

Hållbarhet



VD-kommentar

En hållbar verksamhet innebär ett miljö- och samhällsansvar men är också en fråga om sunt och lönsamt företagande som ligger mycket nära de småländska grundvärden som Emilshus värnar. Det linjerar också med den långsiktighet som vår verksamhet präglas av. Emilshus förvaltning fokuserar på en lokal närvaro och vi har ett nära samarbete med hyresgästerna. Därtill vill vi vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling. Emilshus strategier är sammantaget utformade för att generera långsiktigt uthållig avkastning och att säkra en lönsam verksamhet över tid.

Emilshus fastighetsbestånd besitter potential till förbättringar inom miljöområdet. Att arbeta aktivt med att

identifiera och utföra åtgärder syftande till energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet och därmed göra befintliga fastigheter mer hållbara, ser vi som den enskilt viktigaste insats vi kan göra för att minska vår klimatpåverkan. Det ingångsattes under året ett omfattande arbete inom Emilshus avseende just detta. Samtidigt har vi under året tagit fram ett grönt finansiellt ramverk som både möjliggör förmånlig finansiering och bidrar till att skapa ökad struktur i hållbarhetsarbetet. Därtill kommer en rad andra initiativ i syfte att möta både hyresgästernas krav och leva upp till bolagets hållbarhetsstrategi.

Jakob Fyrberg, VD

Hållbarhetsarbete i Emilshus

Emilshus hållbarhetsarbete grundar sig i hållbarhetsstrategin som antagits av styrelsen. Hållbarhetsstrategin utgår från behovet av ett klokt och ansvarsfullt hushållande med begränsade resurser. Emilshus lokala närvaro med engagerade och kompetenta medarbetare ger bolaget goda förutsättningar för ett värdeskapande och hållbart fastighetsägande.

Hållbarhetsstrategi

Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i Småland och närliggande regioner. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga. Emilshus förvaltning fokuserar på en lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Därtill ska bolaget vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling. Emilshus strategier är sammantaget utformade för att generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden. Samtidigt som Emilshus skapar förutsättningar för en hållbar utveckling genereras även värden för ägare, medarbetare, hyresgäster, lokalsamhället och övriga intressenter.

Emilshus har ett långsiktigt perspektiv för att säkerställa en stabil verksamhet. Förutom att trygga bolagets existens och intjäning över tid innebär det ett uttalat ansvarstagande för miljö och människor i och kring bolagets fastigheter samt för miljön och företagets omvärld i stort. I sitt miljöarbete ska Emilshus arbeta aktivt med energieffektiviseringar i sina byggnader och lokaler och använda effektiva systemstöd. Miljöcertifieringar av byggnader är ett viktigt verktyg i att systematisera detta arbete.

En hållbar verksamhet förutsätter ett väl fungerande samarbete med Emilshus hyresgäster och bolagets omvärld med intressenter. Vidare förutsätter det väl etablerade interna processer och rutiner samt engagerade medarbetare.

Emilshus ska vara en närvarande arbetsgivare och en attraktiv arbetsplats där medarbetare ska känna engagemang och stolthet samt ha möjlighet att påverka verksamheten och sin egen utveckling. Företagskulturen ska präglas av affärsmässighet, medmänsklighet och delaktighet där god affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Hälsa och säkerhet är områden som är centrala för såväl medarbetare som hyresgäster och leverantörer.

Emilshus hållbarhetsarbete är i ständig utveckling och bolaget arbetar kontinuerligt med att förbättra sitt hållbarhetsarbete. Läs mer om utvecklingen av Emilshus hållbarhetsarbete under 2021 nedan.

Ramverk

Emilshus hållbarhetsarbete baseras på ett åtagande mot FN:s Global Compact och FN:s globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030). Genom Emilshus medlemskap i Global Compact ska bolaget följa de tio principerna baserade på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Riodeklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

Emilshus arbetar utifrån ett internt ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner och policyer. Utifrån dessa ramverk har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som är särskilt viktiga;

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners

För att utveckla och förbättra verksamheten och organisationens hållbarhetsarbete genomförde Emilshus under 2021 en intressentdialog med medarbetare, ägare, utvalda hyresgäster och representanter för investerare/långgivare. Intressentdialogen ska följas upp årligen för att säkerställa att Emilshus fokus i hållbarhetsarbetet fortsatt stäms av i förhållande till intressenternas synpunkter och förväntningar på verksamheten.

Globala mål

Emilshus har valt följande hållbarhetsmål i Agenda 2030 där bolaget anser sig ha störst möjlighet att påverka: Hälsa och välbefinnande (3), Jämställdhet (5), Hållbar energi för alla (7) Hållbara städer och samhällen (11), Hållbar konsumtion och produktion (12) och Bekämpa klimatförändringarna (13).



Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2021

Upprättande av hållbarhetsstrategi och ny hållbarhetsansvarig

Emilshus växlade under året upp sitt hållbarhetsarbete bland annat genom att inrätta en ny tjänst med hållbarhetsansvar vilken Lisa Johansson tillträdde i april 2021. Under året antogs en hållbarhetsstrategi inklusive mål av styrelsen och mätning av utvalda data, KPI:er, påbörjades och kommer att utökas under 2022. Uppföljning, rapportering och utvärdering av målen kommer ske årligen. Därtill har bolagets policyer uppdaterats.

Energikartläggning av fastigheter

Emilshus fastigheter består i hög grad av byggnader inom lätt industri och lager. I den kategorin av fastigheter är det svårt att skilja på energianvändningen från fastigheten respektive från verksamheten som bedrivs i lokalen. För att fastställa utgångsläget i de fastigheter där hyresgästerna själva har ansvar och kontroll över energijavtal och förbrukning har Emilshus påbörjat arbetet med energikartläggning på fem fastigheter. År 2022 kommer det initieras hållbarhetsprojekt på några av dessa fastigheter i syfte att i nära samarbete med hyresgästerna genomföra åtgärder som bidrar till ökad energieffektivitet.

Implementering av systemstöd för energiuppföljning och hållbarhetsredovisning.

Emilshus ser digitalisering som ett viktigt verktyg för att möjliggöra och förenkla arbetet med energieffektivisering. För att kunna påverka energianvändningen i de egna fastigheterna implementerade Emilshus under 2021 ett stödsystem som samlar data på ett effektivt och samordnat sätt. De hyresgäster som själva ansvarar för elavtal uppmuntrar Emilshus att installera samma typ av system i syfte att möjliggöra samarbete i energifrågor.

Upprättande av elportfölj från två vindkraftverk i Småland

Ett avtal tecknades med elbolaget Bixia som innebär att Emilshus köper in el från två lokala vindkraftsparker. Därtill erbjuds ett förmanligt och hållbart elavtal med Bixia för de hyresgäster som har direktavtal med elleverantör. För Emilshus är det viktigt att stötta det lokala näringslivet och identifiera sätt att arbeta hållbart med fastighetsbeståndet.

Installation av solcellsanläggning

Emilshus installerade under året en solcellsanläggning på fastigheten Stenfalken 1 i Värnamo där Bufab Sweden bedriver sin verksamhet. Solcellsanläggningen har en effekt på 500 kW och täcker ca 2 500 kvm takyta. Anläggningen förväntas producera cirka 430 500 kWh/år, vilket motsvarar årsförbrukningen av el för cirka 20 normalstora villor.

Upprättande av grönt finansiellt ramverk

Under året gjordes en genomlysning av delar av fastighetsbeståndet för att identifiera gröna tillgångar och en strategi för omställning till gröna tillgångar fastställdes i syfte att möjliggöra grön finansiering. I september upprättades ett Grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av projekt och tillgångar. Emilshus gröna ramverk har granskats av klimatforskningsinstitutet Cicero Shades of Green som avgivit en bedömning där Emilshus klassificerades som Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Det gröna ramverket ställer krav på regelbunden uppföljning, rapportering och styrning av data rörande bland annat energiförbrukning, energieffektivitet och minskning av koldioxidutsläpp, vilket Emilshus under 2021 har förberett och kommer att inleda under 2022.

Fokusområden

Emilshus har formulerat en långsiktig vision inom bolagets fyra fokusområden och satt upp mätbara mål och mätområden. Mål och mätområden följs upp årligen och kommer från och med 2022 att redovisas i en hållbarhetsrapport enligt GRI (Global Reporting Initiative), nivå Core. Nedan beskrivs Emilshus visioner samt mål inom respektive fokusområde.





Fastigheter



El och uppvärmning till svenska byggnader står för en betydande andel av Sveriges energianvändning. Emilshus kan göra stor skillnad för miljön och minska kostnaderna för drift av bolagets fastigheter genom att kontinuerligt se över energikällor och sträva efter minskad energiförbrukning. Emilshus förvaltar bolagets fastigheter med hänsyn till miljön och utifrån ett livscykel tänkande där så är möjligt och ekonomiskt försvarbart. I ett livscykel perspektiv omfattas utöver energianvändning, områden som materialval och återvinning relaterat till fastighetens livslängd.

Arbetet med att förbättra fastigheterna ur ett hållbarhetsperspektiv sker i nära samarbete med hyresgästerna dels för att uppmuntra till insatser för energieffektivitet i de delar Emilshus inte kontrollerar, dels för att tillsammans driva hållbarhetsprojekt. Emilshus höga andel av hyresgäster med långa hyresavtal och långsiktighet i sina verksamheter skapar goda förutsättningar för ett framgångsrikt samarbete kring olika insatser.

Mål

- Från och med år 2022 ska den el som Emilshus köper vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt och närproducerad¹⁾.

1) Avser fastigheter som ägts/ förvaltats de senaste 12 månaderna och där Emilshus köper el.

Energiförbrukning 2021

31 dec 2021

Fastighetsenergi ¹⁾ i LOA (el, fjärrvärme, vatten)	130,4 kWh/kvm
EL	62 kWh/kvm
Fjärrvärme	68 kWh/kvm
Vatten	0,4 kWh/kvm

1) Avser fastigheter där Emilshus har abonnemang och därmed har kontroll över energiförbrukningen.



Medarbetare



Emilshus ska vara en attraktiv arbetsplats där medarbetare ges möjlighet att kontinuerligt utvecklas inom företagets ram. Medarbetarna ska erbjudas en kreativ, öppen och trygg arbetsmiljö som stimulerar till engagemang och delaktighet i verksamheten. Som en del i att förebygga ohälsa bland sina medarbetare ska Emilshus erbjuda friskvård och regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda. Emilshus ska aktivt verka för att underlätta för kvinnor och män att förena föräldraskap och arbetsliv.

Fokus på jämställdhet och likabehandling ska vara en naturlig del i Emilshus verksamhet där det finns ett tydligt fokus på kompetens. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och oberoende av kön eller ursprung. På Emilshus ska alla bemötas med respekt och ingen ska behöva känna sig kränkt, diskriminerad eller känna obehag på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder.

Mål

- Emilshus eftersträvar en jämn könsfördelning i hela organisationen.
- Emilshus medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor.
- Emilshus kontor ska finnas i verksamhetsanpassade lokaler med fokus på medarbetarnas hälsa och trivsel.

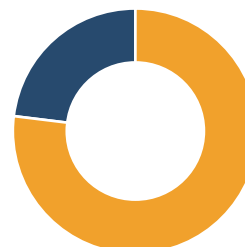
Könsfördelning Styrelse



Könsfördelning Ledning



Könsfördelning Medarbetare





Hyresgäster



Emilshus ska vara en attraktiv hyresvärd med nöjda hyresgäster som är väl informerade om och aktivt bidrar i arbetet mot en hållbar utveckling. Emilshus agerar alltid transparent i relationen med bolagets hyresgäster. Emilshus ska erbjuda en trygg arbetsplats i och kring bolagets fastigheter. Emilshus service ska vara personlig och förtroendeingivande.

Genom en aktiv förvaltning med lokal förankring ska Emilshus stäva efter att möta hyresgästernas behov och bidra till att skapa goda förutsättningar för deras verksamheter. Bolaget ska också bidra till att förenkla för hyresgästerna att agera hållbart.

Tecknande av gröna hyresavtal är ett sätt att öka medvetenhet hos hyresgästerna om hur de kan bidra till en minskad miljöpåverkan genom att bolaget och hyresgästen förbinder sig till vissa insatser. Emilshus använder Fastighetsägarnas gröna hyresavtal, vilket utgör branschens standardmall.

Mål

- Emilshus ska genomföra en årlig uppföljning med alla hyresgäster med fokus på trivsel, utveckling och hållbarhet.
- 100 procent av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska år 2022 vara gröna hyresavtal.



Externa samarbetspartners



Emilshus ska leverera en god avkastning och ställa höga hållbarhetskrav på samarbetspartners och leverantörer. Emilshus ska vara en partner att lita på i alla affärsrelationer. Det innebär att Emilshus står fast vid sina åtaganden och leva upp till de överenskommelser som ingåtts. Emilshus ska alltid sträva efter att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet. Samarbetspartners och motparter ska bemötas med respekt.

Emilshus ska gentemot samarbetspartners vara tydliga i sina förväntningar och vilka hållbarhetskrav som bolaget ställer samt hur dessa följs upp. Emilshus använder Fastighetsbranschens uppförandekod och ska utvärdera sina leverantörer regelbundet.

Mål

- Alla externa tekniska förvaltare ska uppfylla Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer.
- Emilshus ska välja material med hänsyn till människorna som vistas i bolagets fastigheter samt med hänsyn till miljöaspekter i stort.
- Nybyggnation och tillbyggnader ska, där det är möjligt, ha minst 30 procent lägre energianvändning än kraven i Boverkets Byggregler (BBR), uppnå kraven för Energideklaration A eller B alternativt kvalificera för miljöcertifiering.
- Hantering av demonterat och bortfört byggmaterial och inredning i stora projekt (över 2 000 tkr) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

Småländsk

vindkraft till Emilhus fastigheter

Emilshus arbetar löpande med projekt och initiativ för att leva upp till bolagets hållbarhetsstrategi och möta hyresgästernas krav på moderna och hållbara lösningar. Under 2021 tecknade Emilhus avtal med elbolaget Bixia som innebär att bolaget köper in el från två lokala vindkraftsparker. Projektet innebär både ett lokalt engagemang och möjligheter för en mer klimatsmart verksamhet – och linjerar därmed helt med Emilhus strategi och värderingar.

Linköpingsbaserade Bixia är inriktat på närproducerad el och är idag ett av de elbolag i Norden som köper in störst andel förnybar och lokalt producerad el. Det sker genom avtal med ett stort antal lokala elproducenter främst i södra Sverige, ofta privatpersoner som har ett vindkraftverk eller vattenkraftverk på sin gård eller som har satt upp solpaneler på taket. De två elproducenter som Emilshus genom avtalet köper in el från är de småskaliga vindkraftparkerna Erikshester Vindpark i Vetlanda och Linnérs Vindbruk i Växjö.

Emilshus har som mål att all el som bolaget köper ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt och närproducerad. Att Emilshus elleveranser nu både är förnybara och lokala gör skillnad både för klimatet och det lokala näringslivet och hembygden. Avtalet med Bixia innebär också att Emilshus hyresgäster erbjuds ett hållbart och förmånligt elavtal.

– Vi verkar lokalt och för oss är det viktigt att bidra till utvecklingen av näringslivet här i Småland. Därför känns samarbetet med Bixia självklart då de också är ett lokalt företag som dessutom köper in sin el direkt från små lokala sol-, vind- och vattenkraftsproducenter, säger Lisa Johansson, Hållbarhetsansvarig på Emilshus.

” Vi verkar lokalt och för oss är det viktigt att bidra till utvecklingen av näringslivet här i Småland.

Gynnar lokala elproducenter

Avtalet med Bixia innebär att motsvarigheten till Emilshus totala elbehov produceras av de två lokala vindkraftparkerna. För varje kilowattimme som fastighetsbolaget använder går en del av pengarna tillbaka till producenten. På det sättet gynnas de lokala elproducenterna som får möjlighet att underhålla och investera i



Lisa Johansson, Hållbarhetsansvarig Emilshus

Fakta

Producenter: Erikshester Vindpark i Vetlanda och Linnérs Vindbruk i Växjö.

- Emilshus totala elbehov täcks.
- Hyresgästerna erbjuds förmånliga hyresavtal.

mer förnybar energi. Avtalet ger inte bara elkunden ett trovärdigt miljövärde utan bidrar också till att elproducenten ökar sina affärsmöjligheter.

– Vi ser att intresset bland företag att göra hållbara elval har ökat drastiskt det senaste året. För att få ännu fler att ta steget och välja ett förnybart elavtal har vi tagit fram ett nytt förmånligt avtal som innebär 100 procent förnybar el utan extra kostnad samtidigt som de lite mindre företagen får samma förmånliga villkor som de större förbrukarna, säger Tina Säf, säljare på Bixia.

Solcellsanläggning i Värnamo

Emilshus arbetar på flera fronter för att skapa förutsättningar för en hållbar verksamhet och det sker till stor del i nära samarbete med hyresgästerna. Ett exempel är den solcellsanläggning som Emilshus har installerat på fastigheten Stenfalken 1 där Bufab Sweden bedriver sin verksamhet i Värnamo.

Hyresgästen Bufab Sweden ser projektet som en viktig del i bolagets hållbarhetsarbete.

– Hållbarhet är en fråga som kommer att bli allt viktigare för oss framåt och vi måste ta vårt ansvar och visa att vi agerar linje med det. Signalerna är tydliga från våra ägare och våra kun-

der, men också från våra framtida medarbetare. Vill vi vara ett attraktivt bolag att investera i, att samarbeta med samt jobba på, måste vi visa att vi tar hållbarhet på allvar, säger Johan Lindqvist, VD för Bufab Sweden.

Genom att arbeta mot samma mål kan Emilshus och hyresgästerna skapa bra och effektiva lösningar som är både hållbara och lönsamma.

”På Emilhus vill vi skapa förutsättningar för en hållbar utveckling och har högt ställda hållbarhetskrav både på vår verksamhet och på våra leverantörer. Samtidigt som vi skapar förutsättningar för en hållbar utveckling genereras värden för ägare, hyresgäster och övriga intressenter. Vi erbjuder våra hyresgäster mer än att hyra kvadratmetrar”, sammanfattar Lisa Johansson.