

Hållbarhetsredovisning 2019



KLÖVERN

Fastighetsbolaget med
närhet och engagemang

A photograph of a child with curly hair swinging on a swing set. The scene is backlit by a warm, golden sunset, creating a bokeh effect in the background. A large, white, serif 'IK' logo is superimposed over the center of the image, with the child's head and arms visible through the letters. The title 'Hållbarhetsredovisning 2019' is positioned above the logo.

Hållbarhetsredovisning 2019

*"Hållbar utveckling är någonting vi gör här och nu.
För oss handlar det om närhet och engagemang precis som allt annat."*

Innehåll

VD-ORD	4
KLÖVERN OCH KLIMATET	6
Klövern i världen	8
En fastighets klimatpåverkan	11
Vägen framåt	12
Vad betyder det för dig?	14
HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH STYRNING	17
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	18
Fokusområden och mål 2020	20
Styrning och risker	22
MILJÖ	25
Energieffektivisering	26
Förnybar energi	27
Miljöcertifiering	28
Klimatbokslut	29
EKONOMI	31
Lönsamhet och finansiell stabilitet	32
SOCIALT	35
Engagerade medarbetare och nyckeltal	36
Arbetsmiljö och ansvarsfull verksamhet	38
Hållbar stadsutveckling	40
OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN	42
GRI-INDEX	43
REVISORS BESTYRKANDE	47

Nära människor och städer

Klövern är ett börsnoterat fastighetsbolag som finns i stora delar av Sverige, i Köpenhamn och New York. Vår affärsidé är att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner. Vår vision är att skapa hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhällen.

Andelen av jordens befolkning som bor i städer passerade för några år sedan hälften och fortsätter ständigt att öka. Därmed handlar hållbar utveckling till stor del om stadsutveckling, med andra ord om kärnan i vår affär. I denna redovisning förklarar vi vår syn på hållbar utveckling och beskriver vårt arbete för att ställa om.

OM DEN HÄR REDOVISNINGEN

Klövern redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core" som beskriver hur Klövern arbetat med hållbarhetsfrågorna under 2019. Utgångspunkten för redovisningen är genomförd intressentdialog samt väsentlighetsanalys. Redovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB. Detta utgör Klöverns lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Redovisningen omfattar hela koncernens verksamhet, Klövern AB och samtliga dotterbolag om inget annat anges.



Hållbara händelser 2019

Q1

AI för minskad klimatpåverkan

Klövern blir delägare i Myrspöven. Ett bolag som arbetar med energi- och driftoptimering genom artificiell intelligens.

Q2

Klövern signerar UN Global Compact

Klövern blir medlem i världens största hållbarhetsinitiativ för företag och stöttar UN Global Compacts 10 principer.

Q3

Klövern Challenge 2019

Under årets hållbarhets- och klimatutmaning sparar Klöverns medarbetare 69,3 ton CO₂e genom stort engagemang och aktiva val i vardagen.

Q4

Bildelningstjänsten Elbilio

Klövern investerar i Elbilio. Genom att erbjuda elbilpool för hyresgäster fortsätter vi att skapa innovativa och hållbara lösningar.

68%

Andel förnybar energi

14

Solcellsanläggningar

50%

Fastigheter med energianvändning under 100 kWh/kvm

265

Laddstationer för elbilar



Fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Guld och Silver.

Hållbarhet är konkurrenskraft

Hållbarhet är en förutsättning för att kunna konkurrera i fastighetsbranschen och därmed en naturlig, integrerad del av Klöverns affärsmodell. Vi är övertygade om att hållbarhet kommer att växa ännu mer i betydelse, inte bara inom miljöområdet utan även vad det gäller sociala aspekter och ekonomi.

En stabil ekonomisk utveckling skapar möjligheter att göra investeringar inom hållbarhet vilket i sin tur kan främja bolagets ekonomiska utveckling i en god cirkel. Klöverns utveckling var fortsatt stark under 2019. Målsättningen om en överskottsgrad på minst 65 procent uppnåddes med god marginal. Renodlingen av fastighetsportföljen, kombinerat med internationell expansion, fortsatte med kraft samtidigt som den finansiella styrkan förbättrades ytterligare. Vid slutet av året hade den justerade soliditeten stigit till en nivå över det långsiktiga målet om 40 procent.

Detta ger goda förutsättningar för attraktiv finansiering. Under inledningen av 2019 emitterades ytterligare 1 600 mkr inom ramen för ett grönt obligationslån och vi är övertygade om att grön finansiering kommer att växa än mer i betydelse framöver i takt med att investerare ställer allt högre krav vad gäller hållbarhet.

Med stark ekonomisk utveckling i ryggen har vi kunnat ta viktiga steg inom miljöområdet. Klimatfrågan är viktig för Klöver. För att kunna ta ansvar fullt ut och vara transparenta



Klöverns långsiktiga engagemang på de orter där vi finns tillåter oss att utveckla attraktiva och hållbara stadsdelar tillsammans med våra samarbetspartners. I Kista i norra Stockholm pågår ett av Klöverns största stadsutvecklingsprojekt.

mot våra intressenter har vi under året börjat kartlägga alla utsläpp som Klöverns verksamhet ger upphov till. Inför 2019 skrevade vi också upp ambitionerna inom förnybar energi. Dels manifesterat i en målsättning att all energi som används i Klöverns byggnader ska ha sitt ursprung i förnybara källor år 2022, och dels genom en målsättning att motsvarande 5 procent av elanvändningen ska vara egenproducerad och komma från förnybara källor år 2025. Under året ökade andelen av den energi som används i Klöverns byggnader med ursprung i förnybara källor från 62 procent till 68 procent.

Snabb teknisk utveckling av solceller i kombination med de stora takytorna på våra över 300 fastigheter ger stora möjligheter till energibesparingar framöver. Efter att nya solcellsanläggningar installerats i bland annat Malmö, Göteborg och Stockholm har Klövern nu totalt 14 anläggningar. Den samlade årliga produktionen uppgår till cirka 580 MWh, vilket motsvarar hushållsel till mer än 100 villor.

Klövern arbetar även intensivt med energieffektivisering. Inför 2019 infördes en ny målsättning om att minst hälften av Klöverns fastigheter ska ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm år 2022. Glädjande nog uppnådde vi målet redan under 2019.

God lönsamhet och finansiell styrka ger också utrymme att göra investeringar av social karaktär så som vidareutveckling av personalen. Under 2019 har detta bland annat skett genom den stora satsningen Klövern Challenge, en hållbarhets- och klimatutmaning för alla anställda med målsättningen att öka medvetenheten kring hur vi som individer kan bidra till minskad negativ klimatpåverkan. Tävligen, som också var öppen för externa deltagare, blev en stor framgång både i form av de 69 ton CO₂e som sparades genom tusentals aktiva handlingar ("deeds") och i form av vad den gav i termer av engagemang och gemenskap.

Duktiga, lokalt baserade medarbetare är en förutsättning för att vi ska kunna ge hyresgästerna den kundservice som Klöverns affärsidé innefattar, att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner. Det är i det sammanhanget glädjande – och viktigt – att den medarbetarundersökning som genomfördes under 2019 visade ett bra resultat med högt engagemang.

Som en reflektion av vad vi menar med engagemang är det också värt att nämna att vi under 2019 beslutade att skänka totalt 193 000 kronor till Bris, Barncancerfonden och Cancer-

fondens Rosa Bandet-kampanj. Ur ett socialt perspektiv hoppas jag även att vi genom vår stora verksamhet inom projektutveckling kan fortsätta att skapa attraktiva och hållbara miljöer och därmed bidra till en innovativ stadsutveckling.

Det här är bara några av de initiativ inom hållbarhet som Klövern genomförde under 2019. Totalt sett syftar vårt arbete med hållbarhet – vare sig det är av ekonomisk, miljömässig eller social karaktär – till att långsiktigt förbättra de ekonomiska förutsättningarna för bolaget utan negativ inverkan på människa och miljö. Jag ser fram emot hur vi på bred front fortsätter att utveckla vårt hållbarhetsarbete under 2020.

Stockholm 19 mars 2020

Rutger Arnhult
Verkställande direktör



An aerial photograph showing a large body of water in the foreground, with a dense forest and some buildings on the shoreline in the background. The water is dark blue, and the forest is a mix of green and brown, suggesting some autumn foliage. A few small buildings and a road are visible on the land.

Klövern och klimatet

För oss på Klövern handlar hållbar utveckling om att göra våra fastigheter bättre för miljön, bättre för kunden och mer lönsamma på en och samma gång. Hållbarhet för oss är konkreta lösningar på tydliga problem.

Utifrån det fokuserar vi på fyra områden: *klimat, hälsa och engagemang, hållbar stadsutveckling och långsiktig värdeutveckling.*

An aerial photograph of a calm lake with a large, white, serif capital letter 'K' superimposed in the center. The water is a deep blue-grey color with subtle ripples. In the bottom right corner, there is a small, dark, tree-covered island. On the far left edge, a small portion of a shoreline with green trees is visible.

K

Klövern i världen

Klövern är ett fastighetsbolag som förvaltar och bygger fastigheter med hög hållbarhetsprestanda runt om i världen, från hotell- och mässanläggningen Åby Arena i Göteborg till en 22 våningar hög kontorsbyggnad på Manhattan.

I en värld i snabb förändring är det två huvudsakliga megatrender som direkt berör vår verksamhet och som vi baserar våra strategier på, klimatfrågan och urbaniseringen. I takt med att en allt större del av världens befolkning bor och arbetar i städer och tätorter möter vi tuffa utmaningar i infrastruktur, resursanvändning, utsläpp av växthusgaser och användning av mark. Utveckling av nya och befintliga fastigheter spelar utan tvekan en stor roll i framtidens hållbara städer – och social hållbarhet blir en allt viktigare aspekt av det.

Den urbana utvecklingen behöver skapa livsmiljöer där olika typer av människor kan utvecklas och må bra, och samtidigt är motståndskraftiga mot klimatförändringar. Genom prunkande parker och grönområden främjas inte bara hälsan och trivseln. Dessa i staden integrerade ekosystemtjänster tar naturen till hjälp för att skapa resilienta samhällen.

För Klövern innebär det att se helheten i frågor som innefattar allt från morgondagens infrastruktur och mobilitetslösningar i Uppsala, energieffektivisering av våra byggnader i Västerås och urbana ekosystemtjänster i Stockholm. Klöverns närhet och långtgående engagemang på de platser där vi finns är en förutsättning i den utvecklingen.

HELA CYKELN RÄKNAS

Byggnation och förvaltning av hus har massiv påverkan på klimatet och utgör cirka 20 procent av klimatutsläppen och 30 procent av energiförbrukningen i Sverige¹. För att angripa helheten behöver man titta på byggnadens hela livscykel – inte bara fasen då man verkar i byggnaden. Det betyder planering, bygg, drift, underhåll och renoveringar. Genom metoder som resurseffektivisering och nya byggmaterial, lägre energiförbrukning och förnybar energi kan vi minska byggnaders klimatpåverkan. Men omställningen handlar också om att anpassa byggnaderna inför det mer extrema klimat som väntar i framtiden.

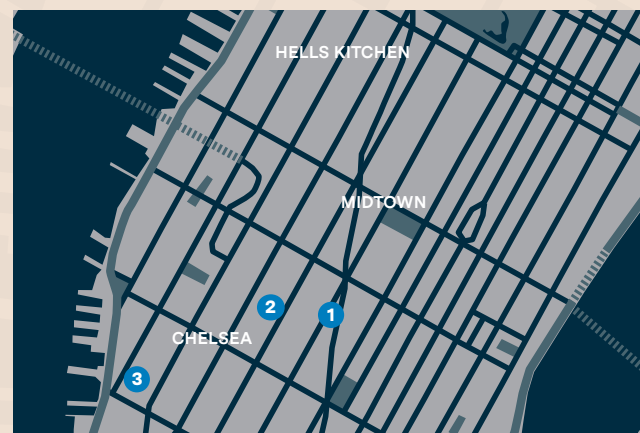
När vi blickar framåt mot kommande utmaningar av klimatomställning och ökad urbanisering ser vi att vårt värde påverkas av hur väl bolaget möter dessa prövningar redan idag. Beslut som tas nu ger effekt under de kommande 50 åren. Men för Klövern handlar hållbar utveckling inte om stora ord och fina visioner. Precis som allt annat handlar det om att skapa förändring och förbättring här och nu.



1245 BROADWAY, NEW YORK

1245 Broadway är ett pågående kontorsprojekt med målsättningen att uppnå miljöcertifieringen LEED Silver.

1) Miljöindikatorer - Aktuell status, Boverket 2018



NEW YORK

- 1** 1245 Broadway
- 2** 322-326 7th Avenue (28&7)
- 3** 118 10th Avenue

”Klimatfrågan och urbaniseringen är två megatrender som påverkar våra strategier väsentligt.”



SUNDBYBERG, STOCKHOLM. I projektet Rio färdigställdes 173 bostäder under 2019. Rio är fullt av sociala ytor med många smarta lösningar som förenklar livet.

”Branschen står för en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och en tredjedel av det totala avfallet.”



En fastighets klimatpåverkan

Genom att titta på hur en enskild byggnad påverkar klimatet förstår vi vilka konkreta utmaningar vi har framför oss.

Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och cirka en tredjedel av det totala avfallet i landet¹. Byggsektorn bidrar dessutom till stora utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter¹. Branschen har därför en viktig roll att spela när samhällen ska ställa om.

En byggnads klimatpåverkan kan genom hela värdekedjan brytas ned i flera led, genom en så kallad livscykelanalys (LCA). Att arbeta med hela värdekedjan genom att kartlägga alla utsläpp, både direkt och indirekt klimatpåverkan, är relativt nytt i branschen och det finns väldigt lite statistik om verklig total klimatpåverkan. För Klövers fastigheter handlar det om allt från val av stommaterial vid nybyggnation, hur cementen produceras eller användning av träråvara, till val av energikällor, men också hur vi skapar förutsättningar för de som arbetar i och runt våra byggnader att ta cykeln eller kollektivtrafiken till sin arbetsplats.

Beräkningar från Sveriges Byggindustrier indikerar att klimatbelastningen vid nyproduktion av ett hus är lika stor som driften av huset under 50 år. Den mest hållbara byggnaden är därför den som aldrig behöver byggas. Då detta är en omöjlighet när det kommer till att möta den globala urbaniseringstrenden utmanar det oss som byggherre i hur framtidens byggnad ska konstrueras, byggas och se ut. I slutet av året fattade Klöver beslut om att ta fram ett koncept för vår första klimatneutrala byggnad.

Driften av en byggnad omfattar både klimatpåverkan från energiförbrukning: el, kyla och uppvärmning, samt klimatpåverkan relaterat till ombyggnationer och renoveringar, i första hand i form av avfall som antingen förbränns eller hamnar på deponi, och nya material och resurser som tas i anspråk.

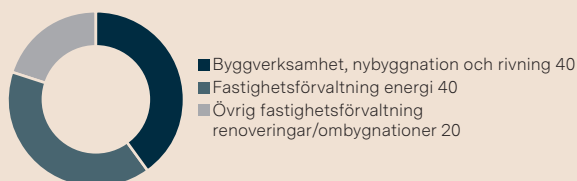
UTRYMME FÖR FÖRBÄTTRING

I arbetet med att minska klimatpåverkan från driften av en byggnad har branschen kommit en bra bit på vägen genom energieffektiviseringar, val av förnybar energi istället för fossilbaserad energi och hållbara material. Det här är något som Klöver har arbetat med länge och vi ligger idag betydligt under branschens genomsnittliga användning av energi. Trots det finns det mycket kvar att göra och energieffektivisering är fortsatt ett av Klövers viktigaste fokusområden. Att kartlägga och minska klimatpåverkan från ombyggnationer och renoveringar är ett område där branschen inte har kommit lika långt och det finns stort utrymme för förbättringar.

Byggprocessen utgår idag från beställarens krav på korta leveranstider och hyresgästens önskemål om lokalanpassningar efter behov och varumärke. Detta skapar tillsammans ett behov av förenklade byggprocesser med korta ledtider och standardiserade material. Det behöver i sig inte stå i motsats till miljönytta men det ställer krav på innovation, mod att förändra och affärsmässighet för att hitta en bra balans mellan ekonomi och miljö.

Vi ser därför renoveringar och hyresgästpassningar som ett område med stora möjligheter att göra miljömässiga vinster. Det är förståeligt att nya hyresgäster både vill och behöver anpassa lokalerna efter sina behov. Men idag kan vi se att det är vanligt att man river ut och gör om från grunden, utan vidare tanke på miljömässiga konsekvenser. Detta sker ofta i onödan. Det finns en stor potential i att göra processen både mer kostnadseffektiv och resurseffektiv genom att renovera smartare och i högre grad återanvända material och installationer. Ett exempel på hur vi arbetar med smart renovering finns på sidan 16.

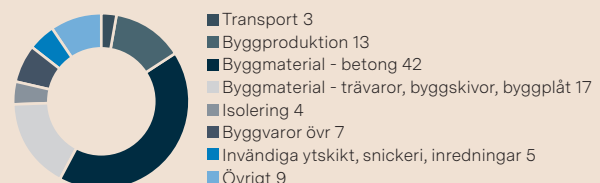
FÖRDELNINGEN AV DE TOTALA UTSLÄPPEN I GENOMSnitt ÖVER EN BYGGNADS LIVSCYKEL¹ %



1) Miljöindikatorer - Aktuell status, Boverket 2018

2) Byggandets klimatpåverkan, Sveriges byggindustrier 2015

BYGGANDETS KLIMATPÅVERKAN² %



Vägen framåt

Utmaningarna som världen, fastighetsbranschen och Klöverstiftelsen står inför är stora. Men det finns både möjligheter och kunskap om lösningar. 2018 presenterades rapporten Exponential Climate Action Roadmap för första gången. Den följdes upp och utvecklades vidare under 2019.

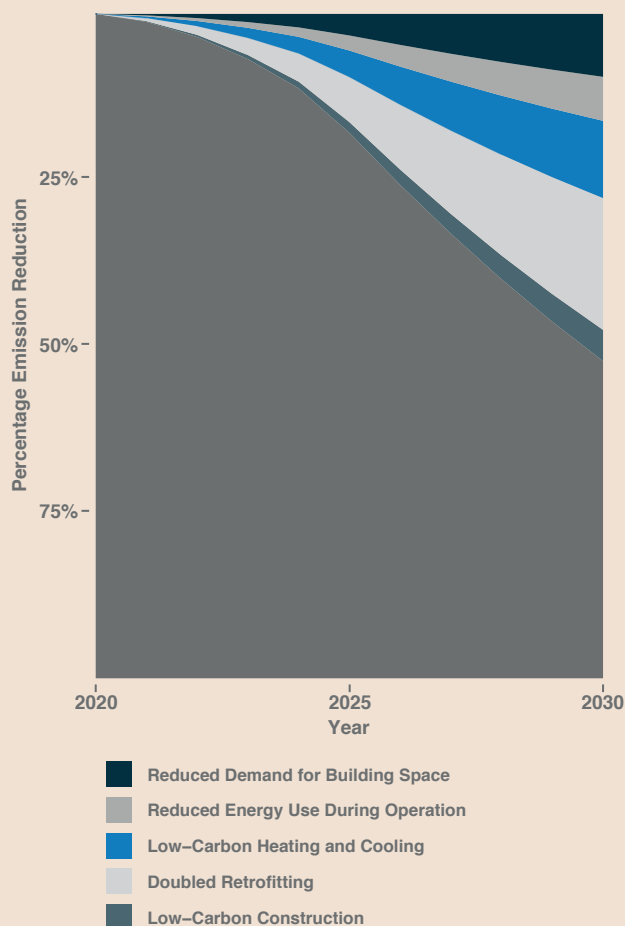
Exponential Roadmap är en rapport som listar lösningar för hur 1,5-gradersmålet kan nås med befintlig teknik och med hjälp av politiska satsningar och prioriteringar. Den visar vad aktörer inom olika sektorer behöver göra för att vi tillsammans ska nå de mål som världens länder enats om i Parisöverenskommelsen. På global nivå handlar det om att över alla sektorer halvera utsläppen till 2030.

För oss inom bygg- och fastighetssektorn handlar utmaningarna framför allt om att reducera koldioxidavtrycket från befintliga byggnader, använda existerande byggnader på ett effektivare sätt och att allt som byggs nytt görs med minimal klimatpåverkan. Klöverstiftelsens arbete styrs av vår värdegrund med fokus på närhet och engagemang. Det tar sig uttryck bland annat genom att vi sätter långsiktiga och tuffa mål på vår energiförbrukning. Vår plan är att ha en klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2025 och halvera energianvändningen till 2030. Andra exempel är att vi producerar egen förnybar och lokal energi, till 2025 ska vi leverera 5 GWh, och erbjuder våra kunder nya lösningar, koncept och möjligheter till delning av resurser (coworking mm). Vi ska också öka resurseffektiviteten i ombyggnadsprojekt. Redan idag bygger vi våra nya hus med miljöcertifiering och den långsiktiga ambitionen är att bygga både kostnadseffektivt och klimatneutralt.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN UTIFRÅN EXPONENTIAL ROADMAP

- Klimatneutral fastighetsförvaltning till 2025
- Halverad energianvändning till 2030
- 150 solcellsanläggningar till 2025
- Bygga med minimal klimatpåverkan
- Delade resurser för minskade utsläpp

EXPONENTIAL ROADMAP



Källa: www.exponentialroadmap.org/

”På global nivå handlar det om att över alla sektorer halvera utsläppen till 2030.”



Vad betyder det för dig?

Gemensamt för väldigt många verksamheter är att de bedrivs helt eller delvis i byggnader. Byggnaden i sig utgör alltid en del av verksamhetens klimatavtryck, ibland större och ibland mindre. Den har dessutom ofta ett symboliskt värde.

Ett huvudkontor till exempel, blir inte sällan ansiktet utåt för ett företags värderingar. Stort, litet, gammalt, nytt, anrikt eller modernt - byggnaderna en verksamhet finns i vill ofta berätta någonting. Det gör också husets placering, på en anrik adress i innerstan, i det nya IT- och techklustret i förorten eller i utkanten av en småstad. Vårt eget kontor i Kista i Stockholm är ett bra exempel på det. Just nu anpassas lokalerna från 1990-talets till 2020-talets behov med återbruk i fokus. Det kommer att bli både en stimulerande arbetsplats och en inspirerande berättelse.

Oavsett hyresgäst vill vi att våra kunder ska trivas och känna att deras lokaler stärker berättelsen om vilka de är och vad de står för. Klöverns uppdrag som fastighetsbolag har på det sättet kommit att fyllas med allt större betydelse. Vi vill dela med oss av vår kunskap, inspirera och hjälpa våra kunder att nå sina hållbarhets- och klimatmål. Ett bra exempel på hur det kan se ut i praktiken är energibesparingsprojektet tillsammans med en av våra kunder på sidan 30.



WSP:s svenska verksamhet har sitt huvudkontor i en av Klöverns fastigheter i Globenområdet i Stockholm.



Maria Bogren och Sofia Nyholm, WSP:s hållbarhetschefer, är fast beslutna om att hitta hållbara lösningar på framtidens utmaningar.

”Klimatavtrycket från kontoren är jätteviktigt för oss.”

Maria Bogren, hållbarhetschef med särskilt ansvar för uppdragsverksamheten och innovation, WSP

GLOBEN, STOCKHOLM:

Ledarskap för hållbarhet

WSP är ett av världens största analys- och teknikonsultbolag. De hjälper sina kunder att ”framtidssäkra världen”, att ställa om till en hållbar utveckling. I Sverige finns WSP representerade på 47 kontor runt om i landet och med 4 300 medarbetare. Det svenska huvudkontoret ligger vid Globen i Stockholm där de hyr lokaler av Klöver. WSP är också kund till Klöver i bland annat Norrköping.

WSP har valt en modell med ett delat ledarskap för hållbarhet. Maria Bogren är hållbarhetschef med särskilt ansvar för uppdragsverksamheten och innovation, och Sofia Nyholm är hållbarhetschef med särskilt ansvar för internt hållbarhetsarbete, arbetsmiljö och kvalitet.

FRAMTIDENS UTMANINGAR

Tillsammans beskriver de WSPs arbete med hållbar utveckling som ”Vårt viktigaste och största bidrag till en hållbar

utveckling sker i de uppdrag vi medverkar och ger råd i”.

”Som konsulter och rådgivare har vi stora möjligheter att bidra i den långsiktiga utvecklingen av ett hållbart samhälle genom att se till att det vi föreslår och projekterar är hållbart genom hela kedjan. Vi är fast beslutna att hitta hållbara lösningar på framtidens utmaningar”, beskriver Maria.

KONTOREN SOM FÖREBILDER

WSP:s globala hållbarhetspolicy tillsammans med nationella effektmål är deras gemensamma fundament i arbetet. Internt är det främst fokus på minskad klimatpåverkan genom tjänsteresor, kontorens klimatavtryck och inköp av varor. Kontoren står för cirka 14 procent av de totala CO2-utsläppen i den svenska verksamheten, medan tjänsteresor och arbetspendling står för resten. ”Klimatavtrycket från kontoren är jätteviktigt för oss. För att leva

som vi lär men också för att vara goda förebilder i de samhällen vi verkar i. Målet är att klimatpåverkan från vår energianvändning på kontoren ska vara så nära noll så snart som möjligt. Hela vår egen verksamhet ska vara klimatneutral 2040”, säger Maria.

Kontorens lokalisering och utformning är också ett sätt att påverka klimatavtrycket och viktigt för att medarbetarna ska må bra och trivas. ”Vi ska möjliggöra klimatneutrala sätt att resa och kommunicera. På kontoren ska cykelparkering vara lättillgänglig och det ska finnas omklädningsrum i nära anslutning, och vi ska kunna tillhandahålla tjänstecyklar. Vi förväntar oss en aktiv dialog med fastighetsägaren”, fortsätter Sofia.

”Inom flera hållbarhetsområden har Klöver och WSP en gemensam agenda där vi med samarbete kan nå otroligt långt för att åstadkomma förändring och göra verklig skillnad” avslutar Maria.

SVERIGE:

Smartare ombyggnationer



”Lokalerna ska kännas inspirerande och förmedla ny-tänk, kreativitet och spontanitet.”

Veronica Mentzer, biträdande affärsenhetschef Stockholm Norra, Klöver.

Bygg- och rivningsavfall är en av samhällets största avfallsströmmar med stor klimatbelastning som följd. Tusentals ton håller så hög kvalitet att det skulle kunna fortsätta användas. Samtidigt materialåtervinns eller återbrukas en försvinnande liten del av byggavfallet.

ÅTERBRUK SOM FRAMTIDSLÖSNING

Hur får man fastighetsbranschen att bli mer resurseffektiv? Det försöker IVL Svenska Miljöinstitutet tillsammans med Klöver och andra fastighetsaktörer ta reda på i det branschöverskridande projektet Återbruk Väst. Ambitionen är att byggavfall ska ses som en effektiv resurs och en möjlighet att minska klimatpåverkan, med syfte att etablera återbruk som ett normalt förfarande i byggprojekt och fastighetsförvaltning. Återbruk Väst är en praktisk förlängning av IVL:s plattform Centrum för cirkulärt byggande.

”En viktig målsättning med projektet är att bygga upp och sprida kunskap om klimatpåverkan vid ombyggnationer i fastighetsbranschen”, säger Carina Loh Lindholm, projektledare Återbruk Väst, IVL. ”Det är därför glädjande att Klöver tillsammans med andra stora fastighetsaktörer är med och bygger kunskap. Samverkan är effektivt för att driva utvecklingen framåt och kunna etablera en ny marknad för återbruk. På det sättet kan vi åstadkomma klimatnytta på riktigt.”

Klöver är en av Återbruk Västs samarbetspartners och bidrar med materialinventering och klimatberäkning av en lokal i ett kontorshus från 80-talet som ska anpassas till en ny hyresgäst. Lokalen omfattar ca 840 kvm. Klimatberäkningen bygger på CCBUILD:s verktyg för beräkning av klimatpåverkan för fasta bygginventarier. Analysen visar att det är möjligt att spara runt 8 ton avfall om renoveringen utnyttjar möjligheterna med återbruk. Genom att byggprodukterna cirkuleras och återbrukas skulle det betyda minskad klimatpåverkan motsvarande 7,4 ton CO₂e.

ETT HÅLLBART KONTOR MED FOKUS PÅ ÅTERBRUK

Eftersom hållbarhet för oss är konkreta lösningar på tydliga problem, gör vi renoveringen av vårt eget kontor i Kista i Stockholm till en prototyp där vi tillsammans med White Arkitekter om-sätter kunskaperna från IVL-projektet i verkligheten. Kontorsbyggnaden beställdes i slutet av 90-talet av Nokia som Nokias svenska huvudkontor. Huset ritades och projekterades av White Arkitekter med ett tydligt designkoncept.

I samarbete med White renoverar och vidareutvecklar Klöver nu en del av byggnaden med återbruk och återanvändning av tekniska system och bygginteriörer i fokus. ”Det är en förmån och unik möjlighet att få vara med och förädla ett hus som mina kollegor ritade för över 20 år sen och addera

nya värden till byggnaden som bidrar till innovation och klimatnytta genom en hållbar anpassning” beskriver Laura Conradi, arkitekt och återbruksexpert på White. ”I samråd med arkitekten har utgångspunkten varit att bevara och återanvända så mycket som möjligt men att lokalerna också ska kännas inspirerande och förmedla nytänk, kreativitet och spontanitet”, beskriver Veronica Mentzer, biträdande affärsenhetschef på Stockholm Norra, Klöver.

Det här är det första projektet vi genomför med återbruk i fokus i Stockholm men jag är övertygad om att det kommer att bli många fler under kommande år när både fastighetsägare och hyresgäster förstår nyttan av att bevara och uppgradera istället för att riva ut och bygga nytt, både ur ett kostnadsperspektiv men inte minst för att minska klimatpåverkan”, fortsätter Veronica.

OM PROJEKTET

- 46% av befintliga väggar bevaras
- 54% av befintliga väggar (gips och glas) demonteras och flyttas
- 100% av befintliga flyttade väggar och partier återbrukas (inkl 10% spill)
- 80% återanvändning av möbler
- 10% upcycling (klä om, lacka om, bygga om)

Hållbarhetsstrategi och styrning

IK

Hållbarhetsstrategi och styrning

Klöverns hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i bolagets vision, affärsidé och värderingar. Den beskriver Klöverns ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar utifrån FN:s globala hållbarhetsmål och det globala klimatavtalet.

Ett strategiskt förhållningssätt gör det möjligt att styra verksamheten ansvarsfullt och samtidigt hantera hållbarhetsrelaterade utmaningar och möjligheter. Det är viktigt att Klöverns varumärke bygger trygghet och stabilitet för såväl aktieägare, kunder och medarbetare som andra intressenter.

För Klöver är hållbart företagande en självklarhet. Förutom vårt omfattande miljöarbete vill vi ta ett socialt ansvar för våra medarbetare och de människor som vistas i och omkring våra fastigheter. Vi är övertygade om att hållbarhet är en förutsättning för goda affärer, attraktiva fastigheter, nöjda kunder och engagerade medarbetare. Genom hållbarhet skapar Klöver värde.

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten. Ansvaret fördelas tydligt inom organisationen genom policyer, riktlinjer, övergripande mål och detaljerade handlingsplaner. Utöver det finns också lagar, riktlinjer och regelverk som styr verksamheten. Till exempel tillämpar Klöver FN:s Global Compacts principer och försiktighetsprincipen i alla led i sin verksamhet.

Klöverns aktieägare är de som ytterst fattar beslut om bolagets styrning och tillsätter styrelsen. När det kommer till att säkerställa att miljö- och hållbarhetsstrategierna tillämpas i verksamheten har affärsenheterna ett stort ansvar. Därtill finns en hållbarhetschef som jobbar med strategier och målsättningar och ger både ledningen och affärsenheterna stöd i hållbarhetsarbetet.

ANSVARSFÖRDELNING I HÅLLBARHETSARBETET

Styrelse: Styrelsen beslutar om strategi, policy och mål för hållbarhetsarbetet och följer upp arbetet under året.

VD & Bolagsledning: VD driver igenom styrelsens beslut och ansvarar för resultatet. Fattar beslut om mål, rutiner och åtgärder. Delegerar till regionchefer som delegerar vidare till affärsenhetschefer.

Hållbarhetsgrupp: Hållbarhetschefen ansvarar tillsammans med medarbetare inom kommunikation, HR, teknik, och inköp för att bereda hållbarhetsmål, samt samordnar och styr hållbarhetsarbetet mot de uppsatta målen.

Förvaltning: Affärsenheterna följer mål och rutiner och driver hållbarhetsarbetet som rör inköp av varor och tjänster, förvaltning, drift och transporter.

Marknadsföring & Uthyrning: Affärsenheterna driver hållbarhetsarbetet som rör kundnöjdhet, ansvarsfullt marknadsagerande och marknadsföring.

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

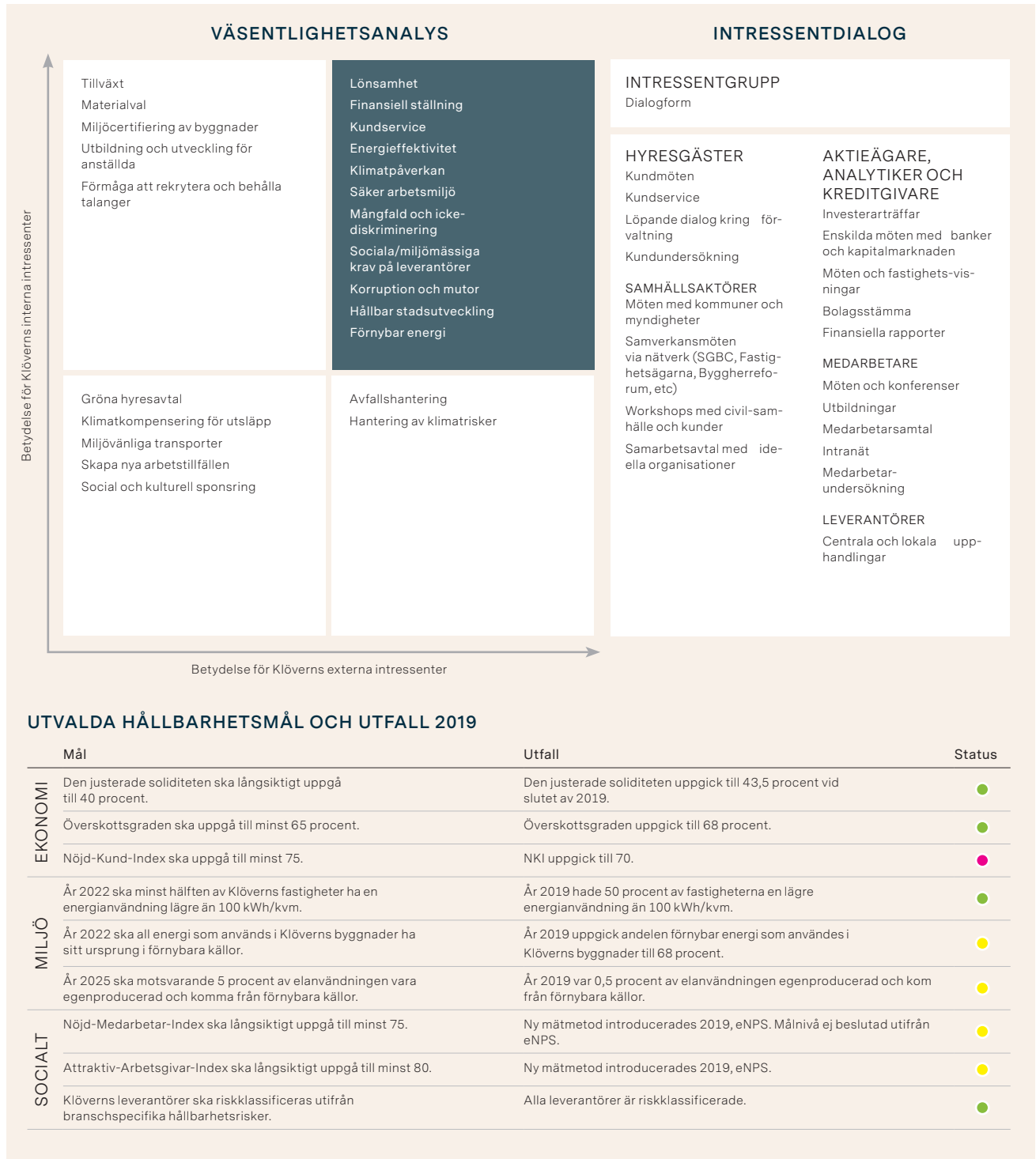
Vårt hållbarhetsarbete grundar sig på en väsentlighetsanalys tillsammans med en nära relation till de viktigaste intressentgrupperna. Det innebär att hållbarhetsarbetet utgår från de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för bolagets affärsstrategi med hänsyn tagen till intressenternas förväntan men också var bolaget har störst möjlighet att bidra till hållbar samhällsutveckling.

Ett stort antal olika intressentgrupper påverkar och påverkas av Klöverns verksamhet. De viktigaste intressenterna är kunder, leverantörer, ägare, kreditgivare, medarbetare och samhällsaktörer såsom kommuner. Klöver för löpande dialog med de viktigaste intressentgrupperna, ett engagemang som kompletteras med en väsentlighetsanalys som uppdateras årligen. Dialogen med intressenter ska säkerställa att hållbarhetsarbetet har rätt fokus. När vi ser att väsentliga aspekter förändras, påverkar det både fokusområden och hållbarhetsmål för kommande år.

UTDRAG UR UPPFÖRANDEKOD OCH HÅLLBARHETSPOLICY

Uppförandekod och hållbarhetspolicy utgår från väsentlighetsanalysen. Hållbar utveckling för Klöver är att ta ansvar för de långsiktiga ekonomiska, miljömässiga och sociala resultaten och konsekvenserna av hur bolaget omsätter affärsidé och värderingar i affärsverksamheten. Det innebär bland annat:

- Att uppfylla eller överträffa lagstiftning och myndighetskrav inom miljö och arbetsmiljö.
- Ansvar för att skapa fysiska miljöer som främjar tillväxt och välbefinnande för ett hållbart samhälle.
- En kontinuerlig dialog med intressenter.
- Att hållbar utveckling ska genomsyra allt arbete inom bolaget. Klöverns uppförandekod med hållbarhetspolicy förtydligar bolagets värderingar och reglerar förhållningssätt i viktiga frågor som medarbetare, affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör.
- Som Affärspartner ska Klöverns verksamhet präglas av ärlighet, trovärdighet och långsiktighet.
- Som Arbetsgivare har Klöver ett tydligt hållbarhetsfokus och det är självklart att bolagets intressenter delar Klöverns värderingar och uppförandekod.
- Som Samhällsaktör är Klöver medveten om att fastigheter står för en stor andel av samhällets klimatpåverkan och jobbar ständigt med att minska bolagets klimatavtryck.



Klövern redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå core som beskriver hur vi har arbetat med hållbarhetsfrågorna under 2019. Utgångspunkten för redovisningen är genomförd intressentdialog och väsentlighetsanalys. Redovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB.

Fokusområden och mål 2020

Klövern har långsiktiga och ambitiösa mål inom hållbarhetsområdet. Vår övergripande målsättning är att säkerställa en attraktiv fastighetsportfölj som skapar långsiktigt uthålligt värde utan negativ inverkan på människa och miljö.

Hållbarhetsarbetet är kategoriserat utifrån fyra fokusområden. Det är integrerat i alla delar av verksamheten och syftar till konkreta resultat. Fokusområden och hållbarhetsmål speglar Klöverns ansvar mot sina intressenter, men också de områden där möjligheterna att påverka är som störst, de väsentliga aspekterna. De beskriver dels hur Klöverns

verksamhet bidrar till att uppnå FN:s Globala hållbarhetsmål och adresserar samtidigt de största affärs- och klimatrelaterade riskerna, samt bygg- och fastighetsbranschens stora utmaningar.

Våra målsättningar siktar mot att säkerställa att Klövern behåller positionen som ett av de mest hållbara





GLOBALA MÅLEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Globala målen, även kända som Agenda 2030, är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder någonsin antagit. Klöverns fokusområden och hållbarhetsmål beskriver hur Klöverns verksamhet bidrar till de Globala Målen på de områden där våra möjligheter att påverka är som störst.

fastighetsbolagen. Under 2019 genomförde vi en ny intressentdialog för att fånga ytterligare väsentliga aspekter för verksamheten. Det som framkom och har blivit ännu tydligare under året är finansierarnas krav på hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter utifrån olika klimatscenarier, samt ytterligare fokus på att minska klimatpåverkan. Ett annat

viktigt arbetsområde under 2020 är det fortsatta arbetet med att säkerställa en hållbar leverantörskedja.

Rapportering av hållbarhetsmålen omfattar de mätbara målen, utvalda hållbarhetsmål 2020, samt de långsiktiga målen inom respektive fokusområde vilka redovisas nedan.

HÅLLBARHET GENOM NÄRHET OCH ENGAGEMANG

KLIMAT

Ett klimatarbete som tål granskning

Vi har ett klimatarbete vi är trygga med, och låter oberoende forskare från organisationen Science Based Targets granska om vi uppfyller Parisavtalets mål om stoppade klimatförändringar.

Viktiga målsättningar

- År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor.
- År 2022 ska minst hälften av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm.
- År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor.
- År 2025 ska Klöverna vara klimatneutralt i förvaltningsverksamheten.
- År 2030 ska Klöverns energianvändning halveras per kvm jämfört med 2018.
- Klöverna ska sträva efter att minimera det avfall som går till förbränning och deponi, samt öka andelen avfall som återvinns eller återbrukas.
- Vi ska säkerställa en långsiktig resurseffektiv projektverksamhet med så låg klimatpåverkan som möjligt.



HÄLSA OCH ENGAGEMANG

Bättre hälsa för medarbetare och kunder

Hållbarhet för oss är människor som är engagerade och mår bra. Därför arbetar vi ständigt för att Klöverna ska bidra till att både hyresgästers och medarbetares hälsa förbättras.

Viktiga målsättningar

- Klöverna ska ha engagerade, affärsdrivna medarbetare som lever upp till bolagets värderingar och är goda ambassadörer.
- Klöverna ska erbjuda en sund och säker arbetsmiljö där alla mår bra.



Styrning och risker

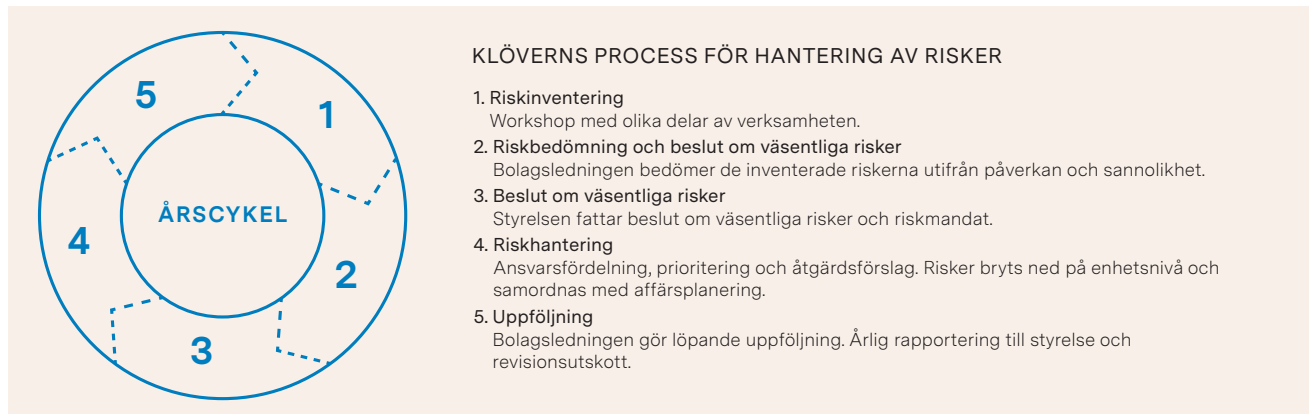
Klöverns affärsmodell och värdekedja kan medföra risker inom ekonomiska, miljömässiga och sociala områden. Klöverns fokusområden och hållbarhetsmål är valda med grund i väsentlighetsanalysen. Dessa speglar även risker och möjligheter i verksamheten. Styrning av hållbarhetsmål och risker sker genom hela bolaget.

STYRNING OCH RISKER

Klöverns bolagsstyrning beskriver hur ägarna genom bolagsstämman och styrelsen styr bolaget och säkerställer att VD och den operativa ledningen skapar värde och hanterar riskerna i verksamheten. Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD och policyer som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten inklusive riskhantering och etik- och uppförandekoder. Bedömningen av vilka de huvudsakliga riskkategorierna är, liksom de underliggande riskerna och hanteringen av dessa, uppdateras och justeras löpande. I det följande redovisas bolagets huvudsakliga riskkategorier med underliggande risker utifrån fokusområde och väsentlighetsanalys, samt beskrivning av konsekvenser och riskhantering.

ring och etik- och uppförandekoder. Bedömningen av vilka de huvudsakliga riskkategorierna är, liksom de underliggande riskerna och hanteringen av dessa, uppdateras och justeras löpande. I det följande redovisas bolagets huvudsakliga riskkategorier med underliggande risker utifrån fokusområde och väsentlighetsanalys, samt beskrivning av konsekvenser och riskhantering.

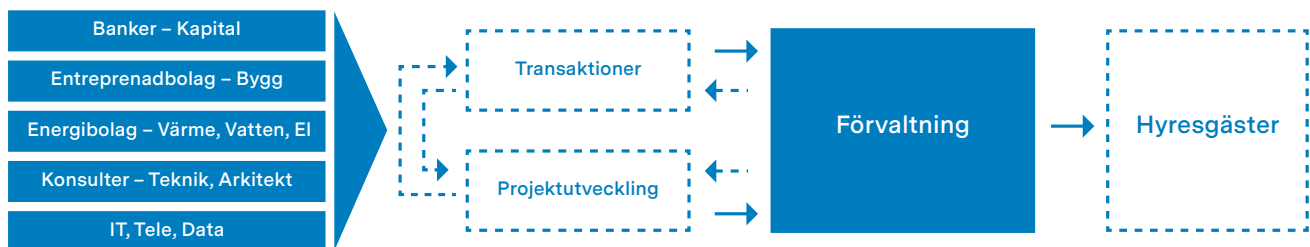
FOKUSOMRÅDE OCH VÄSENTLIGHETSANALYS		RISKKATEGORI OCH UNDERLIGGANDE RISK	
Fokusområde	Underlag från väsentlighetsanalys	Riskkategori	Risk
LÅNGSIKTIG VÄRDEUTVECKLING	Lönsamhet Finansiell ställning Kundservice Sociala krav på leverantörer Korruption och mutor	Politiska beslut och regeländringar	Skattelagstiftning Miljölagstiftning
		Värdeförändringar på fastigheter	Geografisk och produktmässig mix Kundmix Hyresnivåer och uthyrningsgrad Fastighetskostnader Konjunktur Avkastningskrav
		Finansiella risker	Finansiering Räntor Valuta
		Anseende och varumärke	Oönskt agerande och korruption Brott mot mänskliga rättigheter Informationsgivning Säkerhet Klimatpåverkan
		Projektverksamhet	Projektgenomförande Leverantörer Uthyrning
KLIMAT	Energieffektivitet Klimatpåverkan Miljömässiga krav på leverantörer	Klimatförändringar	Höjda temperaturer Extrema väderförhållanden Översvämningar
		Negativ miljöpåverkan	Ökad energianvändning Användning av farliga material och kemikalier Ökad konsumtion
HÄLSA OCH ENGAGEMANG	Säker arbetsmiljö Mångfald och icke-diskriminering	Organisation och medarbetare	Kompetens Arbetsmiljö
HÅLLBAR STADSUTVECKLING	Hållbar stadsutveckling	Sociala värden	Trygghet Oattraktiv stad



KLÖVERNS VÄRDEKEDJA INKLUSIVE AFFÄRSMODELL

Klöver använder sig av ett värdekedjeperspektiv för att kartlägga och arbeta med de mest relevanta ekonomiska, miljömässiga och sociala frågorna. Angreppssättet ger en överblick över Klöverns påverkan, var den uppstår, var den är som störst samt hur olika områden påverkar varandra. Centralt i Klöverns affärsmodell är förvaltning av bolagets över 300 fastigheter. Genom transaktioner tillförs ytterligare fastigheter till beståndet på prioriterade tillväxtorter. En na-

turlig del av Klöverns verksamhet är även förvärv och avyttring av byggrätter och fastigheter i olika projektstadier. Projektutveckling av kommersiella fastigheter har, i linje med bolagets strategi, vuxit i omfattning under de senaste åren. Därigenom tillförs ytterligare fastigheter till det bestånd som förvaltas. Projektutveckling innefattar allt från utveckling av byggrätter, skapandet av helt nya byggnader, inklusive bostadsbyggnader, till förädling av befintliga lokaler i samband med byte av hyresgäst.



RISKKATEGORI	KONSEKVENSANALYS OCH EXPONERING	RISKHANTERING
Politiska beslut och regeländringar		
Skattelagstiftning Miljölagstiftning	Det finns en risk att politiska beslut och regeländringar leder till försämrade förutsättningar för Klövern's verksamhet. Två exempel på sådana beslut och regeländringar är förändrad skattelagstiftning och miljölagstiftning, vilka skulle kunna påverka framtida investeringsmöjligheter, värdeutveckling, resultatutveckling och finansiering.	Följa marknadsutvecklingen genom rådgivning och omvärldsanalys. Analys av effekter och proaktiv dialog med styrelse, ägare. Diversifierad portfölj för att möta förändringar. Affärsfokus i operativ verksamhet. Kontinuerligt förbättringsarbete för minskad energianvändning och miljöpåverkan.
Värdeförändringar på fastigheter		
Geografisk och produktmässig mix Kundmix Hyresnivåer och uthyrningsgrad Fastighetskostnader Konjunktur Avkastningskrav	Värdeförändring på fastigheterna är det som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat. En aktiv utveckling av portföljen och spridning av risker genom diversifierat bestånd och geografi bedöms skapa bäst möjligheter till god värdeutveckling. Värdenedgång som en långsiktig trend kan också leda till att varumärket påverkas negativt med försvagad konkurrenskraft som konsekvens.	Aktiv portföljförvaltning för balanserad risk. Genomtänkt finansieringsstrategi. Bevakning av marknadsutveckling lokalt och globalt. Värdering av fastighetsinnehavet kvartalsvis. Arbeta med externa värderingsföretag. Utveckla och driva fastighetsförvaltningen. Vara en attraktiv arbetsgivare så att de bästa kompetenserna behålls och kan rekryteras.
Finansiella risker		
Finansiering Räntor Valuta	Tillgången till kapital är avgörande för att kunna bedriva en framgångsrik verksamhet. Om Klövern, till följd av sämre utbud på kapitalmarknaden eller av annan anledning, inte kan refinansiera befintliga krediter eller erhålla ytterligare finansiering på marknadsmässiga villkor, kommer det ha en negativ inverkan på Klövern's verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Finanspolicy med tydliga mål. Spridning av upplåning mellan många kreditgivare. Löpande uppföljning på kort och lång sikt. Väletablerad internkontroll och styrning. Valutarisk reduceras genom att fastigheter huvudsakligen finansieras i samma valuta som de har hyresintäkter.
Anseende och varumärke		
Oetsikt agerande och korruption Brott mot mänskliga rättigheter Informationsgivning Klimatpåverkan	Anseendet för Klövern, inklusive varumärket, kan skadas genom att medarbetare, styrelse eller leverantörer agerar oetiskt, regelvidrigt, lämnar bristfällig eller inkorrekt information eller på annat sätt agerar i strid med bolagets värderingar. Vidare kan varumärket påverkas exempelvis om det inträffar allvarigare personskador inom fastighetsbeståndet eller om Klövern inte på ett proaktivt sätt arbetar med att minska bolagets klimatpåverkan.	Styrande dokument, policies och riktlinjer, med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. Uppförandekod för medarbetare och leverantörer. Kommunikationspolicy. Genomarbetad hållbarhetsstrategi med långsiktiga klimatomål. Visselblåsarfunktion.
Projektverksamhet		
Projektgenomförande Leverantörer Uthyrning	Utvecklings- och nybyggnadsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna ökar beroende på projektens komplexitet. Riskerna omfattar såväl det totala projektgenomförandet som leverantörsrisker, arbetsmiljö och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat. Klövern har en betydande projektvolym. Flertalet projekt löper över lång tid och involverar många parter och kompetenser.	Hög kompetens i projektorganisationen. Projektstyrning och systematisk uppföljning Interna regelverk och processer för kvalitetsssäkring och systematiskt arbetsmiljöarbete. Uppförandekod för leverantörer. Uppförandekod för leverantörer.
Klimatförändringar		
Höjda temperaturer Extrema väderförhållanden Översvämningar	Fastigheter blir påverkade av ett förändrat klimat. Framtida investeringar måste beakta möjliga konsekvenser av klimatförändringar. Ett förändrat klimat ställer nya krav på verksamheten och ett proaktivt arbetssätt för att minimera oförutsedda kostnader och investeringar som kan bli följd av ett förändrat klimat.	Riskinventera bestånd med klimatscenarier och åtgärdsplaner. Riskanalyser vid nyproduktion och förvärv. Långsiktig klimat- och energistrategi. Uppföljning och transparent redovisning av miljödata.
Negativ miljöpåverkan		
Ökad energianvändning Användning av farliga material och kemikalier Ökad konsumtion	Miljö och klimatarbete är fullt integrerat och helt avgörande i affärsstrategin. Energiförbrukning, materialförbrukning och avfall genererar stora växthusgasutsläpp som måste minska. Ett aktivt och ambitiöst miljöarbete leder till direkt minskade operativa kostnader och skapar även förutsättning för grön finansiering.	Hållbarhetspolicy och miljömål Långsiktig energistrategi. Miljökrav i upphandling av material, tjänster och byggtjänster. Uppförandekod för leverantörer med miljökrav. Miljöklassificering av byggnader Investera i egenproduktion av förnybar energi.
Organisation och medarbetare		
Kompetens Arbetsmiljö	Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för att kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt. Det finns alltid en risk att kompetenta medarbetare lämnar bolaget och/eller att Klövern inte lyckas attrahera och rekrytera ny kompetens. Det finns också en risk att medarbetares engagemang och prestation påverkas om bolaget inte på ett tydligt sätt kommunicerar vad strategin innefattar, inte ger möjligheter till intern utveckling eller inte säkerställer en sund och hälsosam arbetsmiljö.	Arbetsätt och processer som säkerställer kompetensförsörjning och utveckling av personalen. Arbetsmiljöpolicy och interna regelverk och processer för kvalitetsssäkring och systematiskt arbetsmiljöarbete. Organisation med skyddskommitté och skyddsombud. Säkerhetskultur och värderingar som skapar en trygg arbetsplats. Hälsofrämjande åtgärder. Visselblåsarfunktion. Starkt varumärke.
Sociala värden		
Trygghet Oattraktiv stad	Trygghet, möjlighet till miljövänligt resande, mötesplatser, ekosystemtjänster är sociala värden som alla är viktiga för upplevelsen av en stadsdels attraktivitet och som i sin tur påverkar uthyrningsmöjligheter, hyresintäkter, fastighetsvärde, etc. Klövern har flera stora utvecklingsprojekt där socialt värdeskapande är viktigt för utvecklingen.	Styrning genom övergripande hållbarhetsmål för stadsutveckling Samarbete och samverkan med andra aktörer.

Miljö

IK

Miljö

Klövern är del av en hållbar framtid. Genom höga krav och ambitioner skapar vi varaktiga lösningar för framtidens företag, individer och samhällen.

Klövern arbetar kontinuerligt med att minska klimatpåverkan genom:

- lägre energianvändning,
- ökad andel förnybar energi och
- resurseffektivisering.

Utöver insatser för att minska klimatpåverkan har Klöver, som ett led i att förädla och förbättra våra fastigheter, påbörjat ett arbete med att miljöklassificera alla byggnader. Miljöklassificeringen är också grunden för klimatanpassning, något som krävs för att hantera framtidens utmaningar till följd av ett mer extremt klimat.

Inga beslut genomför sig själva. Det är tillsammans med kunder och medarbetare som Klöverns ambitioner blir verklighet. Därför genomsyrar miljöarbetet hela verksamheten. Alla våra medarbetare genomgår en grundläggande miljöutbildning och personal i förvaltningen får den extra utbildning som krävs.

ENERGIEFFEKTIVISERING

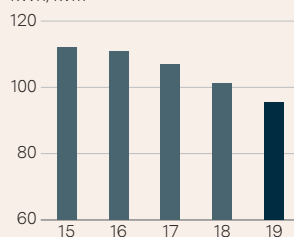
Vi har alltid varit målmedvetna när det kommer till att minska fastigheternas energiförbrukning och optimera driften. Inför 2019 antogs nya energimål med det långsiktiga målet att halvera energianvändningen per kvadratmeter till 2030 i jämförelse med 2018. En etablerad energistrategi leder vägen genom tydliga delmål, och en färdplan som förklarar arbetet inom förvaltnings- och projektorganisationen.

Våra medarbetares kunskap och engagemang är en avgörande kraft i arbetet med energieffektivisering. Klöverns modell med lokal driftpersonal och nationell teknikorganisation ger de förutsättningar vi behöver för att nå våra mål.

Det första delmålet i energistrategin är att minst hälften av fastigheterna ska ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm år 2022. Dit når vi bland annat genom att optimera driften och byta ut äldre ineffektiv teknik till modern teknik som minskar energianvändningen. I linje med det testar Klöver också nästa beprövade innovation. AI-teknik installerades under året i en av våra fastigheter som ett smart sätt att spara energi och minska effektuttaget.

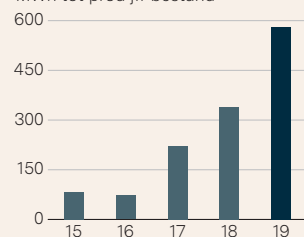
ENERGIANVÄNDNING

kWh/kvm



SOLELSPRODUKTION

MWh tot prod jfr bestånd



Klöverns fastighet Aprikosen 2 i norra Stockholm, mer känd som Solna Gate, står inför ett lyft som påbörjats under 2019. Energioptimerande åtgärder är en del av projektet.

Under 2019 uppnåddes målet med precis 50 procent av fastigheterna och den genomsnittliga energianvändningen var 95,4 kWh/kvm, vilket kan jämföras med ett branschgenomsnitt på 160 kWh/kvm (Boverket och Energimyndigheten).



Under året färdigställdes flera solcellsanläggningar på taken till Klöverns fastigheter. En av dessa var på fastigheten Gamlestaden 39:13 i Göteborg. Anläggningen kan försörja motsvarande 40 villor med hushållsel årligen.

FÖRNYBAR ENERGI

En stor del av ett fastighetsbolags klimatpåverkan handlar om energianvändning i form av el, kyla och värme. Den energi vi köper är därför avgörande för vårt omställningsarbete. Målet är att all energi som används i byggnaderna ska ha sitt ursprung i förnybara energikällor senast 2022. Under 2019 ökade andelen förnybar energi från 61,9 procent till 68,2 procent.

All el som används i Klöverns byggnader är förnybar och kommer från solel eller vattenkraft. I de fall fjärrvärmeleverantören inte kan erbjuda fjärrvärme från enbart förnybara energikällor klimatkompenseras utsläppen av leverantören. Övergången till enbart förnybar energi är en avgörande del av Klöverns målsättning att vara klimatneutralt i förvaltningsverksamheten senast 2025.

Egenproduktion

Vår ambition att ställa om innebär också att bidra med att producera förnybar energi. Det gör vi genom att använda våra tak till solcellsanläggningar. 2025 ska motsvarande fem procent av elanvändningen vara egenproducerad från förnybara källor. Det motsvarar 5 GWh el eller hushållsel till cirka 1 000 villor årligen. Under 2019 producerade vi 580 MWh solel. 6 nya anläggningar byggdes under året i Karlstad, Stockholm, Nyköping, Göteborg och Malmö med en installerad effekt om 745 kW.

Laddstationer för elbilar

Klövern vill erbjuda alla hyresgäster stöd för sin egen omställning. 2018 inledde vi ett samarbete med Vattenfalls laddnätverk InCharge som ger förutsättningar att möta hyresgästernas önskemål om smidig elbilsaddning med förnybar el. 2019 har Klöverna möjliggjort totalt 265 laddplatser tillsammans med våra hyresgäster.

RESURSEFFEKTIVITET, RENOVERING & ÅTERVINNING

Hållbara ombyggnationer och hyresgästanpassningar är en av fastighetsbranschens stora utmaningar. Klöverna fokuserar på att öka andelen avfall som återvinns eller återbrukas och minimerar det som förbränns eller slängs. Vi ser stora möjligheter att bidra till resurseffektivitet och cirkulär ekonomi genom miljösmart hantering av materialflöden och nya affärsmodeller. Under 2019 har hållbara lokalanpassningar och ökat återbruk varit centralt. Vid nybyggnation eller totalrenoveringar av byggnader använder Klöverna miljöcertifieringssystem som säkerställer processen. När det kommer till lokalanpassningar har vi påbörjat arbetet med att hitta lokala återbrukslösningar som är miljösmarta och samtidigt passar våra hyresgäster.



Under året certifierades en av byggnaderna på fastigheten Hilton 3 i Solna enligt BREEAM In Use. Byggnaden hyrs av ECDC (European Centre for Disease Prevention and Control) som är en decentraliserad EU-myndighet, den enda som är lokaliserad i Sverige.

MILJÖCERTIFIERING & KLIMATANPASSNING

Under 2019 har Klöverna påbörjat arbetet med att miljöklassificera alla fastigheter. Det innebär att vi arbetar, mäter och rapporterar på samma sätt i alla fastigheter och därmed kan följa upp, jämföra och planera förbättringsåtgärder. Under året har de första gemensamma systemen upphandlats och är just nu under implementering. Vår ambition är att förbättra varje fastighets miljöprestanda och miljöcertifiera de fastigheter som har rätt förutsättningar. På det sättet skapar Klöverna hållbara och attraktiva fastigheter med långsiktig värdeutveckling. Miljöcertifieringar och aktivt arbete med att minska energianvändningen möjliggör också grön finansiering.

Klöverns arbete med miljöklassificering skapar förutsättningar att bättre kunna hantera framtidens klimatkriser genom god kännedom om varje enskild fastighet och genomföra klimatanpassning där behovet finns. Vi ser också att certifierade eller miljöklassade fastigheter stödjer våra hyresgäster i deras omställningsarbete. Vår förhoppning är att allt fler ställer krav på sina lokaler så att vi kan påskynda omställningen till ett mer hållbart fastighetsbestånd. Under året blev certifieringen av 3 nya byggnader klar. Klöverna har nu 14 certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad Silver/Guld eller motsvarande nivå BREEAM och LEED.

KLIMATBOKSLUT

Vårt långsiktiga mål är att verksamheten ska ge upphov till så liten negativ klimatpåverkan som möjligt. Sedan 2013 har Klöveren beräknat utsläppen enligt GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol), den globala standard som används för att beräkna och rapportera växthusgasutsläpp. Klöveren använder protokollets scope 1, scope 2 och delar av scope 3. Ambitionen är att öka antalet kategorier inom scope 3 och kontinuerligt förbättra statistiken. För 2019 har förbättrad statistik för avfall och pendlingsresor tillkommit.

Klöverens verksamhet är transaktionsintensiv och då utsläppen redovisas i faktiska värden kan utsläppen mellan åren variera betydligt. För att ge en uppfattning om den sammanlagda klimatpåverkan från verksamheten redovisas även nyckeltalet koldioxidekvivalenter per kvm. Ökningen av utsläpp per kvadratmeter beror på att verksamheterna i Karlstad och Örebro har sålts under 2019. Fastigheterna i Karlstad och Örebro har funnits länge i Klöverens bestånd och därmed omfattats av Klöverens långtgående arbete med energieffektivisering.



I Göteborg har Klöveren utvecklat Åby Arena. En plats för möten och upplevelser där det finns något för alla.

KLIMATBOKSLUT 2019 Utsläpp av växthusgaser (ton CO2e)	Scope 1	Scope 2	Scope 3	Totalt 2019	Andel av totalt utsläpp	Totalt 2018	Totalt 2017	Förändring 2018/2019	Förändring 2017/2019
Fastigheter	761	10 801	2 657	14 218	96%	14 350	15 022	-1%	-5%
Uppvärmning	253	10 801	843	11 896	81%	12 020	12 787	-1%	-7%
Elförbrukning	0	0	1 012	1 012	7%	1 007	1 013	0%	0%
Fjärrkyla	0	0	278	278	2%	249	149	12%	86%
Köldmedeläckage	507	0	0	507	3%	548	548	-7%	-7%
Avfall*	0	0	525	525	4%	525	525	0%	0%
Tjänste- och pendlingsresor	160	0	373	533	4%	541	478	-1%	12%
Tjänsteresor – bil	160	0	79	239	2%	250	198	-4%	21%
Tjänsteresor – flyg	0	0	43	43	0%	40	29	8%	47%
Tjänsteresor – tåg	0	0	0	0	0%	0	0	0%	0%
Pendlingsresor*	0	0	251	251	2%	251	251	0%	0%
Totalt	921	10 801	3 030	14 751	100%	14 890	15 500	-1%	-5%
Klimatkompenserat av fjärrvärmeleverantör				-2 070					
Totalt efter klimatkompensation				12 681		14 890	15 500	-15%	-18%

* I klimatbokslutet för 2017–2018 rapporterades endast en begränsad del av avfallsmängden och inga pendlingsresor. För att få en jämförbarhet mellan åren har utsläppen för 2017/18 antagits vara detsamma som 2019.

	2017	2018	2019
Totalt utsläpp av växthusgaser inkl klimatkompensering (ton CO2e)	15 500	14 890	12 681
Utsläpp per kvm uthyrningsbar yta Sverige (kg CO2e/kvm)	5,3	5,1	5,2

GÖTEBORG:

Rymdteknikutvecklare halverar värmeförbrukningen



”Det här projektet kännetecknas av mod.”

Kristian Karlsson, Teknisk chef, Klövern

RUAG Space är en av Europas ledande tillverkare och utvecklare av utrustning till rymdindustrin. Det svenska huvudkontoret finns i Göteborg med cirka 260 anställda. I Göteborg hyr RUAG Space lokaler av Klövern för både produktion och utveckling av avancerad elektronik för rymdraketer och satelliter. RUAG Space i Göteborg har bland annat levererat samtliga styrdatörer till Ariane-raketerna 1–5 som är ett av det europeiska rymdsamarbetet ESA:s mest långvariga projekt.

EXTREMA KRAV PÅ INOMHUSMILJÖN

RUAG Space tillverkningsprocess är energikrävande då tillverkningen sker i så kallade renrum där luften och klimatet alltid måste hålla en exakt kvalitet. I den över 3 000 kvm stora produktionsmiljön ska också delarna testas vilket medför att klimatet i rummen simuleras i testkammare med vakuum och temperaturer som kan växla mellan plus och minus 150 grader Celsius.

STOR POTENTIAL

År 2012 blev Klövern ägare till fastigheten i vilken RUAG Space har sin verksamhet. Energiförbrukningen stack ut markant i Klöverns bestånd med sitt behov om 8 GWh energi per år. I dialog med RUAG Space genomfördes en energiutredning 2016 som indikerade att med gemensamma åtgärder skulle RUAG Space och Klövern kunna spara så mycket som 80 procent värme och 46 procent el.

Med en affärsmodell som gör både RUAG Space och Klövern till vinnare initierades energiprojektet 2017 med investeringar på upp mot 15 mkr. Vid slutet av 2019 har värmeförbrukningen sänkts med 57 procent och elförbrukningen med 33 procent, vilket medför en total minskning av energiförbrukningen med 3,1 GWh. Energiprojektet beräknas till sin helhet bli klart under 2020 och det slutliga resultatet i energibesparing kan utvärderas efter 2021.

MOD OCH NÄRA SAMARBETE

”Det var väldigt nervöst vid ombyggnationen av det första renrummet under jul- och mellandagarna 2017. Renrummen kräver en stor luftomsättning, 12 gånger per timme, och ventilationstekniken måste fungera 100-procentigt för att produktionen inte ska bli stillastående”, beskriver Rolf Törnqvist, Senior Facility and Security Manager, RUAG Space. Kristian Karlsson, Teknisk chef på Klövern, fortsätter ”Det här projektet kännetecknas av mod. Att våga bygga om i en sådan här känslig anläggning, då krävs förtroende och bra kommunikation mellan alla parter. En vinnande faktor för projektet är att RUAG Space tillsatte en egen projektledare som driver projektet tillsammans med leverantören på plats. ”Det här har fungerat klockrent. Alla har tagit ansvar och varit väldigt engagerade”, avslutar Michael Ellerot, Facility Coordinator and Security Support, projektledare RUAG Space.

Ekonomi

PK

Lönsamhet och finansiell stabilitet

Klöverns övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna. Bra lönsamhet är en förutsättning för att kunna investera med full kraft inom hållbarhet, vilket i sin tur kan bidra till bolagets lönsamhet i en god cirkel.

Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med hyresgäster, leverantörer och kreditgivare samtidigt som en god finansiell ställning är väsentlig för att behålla och attrahera kompetenta medarbetare. Av Klöverns strategi och mål som presenteras i årsredovisningen framgår bland annat att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 10 procent. Den målsättningen uppnåddes med god marginal under 2019 då avkastningen uppgick till 15,9 procent.

Då marknadsförutsättningarna gradvis förändras är det naturligt att Klöverna kontinuerligt förändrar fastighetsportföljen genom köp, försäljning och förädling av fastigheter. Under 2019 renodlades portföljen ytterligare genom ett mycket stort antal transaktioner. Renodlingen var både geografisk, genom exempelvis avyttring av hela beståndet av fastigheter i Karlstad, och produktmässig i form av försäljning av ett antal fastigheter fokuserade på lager/logistik.

God finansiell stabilitet är viktigt inte bara i bolagets dialog med kapitalmarknaden och kreditmarknaden utan även i relationen med hyresgäster, leverantörer samt befintliga och framtida medarbetare. Klöverns finansiella stabilitet, mätt som justerad soliditet, förbättrades under året till 43,5 procent vilket är över den långsiktiga målsättningen om 40 procent.

Genom intressentdialogen kan konstateras att det är viktigt att Klöverns finansiella mål upprätthålls. Intressentdialogen pekar också på att ett av de viktigaste områdena för hyresgästerna är klimatpåverkan. Detta är centralt; utan kunder som är nöjda med hur Klöverna arbetar med att minska bolagets klimatpåverkan kan det bli svårt att uppnå de mål som sätts för exempelvis nettoinflyttning och lönsamhet.

GRÖN FINANSIERING

Under 2019 emitterade Klöverna icke säkerställda gröna obligationer till ett värde av 1 600 mkr. Obligationslånet, som totalt uppgår till 2 500 mkr, har en löptid om fyra år med slutligt förfall i april 2022. Grön finansiering kan komma att bli en allt viktigare del av Klöverns finansiering framöver.

VÄRDESKAPANDE

Det ekonomiska värde som Klöverna skapar utgörs främst av hyresintäkter men även av värdeförändringar på fastigheter inklusive det värde som skapas genom projektutveckling och förädling av byggrätter. Intäkterna och värdeförändringarna ger i slutändan utrymme för utdelning till aktieägarna efter att leverantörer, kreditgivare, medarbetare och samhället har fått sin del.



EKONOMISKT RESULTAT

	2019	2018	2017
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	89
Driftöverskott, mkr	2 463	2 170	2 006
Överskottsgrad, %	68	67	66
Soliditet, justerad, %	43,5	37,4	38,5
Räntetäckningsgrad	2,6	2,7	2,9

DIREKT TILLSKAPAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2019	2018	2017
Intäkter	3 638	3 250	3 029
Intäkter bostadsutveckling	0	123	–
Värdeförändring, fastigheter	2 125	2 309	1 913
Värdeförändring, derivat	–14	67	100
Övrigt ¹	52	48	–49
TOTALT	5 801	5 797	4 993

1) Värdeförändringar finansiella tillgångar + Nedskrivning av goodwill + Finansiella intäkter + Resultatandel intresseföretag + Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag.

KUNDNÖJDHET

Närhet och engagemang

Klöverns affärsidé är att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner. Genom att finnas nära till hands med egen lokalt baserad personal kan Klöver ge snabb service och hålla bra kontakt med hyresgästerna. Att vara nära innebär också att ha en bra marknadskänneted samt god kunskap om hyresgästerna och deras vardag.

Nöjd-Kund-Index (NKI)

Klöver arbetar strukturerat och löpande med kundvårdsarbete. Arbetet består bland annat av interna workshops samt

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2019	2018	2017
Leverantörer mm. ¹	891	802	749
Kreditgivare inkl hybridobligation	895	782	651
Aktieägare ²	741	709	715
Samhället ³	711	610	834
Medarbetare	215	195	148
Kostnader bostadsutveckling, exkl Medarbetare	135	137	–
Behålls i verksamheten	2 213	2 562	1 896
TOTALT	5 801	5 797	4 993

1) Driftkostnader + Reparationer & underhåll + Övriga fastighetskostnader + IT/Reklam/Lokalkostnader + Revisionsarvoden + Övriga kostnader. Se not 6 i årsredovisningen.

2) Baserat på föreslagen utdelning och antal utestående aktier.

3) Aktuell skatt + Uppskjuten skatt + Fastighetsskatt + Tomträttsavgäld + Sociala kostnader.

mätning av Nöjd-Kund-Index (NKI), ett viktigt verktyg för att följa upp kundservicen och säkerställa kvalitet. Resultatet av NKI-mätningar ligger också till grund för förbättringsåtgärder som kan skapa ännu högre kundnöjdhet och lojalitet.

Mätning av NKI genomförs vartannat år. Den senaste mätningen gjordes under hösten 2019 och gav ett NKI på 70 (69) på en skala från 0 till 100. Det är ett bra resultat även om det är en bit upp till Klöverns målsättning om minst 75. Hyresgästerna ger Klöver bra betyg inom kategorierna Serviceanmälan och Kundvård & personlig service medan det finns större utrymme att förbättra Kunddialog och Skötsel & Underhåll.

KLÖVERNS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	254	7,4	4,0	23	129
Tele2 Sverige	72	2,1	7,9	34	24
WSP Sverige	64	1,9	5,2	12	24
Codan	55	1,6	1,5	1	19
Copenhagen Business School	42	1,2	8,9	1	19
CGI Sverige	35	1,0	3,3	18	17
Region Östergötland	32	0,9	7,3	21	21
Arbetsförmedlingen	31	0,9	1,5	24	16
ECDC	28	0,8	13,2	1	9
Linköpings Kommun	24	0,7	1,7	33	17
TOTALT	635	18,6	5,0	168	295

NYKÖPING:

Lokal effektivisering med globala ambitioner



Namnet Myrspoven kommer från en av naturens verkliga innovatörer när det kommer till energieffektivitet. Myrspoven är den fågel som genomför de längsta non-stop-flygningarna i världen.

”Myrspovens vision är att bidra till att fastighetsbranschen globalt reducerar sitt direkta klimatavtryck med 1 procent.”

Proptechbolaget Myrspoven arbetar med energi- och driftoptimering av fastigheter med hjälp av artificiell intelligens, AI. Myrspovens vision är att bidra till att fastighetsbranschen globalt reducerar sitt direkta klimatavtryck med 1 procent. Anders Kallebo, grundare och VD, beskriver visionen som ”Den genomsyrar allt vi gör. Vi vill hellre spara lite energi åt många än mycket åt få.”

KLÖVERN DELÄGARE

Myrspovens affärsidé är att låta fastighetsbranschen ta del av de tekniksprång som på senare år har skett inom AI. Teamet bakom Myrspoven består av kompetenser inom både AI och IT samt gedigen kunskap om fastigheter och energieffektivisering. Myrspoven startades 2017 och har 11 anställda. I januari 2019 gick Klövern in

som delägare i Myrspoven. ”För Myrspoven har det betytt stor trygghet. Vi kan växa och det har också öppnat många dörrar”, säger Anders Kallebo. Jens Andersson, Klöverns finanschef, beskriver motivet till Klöverns investering i Myrspoven som ”Syftet med investeringen är att hjälpa bolaget i deras expansion och tillgängliggöra tekniken samtidigt som vi får ta del av deras kompetens inom energieffektivisering”.

PRÖVAS I VERKLIGHETEN

Under 2019 har tekniken testats på en av Klöverns fastigheter i Nyköping. Efter en period av tester och intrimning börjar projektet nu ge resultat. De första resultaten pekar på en initial elbesparing om 16 procent bara genom att styra ventilationen utifrån verkligt behov. För Klövern handlar det i förläng-

ningen om att säkerställa rätt inomhusklimat till lägsta möjliga kostnad. ”Ju mer avancerad en byggnad är i sitt behov av energi, desto mer tror vi att vi kan spara”, beskriver Johan Brunius, grundare av Myrspoven och ansvarig för AI-tekniken, ”en dator kan reda ut komplicerade förhållanden och därmed avlasta driftorganisationen”. Fokus i samarbetet just nu är att säkerställa den grundläggande tekniken så att den speglar byggnadens drift och inneklimat.

Nästa steg är att förbättra AI-tekniken ytterligare för att kunna spara mer energi inom el, värme och kyla. Klöverns stora möjligheter med tekniken och ett nytt projekt har initierats av Myrspoven där aktörer från både energi- och fastighetsbranschen är involverade för att ytterligare optimera energianvändningen i samhället i stort.

Socialt

IK



Socialt

Vi tar ansvar för hållbarhet i egenskap av arbetsgivare, näringsidkare och samhällsaktör. Det innebär att skapa förutsättningar för alla medarbetare att förebygga arbetsskador och ohälsa, lika mycket som det handlar om att se hur människors olikheter och kompletterande kompetenser bidrar till en innovativ företagskultur.

Klöverns värdegrund består av tre delar; *drivkraft*, *närhet* och *engagemang*. *Drivkraft* står för kreativitet, nyfikenhet och att våga prova. *Närhet* står för vårt sätt att med omtanke arbeta tillsammans med kunder och kollegor. *Engagemang* betyder att ge det lilla extra och bidra till god stämning, men även ett stort personligt ansvar för affärsverksamheten. Vår värdegrund är central för affärsidén och återspeglas i vår uppförandekod och hållbarhetspolicy.

ENGAGERADE MEDARBETARE

Engagerade och affärsdrivna medarbetare är Klöverns främsta tillgång. Vi vill tillsammans med våra medarbetare skapa en företagskultur man mår bra av och känner sig stolt över – det stärker Klöverns varumärke både som arbetsgivare och fastighetsbolag.

För sjunde året i rad har vi genomfört en medarbetar-

undersökning för att ta reda på hur medarbetarna upplever sin arbetssituation, men också hur man bedömer Klöverns attraktivitet som arbetsgivare. Vi vet att välfungerande arbetsgrupper och ledarskap, och en bra kultur leder till engagerade medarbetare, tillväxt och effektivitet. 2019 års medarbetarundersökning gjordes i ett nytt format, eNPS (employee Net Promoter Score) för att på ett bättre sätt fungera som ett verktyg för förändrings- och förbättringsarbete i organisationen. Det gör att årets resultat inte kan jämföras med föregående års resultat och inte heller mäts mot 2019 års sociala hållbarhetsmål. Mätningen av Klöverns attraktivitet och medarbetarnas lojalitet eNPS, kan istället jämföras med ett nordiskt benchmark år 2019.

I resultatet för 2019 ligger Klöverns samtliga index över det externa jämförelsetalet. Dessutom var svarsfrekvensen 89 procent (87), vilket är en mycket hög nivå.



Klöverns medarbetare är en av bolagets absolut viktigaste tillgångar. Därför arbetar Klöverna kontinuerligt för att säkerställa en sund och säker arbetsmiljö där alla mår bra.



Klövern sponsrar och deltar ofta själva i hälsofrämjande aktiviteter.

HÄLSA OCH FÖRMÅNER

För att förebygga arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa har Klöver investerat i en rad olika hälsofrämjande åtgärder:

- Hållbarhetsmånad. Årets hållbarhetssatsning innehöll både en månadslång klimatutmaning (läs mer på sid 41), och en satsning på hälsa då alla medarbetare gavs möjlighet att träna med sina kollegor på arbetstid en gång i veckan.
- Externa aktiviteter. Träning och hälsa är ett viktigt tema även för externa aktiviteter och evenemang där både kunder och medarbetare bjuds in att delta. Ett exempel är "Lidingöloppet on Tour - Powered by Klöver" där vi bjöd in hyresgäster att springa tillsammans med personal på de orter där Klöver har fastigheter.
- Hälsoundersökning. Vartannat år erbjuds alla medarbetare en hälsoundersökning där en handlingsplan tas fram för att arbeta med att stärka medarbetarnas hälsa. Undersökning genomfördes under 2019.
- Friskvårdsbidrag. Samtliga tillsvidareanställda har ett årligt friskvårdsbidrag som under 2019 utnyttjades till 82 procent, vilket är en hög nyttjandegrad.
- Andra förmåner. Alla medarbetare erbjuds sjukvårdsförsäkring, tjänstepension, subventionerade luncher och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Vid utgången av 2019 hade vinstandelsstiftelsen aktier motsvarande 0,6 procent av aktiekapitalet i företaget.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

	2019	Nordiskt benchmark 2019	2018	2017
employee Net Promoter Score (eNPS)	22	9	–	–
Nöjd-Medarbetar-Index (NMI)	–	–	73	75
Attraktiv-Arbetsgivar-Index (AAI)	–	–	86	84
Ledarskapsindex (LSI)	77	76	–	–
Chefs-Index (CI)	–	–	80	81

NYCKELTAL – MEDARBETARE

	2019	2018	2017
Anställda vid årets slut, antal ¹	247	248	244
varav kvinnor/män, %	43/57	42/58	42/58
varav kollektivanställda, %	22	23	22
varav kvinnor/män i chefsposition, %	50/50	43/57	38/62
varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %	40/60	40/60	25/75
varav kvinnor/män i styrelsen, %	60/40	60/40	60/40
Deltidsanställda vid årets slut, antal	8	8	7
varav kvinnor/män, %	75/25	63/37	43/57
Nyanställda under året, antal	53	44	49
varav kvinnor/män, %	40/60	39/61	41/59
Slutat sin anställning under året, antal	34	27	32
varav kvinnor/män, %	38/62	33/67	28/72
Personalomsättning, %	14 ¹	12	10
Genomsnittsålder, år	44	43	43
Andel av personalstyrkan i skyddskommitté, %	2,4	3	2
Rapporterade skador, antal	16	7	10
Sjukfrånvaro, %	2,7	3,8	2,3
varav långtidsfrånvaro, %	0,8	0,6	0,4
Åldersfördelning (samtliga medarbetare)			
–29 år (14,6 %)	36	43	44
30–49 år (53,1 %)	131	124	130
50–år (32,3 %)	80	81	83

1) Exklusive Tobin Properties och Danmark



Hälsa och engagemang är ett av de fokusområden som Klöverns kontinuerligt arbetar med. Därför är det mycket positivt att den medarbetarundersökning som genomfördes under året visade ett bra resultat med ett högt engagemang.

ARBETSMILJÖ

Det är viktigt att Klöverns medarbetare känner att de arbetar i en trygg och säker arbetsmiljö. Det finns en tydligt förankrad arbetsmiljöpolicy med riktlinjer för hur organisationen ska arbeta. Arbetsmiljö- och säkerhetsarbete har varit ett stort fokus för Klöverns under 2019. I början på året initierades projektet Arbetsmiljö 2.0 med syfte att förbättra vårt arbete ytterligare och som ytterst handlar om att alla som befinner sig i våra byggnader ska ha en säker och sund miljö att arbeta i. Projektet omfattar uppdatering av rutiner och instruktioner, utbildningar men också fokus på en förändrad kultur där vi agerar på ett sådant sätt att vi skapar en bra säkerhetskultur och arbetsmiljö både för oss själva och våra kollegor.

Säkerhet och risker på arbetsplatsen

Vi jobbar aktivt med säkerhet i de av våra arbetsmiljöer som är extra riskutsatta. Till exempel genom riskbedömning och kontroll av kemikalieanvändning men också genom att se till att lagar och säkerhetsrutiner följs. Utöver arbetsmiljöpolicyn finns också en webbaserad säkerhetshandbok som säkerställer att lagar och rutiner efterlevs. På alla våra kontor finns skyddsombud med syfte att skapa en säker arbetsmiljö i hela organisationen.

Trygghet och välmående

De psykosociala aspekterna är viktiga delar i Klöverns arbetsmiljöarbete. Vi vill att alla medarbetare ska känna att de har ett utvecklande och ansvarsfullt arbete där balansen mellan arbete och privatliv är viktig. Klöverns medarbetare ska inte må dåligt på grund av ohälsosam arbetsbelastning, stress eller kränkande särbehandling. Årets arbete med en ny medarbetarundersökning, nya rutiner för arbetsmiljöinventering och implementeringen av en ny rutin för introduktion av nyanställda, är alla delar i ett större arbete för att långsiktigt skapa trygghet och välmående på arbetsplatsen.

Chef- och medarbetarutveckling

Under året etablerades Klöverns Academy som en sammanhållande funktion inom HR med uppgift att säkerställa en långsiktig kompetensförsörjning, gemensamt ramverk för kompetensutveckling, skapa forum för nätverk och lärande inom organisationen och att utveckla vår medarbetar- och ledarkultur. Klöverns Academy ansvarade under året för att vidareutveckla Klöverns onboardingprocess, upphandla och utveckla utbildningar, samt etablera chefsforum. Chefsforum genomfördes två gånger under året med tema "Att leda i förändring" och "Medarbetarupplevelse - Kundupplevelse".

ANSVARSFULL VERKSAMHET

Klöverns verksamhet ska präglas av ärlighet, trovärdighet och långsiktighet. Våra medarbetare ska uppträda och bemötas hederligt, med omtanke, integritet och engagemang i relationen till varandra och till samarbetspartners. Inom Klöver är människors olikheter och kompletterande kompetenser värdefulla och bidrar till att skapa en mer innovativ företagskultur.

Korruption och mutor

Klövern arbetar långsiktigt och enligt principer som verkar för hög moral och etik i interna och externa relationer. Det finns uppförandekod och affärsetiska riktlinjer. För att säkerställa att alla medarbetare, ledning och styrelse har samma grundläggande kunskap i affärsetik och antikorruption har en ny utbildning tagits fram och genomförts för första gången. Den nya utbildningen ska öka medvetandet och förståelsen för de affärsetiska dilemma som kan uppstå i arbetsvardagen och hur de ska bemötas. Den ger också ökad förståelse och kunskap kring Klöverns uppförandekod. Sedan 2016 finns en visselblåsartjänst för att fånga upp eventuella avvikelser mot uppförandekod och affärsetiska riktlinjer. Vid utgången av 2019 har ingen använt tjänsten.

Mångfald och icke-diskriminering

Jämställdhet och mångfald är självklart för Klöver. Årligen genomförs en lönekartläggning som resulterar i en hand-

lingsplan som ska säkerställa jämlika löner. Andelen kvinnor i bolaget ökar stadigt och idag är 63 procent av affärsenhetscheferna, 40 procent av ledningsgruppen och 60 procent av styrelsen kvinnor. För att säkerställa allas trygghet finns uppförandekoden som ger vägledning för medarbetare i relationen med varandra, samt säkerställer att mänskliga rättigheter efterlevs med målet att det inte ska finnas någon diskriminering eller kränkande särbehandling i bolaget.

Hållbar leverantörskedja

Under 2019 har Klöver arbetat med att utveckla metoder för en hållbar leverantörskedja. Våra leverantörer av varor och tjänster ska följa samma krav på miljöhänsyn, socialt ansvar, affärsetik och effektivitet som Klöver ställer på sin egen verksamhet. Kraven på leverantörerna finns definierade i vår uppförandekod för leverantörer.

Under 2019 togs det fram en metod för hållbarhetsanalys av leverantörskedjan och samtidigt påbörjades arbetet med att integrera den i inköpsprocessen. Arbetet med en hållbar leverantörskedja är långsiktigt och kommer att implementeras under flera år. Det innehåller flera steg från riskanalys till riskhantering, och slutligen uppföljning av leverantörer. Under året har alla leverantörer riskklassificerats utifrån branschspecifika hållbarhetsrisker och ett leverantörsverktyg för självskattning introducerats.



Fastigheten Fyrislund 6:6 är del i stadsutvecklingsprojektet som ska främja innovation, affärer och möten i Uppsala Business Park. Duktiga och lokalt baserade medarbetare är en viktig del i att med närhet och engagemang kunna ge den kundservice som Klöverns affärsidé innebär.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Den ökande urbaniseringen är en av nutidens stora utmaningar. För ett fastighetsbolag innebär det bland annat hållbar byggnation och förvaltning av stadsmiljöer, men också socialt värdeskapande. Klövern skapar hållbara urbana miljöer för människor och verksamheter. Platser som stimulerar samverkan och innovation. För att lyckas krävs ett holistiskt tankesätt där den omgivande miljön är minst lika viktig som de fastigheter vi utvecklar. Vi vet att trygga och dynamiska platser med hög tillgänglighet, med puls men också andrum och med en bra mix av serviceutbud och handel är det som

skapar attraktionskraft idag. Imorgon kan det vara något helt annat. För vad som skapar trivsel och tillväxt är föränderligt. Klöverns långsiktiga engagemang på de orter där vi finns tillåter oss att utveckla attraktiva och hållbara stadsdelar över tid tillsammans med våra samarbetspartners. Eftersom varken social eller miljömässig hållbarhet har någon universell lösning, utan är kontextbaserad, är den lokala förankringen en framgångsfaktor för hållbar stadsutveckling. Några av Klöverns större pågående stadsutvecklingsprojekt finns i Stockholm, Kista och Söderstaden, samt i Västerås och Uppsala.



Klöverns stadsutvecklingsprojekt i Kista ska främja möten oavsett om det handlar om branscher, livsstilar, kulturer eller generationer.

SVERIGE:

Klöver Challenge



”Jag är mycket glad att ha fått den här möjligheten och hoppas att fler bolag gör som Klöver och engagerar studenter på liknande vis.”

Elin Sundberg, student- och hållbarhetskonsult från Sustainergies.

En av nycklarna till hållbar utveckling är kunskap och engagemang och det är genom medarbetarnas kunskap och engagemang som bolaget utvecklas. Alla behöver vara delaktiga, ha kunskap om hur vi som företag är med och bidrar, och ha förståelse för den roll som aktörer inom näringslivet har en möjlighet att ta.

KLIMAT OCH HÄLSA

Därför engagerades alla Klöverns kontor under fyra veckor hösten 2019 i en hållbarhetsutmaning – Klöver Challenge 2019: Vad är ditt footprint?. Tillsammans sparade vi 69,3 ton CO₂e genom aktiva val i vardagen. Fokus för dessa veckor var dels på hur vi som individer och anställda tillsammans kan göra skillnad, och dels hur agerande för ett lågt klimatavtryck många gånger går hand i hand med agerande för en god hälsa.

Under Klöver Challenge engagerade sig alla Klöverns medarbetare i en hållbarhetsutmaning med fokus på kli-

mat, hållbarhet och hälsa utifrån ett individperspektiv. Genom ett samarbete med appen Deedster, en svensk startup om vår konsumtions klimatpåverkan, fick alla Klöverns medarbetare mäta sitt individuella klimatavtryck – sitt footprint – och under tävlingens gång gemensamt agera för att åstadkomma den största minskningen av både sitt individuella och lagets klimatavtryck.

TÄVLADE TILLSAMMANS

Genom veckospecifika teman fokuserades det på olika aspekter av konsumtionsbaserade utsläpp under tävlingens olika veckor. Tävlingens teman var mat och hälsa, hem och konsumtion, samt resor och upplevelser. Särskilt engagemang visades under temaveckan för mat och hälsa då alla Klöverns affärsenheter arrangerade en Walk of Hope – en gemensam promenad till förmån för Barncancerfonden. För varje medarbetare som deltog skänkte Klöver 100 kronor.

För Klöver Challenge 2019 engagerades en studentkonsult från Sustainergies till att projektleda tävlingen. Sustainergies är Sveriges främsta plattform för matchning av hållbarhetsintresserade studenter och unga akademiker med relevanta jobb, projekt och arbetsgivare. Genom att skapa möjligheter för studenter att bedriva hållbarhetsarbete i praktiken bidrar uppdrag som dessa till att stärka kompetensen inom hållbarhet hos studenter på svenska universitet och högskolor, och länkar hållbarhetsintresserade och engagerade studenter med drivna aktörer inom näringslivet.

Klöver Challenge 2019 handlade om vad vi kan åstadkomma gemensamt. Genom ökad kunskap om hållbarhet och hälsa, lärande och agerande för sänkt klimatavtryck, kan vi tillsammans göra skillnad – i det stora och i det lilla – och tillsammans fortsätta vårt arbete med att bibehålla positionen som ett av de mest hållbara fastighetsbolagen.

Om hållbarhetsredovisningen

Detta är Klöverns sjätte hållbarhetsredovisning utifrån GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation.

Hållbarhetsredovisningen har satts samman av Klöverns hållbarhetsgrupp och godkänts av Klöverns styrelse. Redovisningen riktar sig i första hand till Klöverns intressentgrupper; hyresgäster, medarbetare, aktieägare, analytiker, kreditgivare, leverantörer och samhällsaktörer. Avsikten är att hållbarhetsredovisningen för 2019, tillsammans med Klöverns årsredovisning och webbplats, ska möta intressenternas informationsbehov och ge en transparent bild av bolagets ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete samt resultat. Innehållet i hållbarhetsredovisningen utgår ifrån intressentdialogen och väsentlighetsanalysen 2019, med utgångspunkt i Klöverns mest väsentliga aspekter givet verksamheten och dess påverkan på ekonomi, miljö och socialt. Väsentliga aspekter och fokusområden har identifierats av Klöverns hållbarhetsgrupp, som består av representanter från olika delar av organisationen: hållbarhet, HR, teknik, inköp och kommunikation. Fokusområden och mål har beretts av hållbarhetsgruppen och beslutats av Klöverns ledning och styrelse.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hållbarhetsredovisningen har utgått ifrån riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core". Upprättat index redovisar den standardinformation som är obligatorisk för den grundläggande nivån på redovisningen samt de tilläggsindikatorer som Klöver valt för att presentera arbetet med de tre hållbarhetsområdena ekonomi, miljö och socialt. Information om specifika mätmetoder, som används för redovisade hållbarhetsdata, återfinns i anslutning till respektive nyckeltal eller i GRI-index. Detta gäller även eventuella förändringar rörande mätmetoder eller beräkningsmetoder från föregående års hållbarhetsredovisning. Inga större förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder har skett mellan redovisningarna.

REDOVISNINGENS OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela koncernens verksamhet; Klöver AB och samtliga dotterbolag om inget annat anges. Hållbarhetsredovisningen omfattar detta dokument samt information i Klöverns årsredovisning. Rapporteringscykeln avser helår. Vid definition av redovisningens innehåll har GRI:s vägledning med tillhörande principer om redovisningens innehåll; väsentlighet, kommunika-

tion med intressenterna, hållbarhetssammanhang och fullständighet, tillämpats. Denna rapport omfattar perioden 1 jan–31 dec 2019. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB. Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2019, nästa redovisning av hållbarhetsarbetet kommer att publiceras våren 2021.

HÅLLBARHETSMÅL 2019

Inför 2019 gjordes ett omtag avseende fokusområden och mål. Fokusområdena ska på ett bättre sätt spegla verksamhetens hållbarhetsarbete där de ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekterna samspelar med varandra för att nå bästa resultat. Fokusområdena visar också på vilket sätt Klöverns verksamhet och hållbarhetsmål relaterar till FNs globala hållbarhetsmål. De nya miljömålen har ett mer långsiktigt perspektiv och är i linje med vetenskapen. De är mätbara och kan följas årsvis. De ekonomiska målen bibehålls från föregående år tillsammans med delar av de sociala målen. De sociala målen utökades med ett mål om hållbarhet i leverantörskedjan. Målen är baserade på löpande intressentdialoger samt väsentlighetsanalysen. Hållbarhetsmålen har fastställts av Klöverns styrelse.

	Fokusområde	Mål
EKONOMI	Långsiktig värdeutveckling	Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till 40 procent. Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent. Nöjd-Kund-Index ska uppgå till minst 75.
	Klimat	År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor. År 2022 ska minst hälften av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm. År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor.
MILJÖ		
SOCIALT	Hälsa och engagemang	Nöjd-Medarbetar-Index ska långsiktigt uppgå till minst 75. Attraktiv-Arbetsgivar-Index ska långsiktigt uppgå till minst 80. Klöverns leverantörer ska riskklassificeras utifrån branschspecifika hållbarhetsrisker under 2019.

GRI-Index

ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-indikator	Beskrivning	Sida	Kommentarer och avgränsningar
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Organisationens namn	Omslag	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Intro: Nära människor och städer	Klövern förvaltar och utvecklar kommersiella lokaler och bostäder. Bostadsutveckling sker under namnet Tobin Properties. First Office är Klöverns varumärke för kontorshotell och Big Pink används för förrådsanläggningar.
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Omslag	
102-4	Länder där organisationen är verksam	Intro: Nära människor och städer	Under 2019 bedrev Klöver verksamhet i Sverige, Danmark och USA.
102-5	Ägarstruktur och bolagsform		Klövern består av moderbolaget Klöver AB samt 30 direktägda aktiva dotterbolag. Klöver är ett svenskt publikt aktiebolag som är noterat på Nasdaq Stockholm.
102-6	Marknader	Intro: Nära människor och städer	Klövern har 11 affärsenheter i Sverige, uppdelade på tre regioner. Dessutom har Klöver fastigheter i Köpenhamn och New York.
102-7	Bolagets storlek		Den 31 december 2019 bestod Klöverns fastighetsbestånd av 343 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde (verkligt värde) uppgående till 52 377 mkr.
102-8	Personalstyrka	s. 37	Rapporteringen omfattar Klöver AB vid utgången av 2019.
102-9	Leverantörskedja	s. 23	Klövern har inte möjlighet att påverka alla delar i leverantörskedjan, men genom tydligare avtal och villkor samt systematisering av leverantörshantering kommer påverkansgraden att höjas enligt avsnitt Hållbar leverantörskedja sidan 39.
102-10	Förändringar under redovisningsperioden	s. 42	Inga väsentliga förändringar har skett under redovisningsperioden.
102-11	Försiktighetsprincipen	s. 18	Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur miljöarbetet har utformats.
102-12	Externa principer som organisationen stödjer	s. 18	FN:s Global Compact.
102-13	Medlemskap i organisationer	s. 28	Tex Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council.
STRATEGI			
102-14	VD-ord	s. 4-5	
VÄRDERINGAR			
102-16	Interna värderingar och policyer	s. 18-19	
STYRNING			
102-18	Organisationens styrning och styrelse	s. 18-19, 22-23	
INTRESSENTRELATIONER			
102-40	Intressentgrupper	s. 19	
102-41	Andel anställda med kollektivavtal	s. 37	
102-42	Principer för urval av intressenter	s. 18	
102-43	Intressentdialog	s. 18-19	
102-44	Nyckelfrågor	s. 19-21	
REDOVISNINGENS OMFATTNING OCH AVGRÄNSNINGAR			
102-45	Princip för redovisning av dotterbolag	s. 42	Hållbarhetsredovisningen omfattar hela koncernens verksamhet; Klöver AB och samtliga dotterbolag om inget annat anges.
102-46	Processer för definition av innehållet	s. 42	
102-47	Identifierade indikatorer	s. 43-45	
102-48	Förklaring av effekten av förändringar	s. 42	
102-49	Väsentliga förändringar sedan föregående rapport	s. 42	
102-50	Redovisningsperiod	s. 42	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisning	s. 42	
102-52	Redovisningscykeln	s. 42	

		Sida	Kommentarer och avgränsningar
102-53	Kontaktpersoner för redovisningen	Omslag	
102-54	I enlighet med GRI krav	s. Intro: Innehåll	I enlighet med grundläggande nivå "core".
102-55	GRI innehållsförteckning	s. 43-45	
102-56	Granskning och bestyrkande	s. 47	Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB.
EKONOMISKA INDIKATORER			
103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 18	
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	s. 33	Ingen uppdelning på regionnivå har gjorts.
205-2	Utbildning för motverkan av korruption	s. 39	
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	s. 39	
MILJÖINDIKATORER			
103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 18	
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 26	Rapporteringen avser den svenska verksamheten.
302-3-302-4	Energiintensitet och energieffektivisering	s. 26	Rapporteringen avser den svenska verksamheten.
305-1-305-3	Utsläpp av växthusgaser	s. 29	Rapporteringen avser den svenska verksamheten.
SOCIALA INDIKATORER			
103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 18	
401-1	Personalomsättning	s. 37	Ingen uppdelning på regionnivå har gjorts.
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlo- rade arbetsdagar, frånvaro (samt arbetsre- laterade dödsolyckor).	s. 37	Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor avseende Klövers med- arbetare. En ambition finns att på sikt även rapportera olycksfall på våra byggarbetsplatser.
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och med- arbetare	s.39	Andel anställda med utländsk bakgrund i Klövern jfr med utländsk bakgrund i befolkningen redovisas ej.

GRI 102-8 TOTAL PERSONALSTYRKA, UPPDELAD PÅ ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN 405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTFRÅN ÅLDER OCH KÖN

Rapporteringen omfattar Klövern AB vid utgången av 2019. Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Klövern AB och inte de personer som utför arbete under anställningslika villkor (ett fåtal under begränsad tid). Vid utgången av 2019 var 247 personer anställda i Klövern AB, 3 personer anställda i den danska verksamheten och 16 personer i Tobin Properties. Se ytterligare information om mål och måluppfyllelse på sidan 38-41.

TABELL 1. NYCKELTAL – MEDARBETARE PER REGION¹

	2019
Anställda vid årets slut Huvudkontoret, antal	68
varav kvinnor/män, %	63/37
Anställda vid årets slut Region Stockholm, antal	91
varav kvinnor/män, %	36/64
Anställda vid årets slut Region Öst, antal	43
varav kvinnor/män, %	35/64
Anställda vid årets slut Region Väst, antal	45
varav kvinnor/män, %	33/67

1)Jämförbar statistik från föregående år saknas p.g.a. ändrad indelning av regioner.

GRI 205-2 UTBILDNING FÖR MOTVERKAN AV KORRUPTION Uppförandekod och utbildning i affärsetik

Klövers uppförandekod gäller för alla medarbetare, ledning och styrelse i Klövern AB utan undantag. Klövern har en kompletterande uppförandekod för leverantörer. Alla anställda i Klövern AB, oavsett tjänsteort och anställningsform, ledning och styrelse omfattas av kravet på att genomgå utbildning i affärsetik och antikorruption.

GRI 205-3 ANTAL BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Rapporteringen omfattar Klövern AB inklusive samtliga dotterbolag. Inga fall av korruption har rapporterats under 2019. Inga fall av korruption eller andra oegentligheter kopplade till verksamhetens leverantörer har rapporterats under året.

GRI 302-1, 3-4 ENERGIANVÄNDNING, ENERGIINTENSITET OCH ENERGIEFFEKTIVISERING Mätning av total energianvändning

Grunden för mätning är de huvudmätare som finns för respektive mediaslag på fastigheterna och som redovisar faktisk inköpt energi till fastigheten. Som komplement till huvudmätarna har Klövern ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifikt energikrävande system. Avläsning av förbrukningen av el, fjärrvärme, fjärrkyla och gas sker varje månad. Förbrukningen av olja räknas fram utifrån leveransfakturer och nivåmätning i tankar. Energiförbrukningen sammanställs därefter i bolagets centrala system för energiuppföljning, E4. Utifrån rapporter från E4 görs varje månad en jämförelse både med samma månad föregående år samt trender under innevarande år. Detta gör att eventuella avvikelser snabbt kan upptäckas och åtgärdas. Nyckeltal räknas fram på årsbasis för aktuell total Atemp area.

TOTAL ENERGIFÖRBRUKNING (EJ NORMALÅRSKORRIGERAD)

MWh	2019	2018	2017
Fjärrvärme	138 901	150 910	156 850
Biogas	1 170	1 489	1 400
Olja	49	52	150
Fjärrkyla	22 232	23 800	17 940
El	112 889	114 638	122 270
TOTALT	275 241	290 890	298 610

FÖRNYBAR OCH EGENPRODUCERAD ENERGI

MWh	2019	2018	2017
Fjärrvärme	50 871	40 216	31 450
Biogas för uppvärmning	1 170	1 007	0
El till uppvärmning	4 906	6 597	6 605
El till övrig förbrukning	107 983	108 041	115 265
Fjärrkyla	22 232	23 800	17 940
El från solceller	580	544 (338*)	400 (221*)
TOTALT	187 742	180 205	171 660

*Elproduktion från solcellsanläggningar på fastigheter som fanns kvar i Klöverns bestånd 31 dec 2019.

ANDEL FÖRNYBAR ENERGI

%	2019	2018	2017
Andel av total energiförbrukning	68,2	61,9	57,5

Fakta om användning och inköp av olika energislag

Klövern väljer aktivt att köpa förnybar fjärrvärme, Bra Miljövalsmärkt fjärrvärme eller Klimatkompenserad fjärrvärme på ett antal orter. Olja används endast som spetsvärme i en (1) fastighet. Omräkningsfaktor: 1 liter förbränningsolja = 10 kWh. Gas används för uppvärmning i några fastigheter i södra och västra Sverige. All inköpt gas är förnybar biogas. All inhandlad el produceras från vattenkraft och klassas därmed som förnybar energi. Den egenproducerade elektriciteten från solceller används i princip fullt ut inom respektive fastighet. Fjärrkylan, som köps från olika fjärrvärmebolag, är oftast en ren restprodukt vid framställning av fjärrvärme vilket ger mycket låga utsläpp, varför den klassats som förnybar. Verkliga växthusgasutsläpp för energianvändningen redovisas i Klimatbokslutet (GRI 305-1 – 305-3) s. 29.

GRI 305-1 – 305-3 DIREKTA OCH INDIREKTA UTSLÄPP

Byggnader använder mycket energi i förvaltningsskedet vilket ger upphov till utsläpp av växthusgaser. Dessutom genererar verksamheten utsläpp från egna fordon och tjänsteresor. Verksamheten genererar även stora mängder indirekta utsläpp t ex i form av materialanvändning och avfall, hyresgästers energianvändning, pendlingsresor, etc. Dessa utsläpp redovisas endast i begränsad omfattning då statistik i vissa fall saknas.

Avgränsning

Klimatpåverkan inom den egna organisationen är relativt liten och här rör till största del från de fordon Klöverns äger samt en (1) kvarvarande värmepanna lokalt på fastigheterna, Scope 1. De utsläpp Klöverns till stor del kan påverka är energianvändningen i fastigheterna samt vilken typ av energi som väljs att försörja byggnaderna med, Scope 2. Inom Scope 3 är utsläpp från energi, köldmedia och avfall baserade på faktiska data, medan beräkningen av utsläpp från pendlingsresor baseras på en personalkät i vilken Klöverns personal har fått uppge på vilket sätt de tar sig till och från arbetet. Klöverns har även betydande utsläpp för inköpta varor och tjänster för utveckling av fastigheter samt utsläpp som är relaterade till inköpta och försålda fastigheter. Dessa utsläpp redovisas ej 2019, utan kvarstår som en förbättringsåtgärd.

Ansvar och styrning

Ansaret för energianvändningen ligger till grund för ansvaret för utsläppen. Därutöver ansvarar företagsledningen för att det skapas förutsättningar och riktlinjer för att minska utsläppen i enlighet med de uppsatta målen, sidan 20–21.

Sammanställning totala utsläpp av växthusgaser

En årlig uppföljning av utsläpp av växthusgaser enligt GHG (Green House Gas) protokollet har genomförts sedan 2013. I sammanställningen på sidan 29 redogörs för de genomsnittliga utsläppen år 2017-2019. Beräkningen är utförd av konsultföretaget 2050 AB och översiktligt granskad av Ernst & Young AB. Klöverns har valt redovisning enligt *financial control approach*, vilket innebär att direkta utsläpp och utsläpp för inköpt energi redovisas som scope 1 respektive scope 2 i de fall där Klöverns äger, alternativt leasar *financial lease*, utsläppskällan. I Klöverns fall betyder det bland annat att utsläpp från leasade bilar redovisas i scope 1 medan bilar med milersättning redovisas i scope 3 samt att utsläpp för inköpt energi redovisas i scope 2 för de fastigheter som Klöverns äger. För beräkning av scope 2 har Klöverns valt *market-based method*. Beräkningarna omfattar scope 1, scope 2 och tjänsteresor, pendlingsresor, avfallshantering och bränsle- och energirelaterade utsläpp i scope 3. Enligt *market-based method* är utsläppen i scope 2: 10 801 ton CO₂e. Om i stället "location-based method" hade använts hade utsläppet i scope 2 varit 20 879 ton CO₂e för 2019. Utsläppsfaktorerna som används är hämtade från diverse officiella källor såsom Energiföretagen VMK (Värmemarknadskommittén) 2018, Energiföretagen 2019, Energimyndigheten, IEA, etc.

Undertecknade försäkrar att hållbarhetsredovisningen, som även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten, har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core". Informationen i redovisningen omfattar hela koncernens verksamhet; Klöver AB och samtliga dotterbolag.

Stockholm 19 mars 2020
Styrelsen i Klöver (publ), org.nr 556482-5833

Pia Gideon
Ordförande

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Johanna Fagrell Köhler
Ledamot

Eva Landén
Ledamot

Ulf Ivarsson
Ledamot

Revisors bestyrkande

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Klöver AB (publ):s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Klöver AB (publ) (Klöver) att översiktligt granska Klövers hållbarhetsredovisning för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 42 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 2.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 42 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer

och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Klöver enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

UTTALANDE

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna. En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 20 mars 2020
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR



Klövern ska med *närhet och engagemang* erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.

Huvudkontor Stockholm: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Huvudkontor Nyköping: Spelhagsvägen 13, Box 1024, 611 29 Nyköping

Tel: 010-482 70 00

info@klovern.se

www.klovern.se

Org.nr: 556482-5833

KONTAKTPERSON

Teresa Mattisson, Hållbarhetschef

Tel: 010-482 70 20

teresa.mattisson@klovern.se

KLÖVERN