utgår från målom-

Vasakronans grundläggande värderingar

Hög etik:

- Tydlighet om vad som gäller
- Ärlighet
- Seriositet

Helhetssyn

- Känna ansvar för helheten
- Söka synergier mellan specialistfunktioner
- Ha en öppen hållning till andras idéer och agerande



Humanistisk grundsyn

- Visa omtanke om andra
- Känna empati och kunna sätta sig in i andras situation
- Anse att alla är lika mycket värda

råden som förenklat sett bygger på resultat och nöjda kunder och kan ge två månadslöner i maximalt utfall.

Uppföljning av personalarbetet

Den struktur för medarbetarsamtalen som vi använder sätter företagets affärs mål i relation till medarbetarnas behov av utveckling. Syftet är att ge oss förutsättningar att på ett ännu bättre sätt identifiera vilka medarbetarnas behov är, samtidigt som företaget säkerställer sitt eget behov av kompetenta medarbetare. Strukturen för medarbetarsamtalen har nu också förstärkts med ytterligare mallar an-

passade för nyanställda medarbetare.

Vi har en ambition att öka den interna rörligheten ytterligare och försöker på olika sätt göra det enklare att ta tillvara möjligheterna till karriär inom företaget. Ett exempel är att lediga tjänster alltid annonseras internt innan de annonseras externt för att ge befintlig personal ökade möjligheter att byta position inom företaget. En diskussion mellan chef och medarbetare om lämpliga mål för utveckling inom företaget är också en viktig punkt vid medarbetarsamtalet. Vasakronan har under 2010 haft en personalomsättning på 7,9 (4,4) pro-

cent. Något uttalat mål för personalomsättningen finns inte formulerat, men en kommentar till den högre siffran är att det är naturligt med tanke på konjunkurläget och den rörligare arbetsmarknad det medför. Det ger oss också möjlighet att tänka nytt, till exempel om en ersättningsrekrytering är lämpligast eller om vi ska slå in på en ny väg och passa på att söka en annan typ av kompetens då en medarbetare väljer att sluta hos oss.

Vi följer också upp våra medarbetares hälsa och lägger stor kraft på att förebygga arbetsskador av olika slag samt på att rehabilitera långtidssjukskrivna. De

anställda får de hjälpmedel de kan tänkas behöva, till exempel skyddsutrustningar och mer ergonomiska arbetsverktyg. Sjukfrånvaro för 2010 ligger på 2,2 (2,8) procent. Vårt mål är att ha en sjukfrånvaro som inte överstiger 3 procent.

Vasakronan sammanställer löpande hur många arbetsskador som rapporteras. 2010 rapporterades inga (5) skador.

Kompetensutveckling

Den sammanlagda kostnaden för kompetensutveckling fortsätter att sjunka. Förklaringen ligger främst i en ökad övergång till e-learning jämte

utbildningar som vi kör i egen regi.

Det ger oss större frihet att själva skräddarsy och anpassa utbildningen utifrån våra behov.

Under året genomfördes 24 (29) olika interna utbildningar med olika teman, motsvarande 62 (114) utbildningstillfällen. Under 2010 deltog i snitt varje medarbetare vid 3 (5) utbildningstillfällen. Minskningen i antal utbildningstillfällen förklaras av det stora behovet av utbildningar under 2009 till följd av den då pågående integrationen.

Mångfald och jämställdhet

Vasakronan har en policy som styr mångfalds- och jämställdhetsarbetet. Policyn fastslår att Vasakronan ska vara fritt från diskriminering, främlingsfientlighet och trakasserier. Kvinnor och män ska ges lika möjligheter till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Utgångspunkten är att alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt. Eventuella fall av diskriminering fångas företrädesvis upp via tre kanaler: närmaste chef, HR-avdelningen samt fackliga parter. Dessutom fungerar Vasakronans chefsjurist även som compliance officer till vilken medarbetarna kan vända sig vid misstanke om otillbörlighet eller brott. Inga fall av diskriminering rapporterades under 2010.

Utsikter och fokusområden

En fråga som vi tar med oss från Värdsdagen 2010 är hur vi på bästa sätt kan skapa en gemensam affärskultur. Det kommer att bli ett utvecklingsområde att arbeta vidare med vid såväl kommande chefsdagar som nästa Värdsmöte. Vidare gäller en fortsatt utveckling av organisationen framförallt med fokus på en framtida kompetensförsörjning och successionsplanering. Det är med andra ord både internt och externt fokus som gäller för att identifiera duktiga medarbetare och de kompetenser som vi har behov av framöver.

Total personalstyrka

Antal anställda	Tjänstemän	Kollektivanställda	Totalt
Stockholm	189	61	250
Göteborg	29	10	39
Öresund	28	11	39
Uppsala	27	9	36
Totalt	273	91	364

Andel av totalt anställda

-29 år	6%
30-49 år	63%
50-59 år	21%
60- år	10%

Snittålder, år	46,5
-----------------------	-------------

Personalomsättning

Varav	Kvinnor	5,0%
	Män	9,3%

Varav per ort	Stockholm	5,2%
	Göteborg	0,5%
	Öresund	1,4%
	Uppsala	0,8%

Medarbetarnas sjukfrånvaro 2010

Sjukfrånvaro	2010			2009		
Frånvaro fördelad på ålder och kön (%)	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
29 år eller yngre	3,2	0,8	1,7	3,0	1,5	2,1
30 till 49 år	1,5	1,9	1,8	1,8	3,6	2,8
50 år eller äldre	1,9	3,6	3,1	2,5	3,0	2,8
Totalt			2,2			2,8

Frånvaro fördelad på sjukfrånvarons längd (%)

	2010	2009
60 dagar eller kortare	72,8	63,3
60 dagar eller längre	27,2	36,7

Medarbetarnas utbildning 2010

Utbildningstimmar (genomsnitt)	Totalt
Antal utbildningstimmar per anställd	29 timmar
Antal utbildningstimmar för kollektivanställda	45 timmar
Antal utbildningstimmar för tjänstemän	17 timmar

Ansvar i samhället

Vasakronans position som en av de stora svenska fastighetsaktörerna ger oss såväl ansvar som goda förutsättningar för att ta en aktiv del i en hållbar samhällsutveckling. Det gör vi genom att vara delaktiga i stadsutveckling, engagerade i en mängd hållbara samarbeten och genom att bedriva en verksamhet med hög etik.

Ledande aktör med stort ansvar

Vår verksamhet påverkar människor och omgivning på många sätt. Ansvaret för hur vi bäst kan bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling är därmed i högsta grad en strategisk fråga för Vasakronans ledning, styrelse och ägare. Vår verksamhet ska i alla delar ta hänsyn till etik och miljö utan att göra avkall på det övergripande målet om hög avkastning. Samhällsansvaret tar sin utgångspunkt i FN-initiativet Global Compact som i sina tio principer samordnar arbetet med hållbarhetsfrågor runt mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Principer som vi som företag åtar oss att följa och vårt ansvar för att leva upp till dessa principer ska återspeglas i såväl Vasakronans policyer som i handling.

Hållbarhetsanalysen som lägger en grund för hållbara stadsmiljöer

Som en av de stora fastighetsaktörerna i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund bidrar Vasakronan till utvecklingen av hela stadsdelar på dessa orter. Det sker i samarbete med en rad aktörer, såsom kommunen i fråga, kollektivtrafiken, arkitekter och samhällsplanerare, för att skapa en så långsiktigt hållbar miljö som möjligt i både befintliga områden och kommande byggprojekt.

Ett viktigt verktyg i arbetet utgörs av hållbarhetsanalyser som skapar en övergripande strategi för hur försörjningen av ett område kan ske med så minimal miljöpåverkan som möjligt. Mot bakgrund av områdets förutsättningar görs en analys av allt från energianvändning och avfallshantering till

transporter av varor och människor till och från området. Resandet med olika trafikslag studeras och analyseras utifrån olika trafikantgruppers behov. En viktig parameter är att förstå hyresgäster och näringsidkares framtida krav och förväntningar på hur miljöpåverkan kan minimeras. För att på bästa sätt tillgodose behoven hos dem som verkar eller rör sig i området arbetar vi med utvecklingen av handel och service som ytterligare en avgörande komponent i ett fungerande lokalsamhälle. Alltihop sker med målsättningen att göra det så enkelt som möjligt att leva sin vardag med minimal miljöpåverkan.

Utvecklingen av nya och befintliga stadsdelar

Hållbarhetsanalysen är ett viktigt verktyg i arbetet med att utveckla våra arbetsplatsområden. Ett exempel är Norra Djurgårdsstaden som utgör ett av Stockholms stads största utvecklingsområden och där en ny stadsdel med tydlig miljöprofil är under uppbyggnad. Miljö- och energifrågor genomsyrar hela projektet, från planering till driften av ett fungerande lokalsamhälle. Sommaren 2010 stod Vasakronans första byggprojekt kvarteret Riga i Norra Djurgårdsstaden inflyttningsklart. Kvarteret Riga utgörs av en kombinerad sju våningars kontors- och handelsfastighet som uppfyller miljökrav som Green Building och LEED-certifiering.

Ett annat exempel är det befintliga Nacka Strand, strax öster om Stockholm, där Vasakronan har kommit långt framförallt vad gäller energianvändningen. Området är i dag så gott

som koldioxidneutralt vilket bland annat har gjorts möjligt genom nära samarbeten med hyresgästerna, ett flertal byggnader med sedumtak och kylning med hjälp av havsvatten.

Samarbeten inom forskning och sponsring

Vasakronan har valt att medverka i ett projekt som initierats av avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi vid Institutionen för Fastigheter och Byggnad vid KTH. Mot bakgrund av att avdelningens kärnområde är forskning om prisbildning och värdering på fastighetsmarknaden, är syftet med projektet att utveckla värderingen av fastigheter med grön profil.

Engagemang i form av sponsring av lokala initiativ är ännu ett sätt för oss att bidra till de områden där vi är verksamma.

Mot en hållbar framtid

Vasakronan kommer fortsatt att vara en engagerad och aktiv samhällsbyggare i och kring vårt fastighetsbestånd, som ska präglas av att människor trivs och verksamheter utvecklas. Ur ett bredare samhällsperspektiv ser vi att det kommer att bli allt viktigare att inrikta miljö- och energiåtgärder på våra befintliga fastigheter. Men oavsett om vi bygger nytt eller renoverar är det grundläggande för oss: att skapa hållbara miljöer som uppfyller både nuvarande och framtida hyresgästers krav.



I augusti 2010 inledde Vasakronan pilotprojektet Sjövägen tillsammans med Stockholms lokaltrafik (SL). Vi vill genom subventioner driva på en ökad satsning på kollektivtrafiken till och från området, och syftet med pilotprojektet är att pröva förutsättningar för en pendlarbåt som trafikerar sträckan Stockholm–Nacka Strand–Lidingö inom ramen för SL:s trafik. Under hösten har en ökning av pendlare skett med i snitt 60 procent och satsningen förlängs nu till augusti 2011 parallellt med att den utvärderas.

Vasakronans hållbara samarbeten

En stor del av vårt samhällsengagemang kanaliseras vi genom ett aktivt deltagande i nätverk och branschanknutna projekt och föreningar. Det rör sig om samarbeten på både nationell och lokal nivå som framförallt gäller klimatfrågan, ett hållbart byggande och förvaltande.

Sweden Green Building Council

Sweden Green Building Council är en ideell förening som grundades i juni 2009 av Vasakronan och ytterligare tolv svenska företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn. Ambitionen är att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen med målet att under 2011 bli fullvärdig medlem i World Green Building Council (World GBC).

Hagainitiativet

Vasakronan har tillsammans med ytterligare sju välkända företag initierat Hagainitiativet. Initiativet syftar till att minska näringslivets utsläpp och att lyfta klimatfrågan som en av de viktigaste framtidsfrågorna. Det görs bland annat genom klimatpositiva initiativ som ligger utanför nätverksföretagens traditionella ansvar och som leder till beteendeförändringar hos kunder, leverantörer, anställda, konkurrenter och i politiken.

Klimatpakt med Stockholms stad

En klimatpakt som initierats av Stockholms stad i syfte att med gemensamma krafter bidra till att minska huvudstadens klimatpåverkan. Insatserna som görs utvärderas årligen och resultaten av det arbete som bedrivs inom ramen för Klimatpakten presenteras på www.stockholm.se/klimatpakten

BELOK

Beställargruppen lokaler (BELOK) är ett samarbete mellan Energimyndigheten och Sveriges största fastighetsägare med inriktning på kommersiella lokaler. Uppgiften är att driva olika utvecklingsprojekt med inriktning på energieffektivitet och miljöfrågor. Syftet är att effektivisera energianvändningen samtidigt som funktion och komfort förbättras.

Byggvarubedömningen

Tillsammans med ett antal av Sveriges största fastighetsägare och byggherrar har vi utvecklat en standard för miljöbedömning av byggvaror inklusive ett lättanvänt systemstöd för att söka godkända byggvaror. Vår gemensamma ambition är att morgondagens hus ska byggas med enbart miljöbedömda och miljögodkända byggvaror, liksom att dagens hus renoveras med det samma.



Vår sponsring riktar vi i första hand mot lokala idrotts- och kulturevenemang, såsom den tio kilometer långa löpartävlingen Kistaloppet som bland annat går runt våra egna fastigheter Kista Science Tower och Kista Terrass.

Foto: Lisa Röstlund

Intressenter och intressentdialoger

Vasakronans verksamhet påverkar en rad intressenter, både inom och utanför företaget. Genom att föra en löpande dialog med dessa skapar vi ett informationsutbyte som hjälper oss att förstå vad våra intressenter förväntar sig av oss.

Vasakronan har identifierat sex huvudsakliga intressentgrupper som berörs av verksamheten:

- Hyresgäster
- Ägare
- Medarbetare
- Långgivare
- Leverantörer
- Samhällsaktörer

Att identifiera intressenternas förväntningar på vår verksamhet är en förutsättning för att nå målet om långsiktigt hög avkastning och samtidigt uppfylla ambitionen om att "ta ett socialt ansvar och sträva efter en långsiktigt

hållbar utveckling". Dialogerna ger oss nödvändig information för att vid behov anpassa verksamheten efter deras förväntningar och är därmed också en förutsättning för att det sociala ansvarstagandet och strävan efter en långsiktigt hållbar utveckling ska ge positiva effekter på avkastningen. Dialog och förväntningar sammanfattas nedan.

Som komplement till intressentdialogerna har den allmänna utvecklingen inom hållbarhetsområdet analyserats. Därtill har en mediananalys och en granskning av fastighetsbranschen gjorts. Utifrån den insamlade informationen, i kombination med

resultatet från den årliga riskutvärderingen, har en total sammanställning gjorts för att identifiera de områden som Vasakronans hållbarhetsarbete ska fokusera på. Förutom förväntningar på en hög avkastning och en stabil finansiell ställning leder sammanställningen till att hållbarhetsarbetet huvudsakligen ska prioriteras till miljöområdet, vilket är naturligt med tanke på den miljöpåverkan som Vasakronans fastigheter har. Utöver miljö ska hållbarhetsarbetet också fokusera på medarbetarna och samhällsutveckling. Följande sex fokusområden, varav fyra är inom miljö, har definierats:

- Energianvändning och klimatpåverkan
- Materialval och kemikalier
- Restprodukter och avfall
- Inomhusmiljöer och närområden
- Medarbetare
- Samhälle

Utmärkelser och priser

Vasakronans målmedvetna arbete har under 2010 belönats med bland annat följande utmärkelser:

- Vasakronan utsågs i Universums undersökning FöretagsBarometern ännu en gång till den mest attraktiva arbetsgivaren i fastighetsbranschen.

- Vasakronans nybyggda fastighet Modemet i Kista tog hem priset som årets Stockholmsbyggnad, en tävling i Stockholms Stads regi.
- Ombyggnaden av Stockholms Rådhus vann Byggmästarföreningens ROT-pris.
- Nybyggnaden av kontorshuset Västerport i Lund tilldelades Lunds Stadsbyggnadspris.

Vasakronans intressenter

Intressent	Dialog	Förväntningar	Hållbarhetsperspektiv
Hyresgäster	Fokusmöten med hyresgäster, kundnöjdhetsundersökningar.	En långsiktig fastighetsförvaltare som erbjuder ändamålsenliga och prisvärda lokaler med god service och arbetsmiljö samt minimerar negativ miljöpåverkan.	Finansiell stabilitet, miljö och etik.
Ägare	Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte. Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning.	Långsiktigt stabil avkastning med hållbart ansvarstagande.	Lönsamhet, miljö och etik.
Långgivare	Enskilda möten med respektive bank. Finansiella rapporter och kapitalmarknadspresentationer.	God ekonomisk förvaltning, tydlig och öppen rapportering.	Lönsamhet, finansiell stabilitet, miljö och etik.
Medarbetare	Medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar.	Stabil och långsiktig arbetsgivare, goda anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter, bra arbetsmiljö och samhällsansvar.	Kompetensutveckling, arbetsmiljö, ledarskap, miljö och etik.
Leverantörer	Vid upphandling av ramavtal, beställningar och projektmöten.	Trygg och tydlig beställare med hög kompetens och etik.	Finansiell stabilitet, miljö och etik.
Samhället	Intresse- och branschorganisationer samt andra forum.	Bidra till en hållbar utveckling av samhället, minimera negativ miljöpåverkan.	Samhällsutveckling, miljö och etik.

Om Vasakronans hållbarhetsredovisning

Denna redovisning är den andra som Vasakronan gör enligt riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). Dessa riktlinjer kan följas på tre olika nivåer, från lägsta C-nivå till högsta A-nivå. Vasakronans redovisning för 2010 har gjorts med ambition att i allt väsentligt uppfylla kraven på B-nivå. Redovisningen är delvis integrerad

med Vasakronans årsredovisning. En särskild översikt i detta dokument visar var de olika indikatorerna återfinns i redovisningen.

Hållbarhetsredovisning upprättas och publiceras en gång per år. Jämfört med hållbarhetsredovisningen för 2009 har inga väsentliga förändringar gjorts vad avser avgränsning, omfattning eller mätmetoder. Det har inte

heller skett någon förändring av information som lämnades i förra årets redovisning utöver vad som anges i GRI-index nedan. Redovisningen omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

Vasakronan har valt att inte låta redovisningen bestyrkas externt. Motivet till det är främst den revision

som ändå utförs av miljöarbetet inom ramen för certifieringen enligt ISO 14001.

Innehållsförteckning baserad på GRI:s riktlinjer

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
Strategi och analys			
1.1	Uttalande från högsta beslutsfattare om vikten av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi.	Sidan 4	
1.2	Beskrivning av huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter.	Sidan 5–6	
Organisationsprofil			
2.1	Organisationens namn.	Omslaget	
2.2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	Sidan 6, ÅR: omslagets insida, sidan 20–21	
2.3	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures.	ÅR: omslagets insida, sidan 30–31, not 24–26, sidan 62–65	
2.4	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	ÅR: Not 1 sidan 52	
2.5	Antal länder som organisationen har verksamhet i, och namnen på de länder där viktig verksamhet bedrivs eller som är särskilt relevanta för de frågor som berör hållbar utveckling i redovisningen.	Sidan 6	
2.6	Ägarstruktur och företagsform.	Sidan 6	Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige.
2.7	Marknader som organisationen är verksam på (inklusive geografisk fördelning, vilka sektorer man är verksam i och typ av kunder/förmånstagare).	Sidan 6, ÅR: Omslagets insida, sidan 6–7, sidan 9–10	
2.8	Den redovisande organisationens storlek, inklusive antal anställda, nettoförsäljning, total finansiering och kvantitet/volym av produkter och tjänster.	Sidan 18 (antal medarbetare), sidan 9 (totala intäkter), ÅR: sidan 12 (finansiering), sidan 20–27 (kvantiteter/volymer).	
2.9	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur eller ägande.	ÅR: sidan 21–22.	
2.10	Utmärkelser och priser som mottagits under redovisningsperioden.	Sidan 21	

ÅR = Årsredovisning 2010

Innehållsförteckning baserad på GRI:s riktlinjer

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
Redovisningsprofil			
3.1	Redovisningsperiod.	Omslaget	
3.2	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen.		Redovisningen för 2009 publicerades i maj 2010.
3.3	Redovisningscykel.		Publiceras årligen i anslutning till att årsredovisningen avges.
3.4	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll.	Sidan 2	
3.5	Processer för definition av innehållet i redovisningen.	Sidan 5–6, 21–22	
3.6	Redovisningens avgränsning.	Sidan 22	
3.7	Begränsningar för omfattning och innehåll.	Sidan 22	
3.8	Princip för redovisningen av joint ventures, dotterbolag, hyrda anläggningar, utlokaliserade verksamheter och andra enheter som väsentligt kan påverka jämförbarheten mellan olika tidsperioder och/eller organisationer.	ÅR: not 3 sidan 53–56	Dotterbolaget Dombron avyttrades under 2010 och redovisas i ÅR som avvecklad verksamhet. Ändring har i förekommande fall skett av jämförelseuppgifter för 2009.
3.9	Beskrivning av mätmetoder och beräkningsunderlag, inklusive antaganden och vilka tekniker som ligger till grund för uppskattningar som använts vid sammanställning av indikatorerna och annan information i redovisningen.	Sidan 22–25	
3.10	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar.	Sidan 22	För att uppnå jämförbarhet mellan åren har vissa mätuppgifter för energianvändning 2008 och 2009 räknats om utifrån de nya beräkningsmetoder som används i verksamheten.
3.11	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning, omfattning eller mätmetoder som använts i redovisningen.	Sidan 21–22	
3.12	Innehållsförteckning som visar var i redovisningen upplysningarna finns.	Sidan 22–25	
3.13	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt bestyrkas.	Sidan 22	
Styrning			
4.1	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning, inklusive kommittéer som är underställda styrelsen och som är ansvariga för specifika uppgifter så som att fastställa strategi eller att utöva tillsyn över organisationen.	Sidan 5–6, ÅR: sidan 30–33	
4.2	Beskriv huruvida styrelseordföranden också är verkställande direktör.	ÅR: sidan 33–34	Styrelseordförande är inte verkställande direktör
4.3	För organisationer som endast har en styrelsenivå, ange antalet medlemmar inom denna som är oberoende och/eller inte ingår i företagsledningen.	ÅR: sidan 33	
4.4	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen eller företagsledningen.	ÅR: sidan 34	Ägar- och medarbetarrepresentation finns i styrelsen.
4.5	Koppling mellan ersättning till styrelseledamöter, ledande befattningshavare och chefer (inklusive avgångsavgift) och organisationens resultat (inklusive sociala och miljömässiga resultat).	ÅR: sidan 34	Ingen rörlig lön utgår varken till verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare.
4.6	Rutiner och processer inom styrelsen för att säkerställa att inga intressekonflikter uppstår.	ÅR: sidan 31–34	
4.7	Rutiner och processer för att bestämma vilka kvalifikationer och vilken expertis som styrelsemedlemmar bör besitta för att styra organisationens strategi i ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor.	ÅR: sidan 31–34	
4.8	Internt framtagna affärsidéer eller grundläggande värderingar, uppförandekod och principer för ekonomiskt, miljömässigt och socialt uppträdande, samt hur väl dessa införts i organisationen.	Sidan 5–6, ÅR: sidan 6–7, 31	
4.9	Rutiner och processer i organisationens styrelse för att kontrollera hur organisationen uppmärksammar och hanterar ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor (och dit hörande relevanta risker och möjligheter), samt vilka internationellt överenskomna standarder, uppförandekoder och principer organisationen ansluter sig till och hur dessa följs.	Sidan 5–6, ÅR: sidan 30–33, not 2 sidan 52–53	

ÅR = Årsredovisning 2010

Innehållsförteckning baserad på GRI:s riktlinjer

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
4.10	Processer för att utvärdera styrelsens egna prestationer, i synnerhet vad gäller ekonomiska, miljömässiga och sociala sådana	ÅR: sidan 33	
4.11	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen.	Sidan 6	Vasakronan är anslutet till FN:s Global Compact.
4.12	Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer.	Sidan 6, 9–20	Redovisas under respektive avsnitt.
4.13	Medlemskap i organisationer (tex branschorganisationer) och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer.	Sidan 6, 9–20	Redovisas under respektive avsnitt.
4.14	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med.	Sidan 21	
4.15	Princip för identifiering och urval av intressenter.	Sidan 21	
4.16	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter.	Sidan 21	
4.17	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter, och hur organisationen har hanterat dessa områden och frågor, inklusive hur de påverkat organisationens redovisning.	Sidan 21	
Ekonomiska resultatindikatorer			
EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	Sidan 9	
EC3	Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden.	ÅR: not 10 sidan 59	
Miljömässiga resultatindikatorer			
EN3	Direkt energianvändning per energi primär energikälla.	Sidan 11	Beräkningsgrund för energianvändningen av värme, kyla och fastighetsel utgörs av avläsning av verklig förbrukning per fastighet som sedan aggregerats till bolagsnivå i ett mediauppföljningssystem.
EN4	Indirekt energianvändning per energi primär energikälla.	Sidan 11	Se ovan
EN5	Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar.	Sidan 10–12	
EN8	Total vattenförbrukning per källa.	Sidan 12	Beräkningsgrund för total vattenanvändning per källa utgörs av avläsning av verklig förbrukning per fastighet som sedan aggregerats till bolagsnivå i ett mediauppföljningssystem.
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	Sidan 12	Följande originalkällor har använts vid beräkning av koldioxidutsläpp: fjärrvärmebolagens redovisade uppgifter, Naturvårdsverket, Energimyndigheten, Naturskyddsföreningen. Torv har betraktats som ett förnyelsebart bränsle.
EN18	Initiativ till att minska utsläpp samt uppnådd minskning.	Sidan 10–12	
EN19	Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt.	Sidan 12	Ny indikator Beräkningsgrund för användning av ozonnedbrytande ämnen har utgjorts av de uppgifter som Vasakronan har lämnat till myndigheter.
EN22	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod.	Sidan 15	Ny indikator Beräkningsgrund för avfall sett till mängd, typ och vikt utgörs av uppgifter från avfallsentreprenörer.

ÅR = Årsredovisning 2010

Innehållsförteckning baserad på GRI:s riktlinjer

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
Resultatindikatorer för produktansvar			
PR5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.	Sidan 16	
Resultatindikatorer för arbetsförhållanden och arbetsvillkor			
LA1	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och region.	Sidan 18	Omfattar av Vasakronan anställd personal. Antalet anställda inkluderar tillsvidareanställda och provanställda.
LA2	Antal anställda som slutat och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och religion.	Sidan 18	Ny indikator Åldersgrupp redovisas ej. Personalomsättning beräknas som antal personer som slutat under året i relation till medeltalet tillsvidareanställda och provanställda.
LA7	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region.	Sidan 18	Sjukfrånvaron beräknas som antal timmar sjukfrånvaro i relation till planerad arbetstid.
LA10	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år, fördelat på personalkategorier.	Sidan 18	Genomsnittligt antal utbildningstimmar beräknas som totalt antal utbildningstimmar i relation till genomsnittligt antal anställda.
LA12	Andel anställda (i procent) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling.	Sidan 18	Alla medarbetare har årliga medarbetarsamtal.
LA13	Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer.	ÅR: sidan 35–36, not 11 sidan 59	Minoritetsgrupptillhörighet redovisas ej.
Resultatindikatorer för organisationens roll i samhället			
SO5	Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying.	Sidan 19–20	Ny indikator
SO7	Totalt antal juridiska åtgärder som vidtagits mot organisationen för konkurrenshämmande aktiviteter, överträdelser av konkurrenslagstiftning och monopolbeteende, samt utfallet härav.		Ny indikator Inga åtgärder har vidtagits mot Vasakronan.
SO8	Belopp för betydande böter och totalt antal icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot gällande lagar och bestämmelser.		Ny indikator Vasakronan har inte erlagt några väsentliga böter eller drabbats av andra sanktioner.
Resultatindikatorer för mänskliga rättigheter			
HR4	Antal fall av diskriminering och vidtagna åtgärder.	Sidan 18	Vasakronan har inte haft några fall av diskriminering.

ÅR = Årsredovisning 2010

Vasakronans miljöordlista

Ackreditering Formellt erkännande av att organisation (laboratorium, certifieringsorgan, kontroll- eller besiktningsorgan) har kompetens att utföra vissa provningar, mätningar, certifieringar med mera.

Asbest En grupp mineral med hög värmebeständighet och isoleringsförmåga, som kom att förbjudas under 1970-talet. Vit asbest (krysotil) svarade för ca 95 procent av användningen, amfibol asbest för ca 5 procent.

Avfall Miljöbalken definierar vad som är avfall. Det är eftersträfvansvärt att genom en övergripande materialstrategi dels minimera mängden avfall, dels se till att de rester som uppkommer i den egna verksamheten blir resurser.

BELOK Beställargruppen Lokaler. Ett nätverk med svenska fastighetsägare som medlemmar. BELOK driver utvecklingsprojekt, med energieffektivisering och miljöfrågor som gemensam nämnare.

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

Bra miljölösning fjärrvärme En miljömärkning med Naturskyddsföreningens miljömärke för fjärrvärme och fjärrkyla som framställs med visst krav på etik och miljömässighet.

BREEAM Building Research Establishment Environmental Assessment Method är en brittisk miljövärderingsmodell för olika slag av byggnader som används för klassning, systemval och miljömål för byggnaden som helhet.

Byggnadens energianvändning Den energi som, vid normalt brukande, under ett normalår behöver levereras till en byggnad (oftast benämnd köpt energi) för uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens drift.

Byggnadens energiprestanda Den normalårskorrigerade uppmätta energianvändningen i en byggnad, fördelad per Atemp exklusive eventuell area för varmgarage i byggnaden, om inte varmgaraget är en egen byggnad, uttryckt i kWh/m² och år.

Byggnadens energiprestanda-krav Ett krav på byggnadens energiprestanda som finns angivet i BBR. Det bör verifieras dels vid projektering (byggnadens förväntade energiprestanda), dels i färdig byggnad (byggnadens uppmätta energiprestanda).

Byggvarubedömningen BVB Ett system för bedömning av byggvaror utifrån sju bedömningsområden: innehållsdeklaration, ingående material (råvaror), byggskedet, bruksskedet, rivning, rest- och avfallsprodukter samt inomhusmiljö. Byggvarorna bedöms i tre nivåer, 1) Rekommenderas, 2) Accepteras, 3) Undviks.

Certifiering (av överensstämmelse) Handling av tredje part som intygar att en produkt, process, tjänst, person eller dylikt under viss tid är i överensstämmelse med viss specifikation, standard eller dylikt.

Deponi Anläggning för att lämna material i förvar, ofta avses en plats för avfall.

Driftoptimering En organisations löpande arbete med optimering av verksamhetens drift.

Energianvändning Utnyttjande av energi. Ofta benämnd "köpt energi" (Observera att ordet "energiförbrukning" bör undvikas). Jämför byggnadens energianvändning, exergi.

Energideklaration Ett dokument, upprättat av en oberoende expert, som innehåller uppgift om bland annat byggnadens energiprestanda. Ett exemplar av deklarationen ska lämnas till Boverket. Deklarationen ska förnyas efter tio år.

Energieffektivisering Att uppnå samma energitjänst med mindre primärenergi (uttag av energi ur "naturen"). Exempelvis mindre (primär) energianvändning utan att behöva sänka temperaturen i ett rum. Jämför energihushållning, energisparande primärenergi.

Energihushållning (TNC 95) nyttiggörande på bästa sätt av energi som tillförs ett system. Jämför energieffektivisering, energisparande.

Energiptimering En organisations löpande arbete med optimering av energianvändning.

Energiprestanda Används ofta som förkortning av byggnadens energiprestanda (mätt som kWh/m²), men ordet energiprestanda kan även avse delar av en byggnad eller annan energianvändning och ha annan utgångspunkt än m². Se byggnadens energiprestanda.

Energisparande Att minska energianvändningen genom att avstå från energitjänster (exempelvis sänkt temperatur i ett rum). Jämför energieffektivisering, energihushållning.

Energistrategi En dokumenterad strategi för en organisations övergripande och långsiktiga arbete med energieffektivisering, och val av tekniska system och energileverantörer med mera.

Exergi Beteckning som används för kvalitet på energi. Enkelt kan sägas att energi inte förbrukas, den omvandlas bara till andra former (ex. från el till värme). Exergi förbrukas vid energiomvandling (ex. från el med hög kvalitet till värme med låg).

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

Green Building Dels beteckning för miljöanpassad byggnad i allmänhet.

Dels EU:s program för minskad energianvändning i byggnader. För att bli certifierad måste nya byggnader ha 25 procent lägre energianvändning än vad som anges i normer för nybyggnad. I befintliga byggnader ska energianvändningen minskas 25 procent under en femårsperiod.

Hållbarhet Hållbarhet brukar hante-
ras i tre områden, 1) Miljömässig håll-
barhet, att långsiktigt bevara vatt-
nens, jordens och ekosystemens
produktionsförmåga samt att minska
påverkan på miljö och risker för män-
niskors hälsa. 2) Social hållbarhet, att
verka för ett långsiktigt stabilt och
dynamiskt samhälle där grundlägg-
ande mänskliga behov uppfylls. 3) Ekonomisk hållbarhet, att hushålla
med mänskliga och materiella resur-
ser på lång sikt. Jämför hållbar
utveckling.

Hållbarhetsredovisning Ett doku-
ment från en organisation som redovi-
sar dess arbete för hållbar utveckling.

Hållbar utveckling svensk benäm-
ning på Sustainable development,
lanserad av Brundtlandkommissionen
1987, med innebörden "en
utveckling som tillfredsställer dagens
behov utan att äventyra möjligheterna
för framtida generationer att tillfreds-
ställa sina behov".

ISO 14001 Internationell standard
som utgör grunden för miljöledning.

Kemiska produkter (kemikalier)

Ämnen och beredningar (blandningar) som omfattas av vissa av Kemikalieinspektionens föreskrifter. Enkelt kan det sägas vara färger, lacker, limmer, pastor, industrikemikalier, lösningsmedel, drivmedel, tvättmedel med mera.

Klimatneutral Se koldioxid-neutral.

Koldioxid-ekvivalenter Andra gaser än koldioxid, exempelvis metan, lustgas och köldmedier, som givits ett GWC-värde (global warming potential). GWC-värdet för koldioxid är 1, för metan 25 och för lustgas 300.

Koldioxid-neutral Status för en verksamhet som inte ger utsläpp av koldioxid (eller koldioxid-ekvivalenter) exempelvis genom att använda solenergi, vindenergi, vattenkraft eller biobränslen (om platsen återbeskogas).

Koldioxid-neutralt företag Beteckning för företag som har en koldioxid-neutral status.

Källsortering Separering, av avfall i fraktioner vid den plats där avfallet uppstår (i motsats till central sortering exempelvis magnetiskt, optiskt, manuellt eller med siktning, vid exempelvis en avfallsanläggning).

LCA LCA Efter engelska Life Cycle Assessment. Metod, vanligen med omfattande beräkningar, för att ge en helhetsbild av miljöbelastning från en produkts, tjänsts eller annan mänsklig verksamhets livscykel, från råvaruutvinning, via tillverkningsprocesser

och användning till avfallshantering, inklusive transporter, material- och energianvändning i mellanleden.

LCC Efter engelska Life Cycle Costs. Ekonomisk analys där samtliga kostnader och intäkter över en livslängd för ett system eller en produkt sammanställs.

LEED Leadership in Energy & Environmental Design. Ett internationellt system, ursprungligen från USA, för tredjepartscertifiering av byggnader enligt kriterier som energi- och vattenanvändning, koldioxid-utsläpp, inomhusmiljö m.m. LEED-systemet är användbart inte bara för miljöklassning av befintliga och framtida byggnader utan även för hela kvarter.

Långsiktig hållbar utveckling Se hållbar utveckling.

Materialstrategi En dokumenterad strategi för en organisations övergripande och långsiktiga arbete med materialanvändning.

Mediaoptimering En organisations löpande arbete med optimering av media, såsom energi och tappvatten.

Miljö Ordet har vid betydelse och används i allmänhet för den helhet som utgör människans fysiska (mätbara) och upplevda omvärld.

Miljöaspekter Term i ett miljöledningssystem för de delar av verksamheten som kan påverka miljön. Exempel är utsläpp till luft och vatten, användning av kemikalier, buller, material- och

energianvändning. Miljöaspekten är orsaken till att en miljöpåverkan sker. Insatserna ska inledningsvis främst riktas mot de miljöaspekter som har störst betydelse för miljön, de "betydande miljöaspekterna".

Miljöbelastning Resursanvändning, utsläpp av förorening eller annan mänsklig aktivitet som orsakar eller riskerar att orsaka en negativ miljöeffekt eller miljöpåverkan.

Miljöbyggnad (f.d. "miljöklassad byggnad") Ett svenskt system för miljöklassning av byggnader. Klassningen omfattar tre områden: inomhusmiljö, energi och material/kemikalier. Godkända byggnader betygssätts i nivåerna: brons, silver eller guld.

Miljöcertifiering av byggnad Intygande från tredje part att en byggnad uppfyller vissa krav (oftast i en av flera möjliga nivåer) enligt ett miljöklassningssystem (exempelvis LEED, BREEAM, Miljöbyggnad)

Miljöledningssystem Den del av en organisations övergripande ledningssystem som avser att genomföra miljöpolicy.

Miljöplan I byggprojekt entreprenörens och konsulters dokument för styrningen av det egna arbetet i ett enskilt bygg-, drift- eller underhållsprojekt.

Miljöprogram I byggprojekt beställarens dokument för den övergripande styrningen av ett enskilt bygg-, drift- eller underhållsprojekt.

Miljörevision Systematisk och dokumenterad verifieringsprocess för att värdera resultatet gentemot överenskomna kriterier. Revisionen jämför resultaten med kraven och målen, verifierar hur ständiga förbättringar uppnås, visar att organisationen arbetar seriöst med miljöfrågor, ger ett viktigt beslutsunderlag samt stärker organisationens trovärdighet på miljöområdet.

Miljöstyrning Ordet är förknippat med EMAS. Detsamma som miljöledning enligt ISO 14001.

Nationella miljökvalitetsmål År 1999 antog Sveriges riksdag 16 miljömål som anger vilka kvaliteter miljön ska ha ett angivet mållår (vanligen 2020). Syftet med målen är att nå en hållbar utveckling.

Ozonnedbrytande ämnen Ämnen som klassats som ozonnedbrytande, exempelvis köldmedier och brandkyddsgaser.

PCB En grupp ämnen som använts i fogmassor, transformatorer med mera. Användningen förbjöds på 1970-talet.

PBL Plan- och bygglagen Den primära lagen för planering och byggande i Sverige.

Primärenergi Ett visst mått av utvunnen energi ur en naturtillgång eller ett naturfenomen, som relaterar sig till en viss användning av "sekundär energi", i ett senare skede. Exempel: ökade förluster av energi i ett led-

ningsnät ökar behovet av primärenergi, även om den sekundärt nyttjade energin är densamma. Ökad återvinning av energi minskar behovet av primärenergi.

SFVALA En grupp företag i Stockholm som verkar för att pressa priset på fjärrvärme och fjärrkyla, skapa konkurrens, beskriva strategier för energileveranser och ge energileveranserna en bättre miljöprofil. I gruppen ingår Stockholms hem, Statens Fastighetsverk, Vasakronan, Akademiska hus, Locum, Diligentia, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder och Fastighetsägarna Stockholm.

Återvinning Användning av energirester eller restprodukter för energiutvinning eller materialåtervinning.

Återanvändning Förnyad användning av en restprodukt för samma funktion som den tidigare använts för.