

# 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 grundvärden som Emilshus värnar om. Det linjerar också med den långsiktighet som vår verksamhet präglas av.

Emilshus förvaltning fokuserar på lokal närvaro och vi har ett nära samarbete med hyresgästerna för att skapa värde och bidra till minskad klimatpåverkan. Därtill strävar vi efter att vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling. Vi arbetar utifrån ett internt ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner samt policyer som berör Emilshus medarbetare och leverantörer. Vidare baseras vårt hållbarhetsarbete på ett åtagande mot FN:s globala mål för hållbar utveckling och vi fortsätter att stödja FN:s Global Compacts tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup­tion.

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 som syftar till energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet och därmed göra befintliga fastigheter mer hållbara, ser vi som den enskilt viktigaste insats vi kan göra för att minska Emilshus klimatpåverkan. Energianvändningen i våra fastigheter är en viktig kostnadspost som vi med ett strukturerat arbete kan minska, något som sker i nära samarbete med våra hyresgäster. Under 2023 minskade bolagets energianvändning med 5,8 % i jämförbart bestånd, motsvarande en besparing om 998 000 kWh.

Vidare påbörjade vi under året en kartläggning av våra koldioxidutsläpp och rapporterar för första året på scope 1 och 2 i enlighet med Greenhouse Gas Protocol. Det är ett första steg i att skapa en ökad förståelse för var i vår verksamhet de största utsläppen uppstår och hur vi kan arbeta för att minimera vår klimatpåverkan ytterligare.

Vi fortsätter att arbeta steg för steg mot våra mål och gröna finansiella ramverk, både med processer och optimering av driften av husen. Därtill kommer en rad andra initiativ i syfte att både möta hyresgästernas krav och leva upp till bolagets hållbarhetsstrategi.

Jakob Fyrberg, VD



”**Ett målmedvetet hållbarhetsarbete bidrar till lönsamheten.**



# Hållbarhetsarbete i Emilshus

**Emilshus hållbarhetsarbete utgår från den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen. Strategin grundas i behovet av att förvalta jordens begränsade resurser på ett ansvarsfullt sätt och samtidigt framtidssäkra verksamheten både ur ett ekonomiskt och organisatoriskt perspektiv. Emilshus, med sin lokala närvaro och med dedikerade och kompetenta medarbetare, skapar gynnsamma förutsättningar för ett fastighetsägande som inte bara genererar värde utan även är långsiktigt hållbart.**

## Hållbarhetsstrategi

Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta hög-avkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga. I sin förvaltning fokuserar Emilshus på lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Bolaget ska vara delaktigt i det lokala näringslivet 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 företagens omvärld i stort. I sitt miljöarbete har Emilshus fokus på energianvändning i fastighetsbeståndet, där ett aktivt arbete bedrivs gällande effektiviseringar och användning av smarta systemstöd. Energianvändningen följs upp kvartalsvis på ett systematiskt sätt för att utvärdera de energieffektiviserande åtgärder som genomförts under året.

En hållbar verksamhet förutsätter ett väl fungerande samarbete med Emilshus hyresgäster och bolagets omvärld. Utöver det krävs 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.

## Styrning

Emilshus hållbarhetsarbete utvecklas löpande i takt med att bolaget förändras och utökar sin verksamhet. Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet, vilket inkluderar Emilshus påverkan på miljö och människor och arbete med områden där bolaget kan bidra med en positiv förändring. Koncernledningen har det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet samt för att det ska vara relevant för den verksamhet som bedrivs och den omvärld bolaget verkar i. Utöver det ansvarar koncernledningen även för implementering och uppföljning av

de hållbarhetsmål som antogs 2021. Emilshus har under året anställt en person som är ansvarig för att driva hållbarhetsarbetet, med stöd av bolagets operativa chef. CFO ansvarar för att bolaget upprättar en hållbarhetsrapport i enlighet med befintliga lagar och regelverk. Hållbarhetsarbetet bygger på att engagerade och kompetenta medarbetare arbetar utifrån den antagna strategin och att alla är väl införstådda med bolagets befintliga policydokument.

## Ramverk

Emilshus hållbarhetsarbete baseras på ett åtagande mot FN Global Compact och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Genom att vara medlem i Global Compact åtar sig bolaget att 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. Det interna hållbarhetsramverket som bolaget arbetar utifrån består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner samt policyer som berör Emilshus medarbetare och leverantörer.

Frågor gällande mångfald och jämställdhet berörs inom bolagets arbetsmiljöpolicy. Policydokumenten ses över och uppdateras efter behov och antas av styrelsen årligen.

## Emilshus fokusområden

Utifrån ovan nämnda ramverk och omvärldsanalys har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som är särskilt viktiga. Inom dessa områden anses bolaget ha störst påverkan och har möjlighet bidra med en positiv förändring.

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners

## Intressentdialog

Emilshus genomförde en intressentdialog 2021 som ligger till grund för bolagets arbete och som följs upp årligen för att säkerställa att Emilshus fokus i hållbarhetsarbetet fortsatt linjerar med intressenternas synpunkter och förväntningar på verksamheten. I den dagliga verksamheten och i möten med hyresgäster, leverantörer och investerare för Emilshus en löpande dialog för att fortsatt få insikter utifrån deras perspektiv. Det är tillsammans med intressentgrupperna som bolagets ambitioner inom hållbarhetsområdet förankras och utvecklas i verksamheten. Under 2023 genomfördes en Nöjd Kund Index-undersökning för att få en ökad förståelse för hur bolagets hyresgäster upplever Emilshus som hyresvärd. Motsvarande undersökning genomfördes med bolagets medarbetare för att skapa en djupare förståelse för hur de upplever Emilshus som arbetsgivare och vad som är viktigt för dem att bolaget fokuserar på framåt.

## Affärsetik och antikorrupktion

I Emilshus policy för affärsetik och antikorrupktion finns tydliga riktlinjer för hur företaget förväntar sig att medarbetare agerar i frågor gällande korrupktion, mutor och penningtvätt. Bolaget har en nolltoleranspolicy mot korrupktion, diskriminering, trakasserier, brott och miljööverträdelser. Vid eventuella misstankor om



## Positronen 1, Jönköping

Kategori: Kontor

Årlig energibesparing: 158 000 kWh

bristande efterlevnad förväntas dessa rapporteras till närmsta chef eller ledningen. Inrapportering av oegentligheter behandlas konfidentiellt och det säkerställs att alla medarbetare känner sig trygga med att deras anonymitet bevaras. Inga anmälningar har inkommit under året.

För att förhindra korruption inom Emilshus verksamhet och värdekedja finns det etablerade rutiner och processer på plats. Bolaget har identifierat ett antal transaktioner som har en högre risk för korruption där det är viktigt att varje medarbetare är införstådd med de befintliga rutinerna för att hantera detta. Det genomförs granskningar av nya kunder, leverantörer, underleverantörer och affärspartners för att minska risken för att brott eller andra oegentligheter ska uppstå i värdekedjan. Utöver detta kräver Emilshus att alla anlitate driftsentreprenörer ska underteckna Fastighetsbranschens uppförandekod, vilket täcker in stora delar av bolagets totala inköp. Allt för att säkerhetsställa att leverantörerna är införstådda med de krav och förväntningar som finns på dem.

### Följande policyer och styrdokument, antagna av Emilshus styrelse, tillämpas.

- Affärsetik och antikorrupsionspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer
- IT-policy
- Inköpspolicy
- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Sponsringspolicy
- Tjänstebilspolicy
- Personalhandbok
- Policy för behandling av personuppgifter

### Globala mål

Emilshus har valt ut sex av FN:s 17 Globala mål som bolaget anser sig ha störst möjlighet att bidra till. Alla medarbetare ska erbjudas en trygg och säker arbetsmiljö där det finns utrymme för fysisk aktivitet. Jämställdhetsarbetet är en integrerad del av bolaget och en jämn könsfördelning eftersträvas i hela organisationen. Emilshus ska uteslutande köpa in fossilfri el till sina fastigheter och kan genom sin förvaltning arbeta för mer energismarta fastigheter vilket i sin tur bidrar till en minskad klimatpåverkan. I de fastigheter som Emilshus äger ska effektiv resurs- och avfallshantering vara en naturlig del av förvaltningen där bolaget tillsammans med hyresgästerna arbetar för att minska det totala avfallet.



## Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2023

### Energieffektiviserande åtgärder

För att effektivisera energianvändningen i fastigheterna och samtidigt förbättra arbetsmiljön för bolagets hyresgäster arbetar Emilshus bland annat med att se över äldre ventilationsaggregat i fastigheterna. Genom att investera i nya ventilationsaggregat kan betydande energibesparingar uppnås, vilket även innebär minskade kostnader för både Emilshus och hyresgästen.

I fastigheten Norra Delfin i Vetlanda har det under året bytts ut två äldre aggregat mot ett nytt som genererar effektivare värmeåtervinning och ventilation. Utöver det installerades ett nytt styrsystem i övriga ventilationsaggregat och värmesystem i fastigheten, vilket möjliggör övervakning och effektivare larmhantering. Totalt förväntas projektet generera en energibesparing om 392 000 kWh årligen, där det under 2023 har resulterat i energibesparingar om 179 000 kWh.

Även i kontorsfastigheten Positronen 1, med en uthyrbar area om 9 200 kvm, har insatser gjorts för att optimera energianvändningen. Fastigheten kopplades upp till ett överordnat styrsystem med ventilation, kyla och värme samt smart rumsstyrning vilket har resulterat i en årlig energibesparing totalt 158 000 kWh, motsvarande 11 % av den totala energianvändningen. Arbetet underlättar även framtida insatser för förbättrat inomhusklimat och energieffektiviserande projekt genom uppföljning av inomhusklimat, energianvändning och larmhantering

Implementering av energisnål LED-belysning är ytterligare en energieffektiviserande åtgärd som genererar stora energibesparingar. Under året har belysning bytts ut och uppgraderats i ett flertal fastigheter. Ett exempel är fastigheten Backen 9:29, som i samband med att den nya hyresgästen flyttade in fick ny belysning installerad och totalt 200 gamla lysrörsarmaturer har bytts ut, vilket inneburit nöjda hyresgäster och en energibesparing om 65 000 kWh årligen. Ett annat exempel är logistikfastigheten Stödstop 2:4 där ett LED-projekt med närvarostyrning utfördes under året.

### Lokalt samhällsengagemang

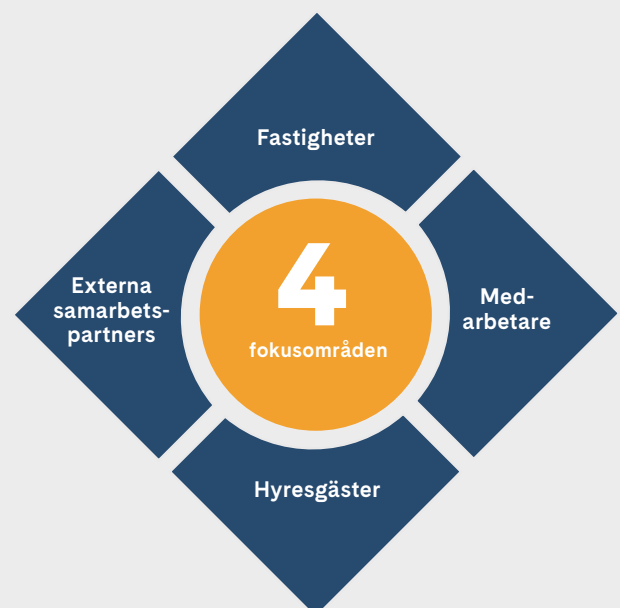
Emilshus har under 2023 fortsatt vara en partner till fotbollsföreningen Östers IF i Växjö för att stödja den verksamhet som bedrivs. Östers IF bedriver elitfotbollsverksamhet där föreningens A-lag spelar i Superettan och har en omfattande verksamhet inom akademi och ungdomsfotboll med närmare 600 aktiva spelare och ledare. Inom ramen för "Öster i samhället" har Östers verksamhet fortsatt utvecklas under året. Exempelvis har det under sommaren 2023 erbjudits en rad olika kostnadsfria aktiviteter 5–6 dagar i veckan för Växjöns barn och ungdomar. Ett annat initiativ är Nattfotbollen som bedrivs i Tipshallen och som vecka efter vecka lockar hundratals deltagare. Utöver det bedrivs även läsprojektet Sida vid Sida som erbjuds till klasser i mellanstadiet på skolorna i Växjöområdet. Efterfrågan har varit stor och för att tillgängliggöra projektet för så många som möjligt erbjöds även digitala lästips inför barnens läslov under hösten.

### Gröna tillgångar

Emilshus har under 2023 fortsatt tillämpa det gröna finansiella ramverk som upprättades under 2021. Det gör det möjligt för Emilshus 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 gröna finansiella ramverk klassificerades som Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Det gröna ramverket ställer krav på regelbunden uppföljning, rapportering och styrning av data avseende bland annat energianvändning, energieffektivitet och minskning av koldioxidutsläpp.

## 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 utvärderas löpande för att fortsatt vara relevanta för den verksamhet som Emilshus bedriver. Bolagets arbete fortsätter att utvecklas och anpassas successivt till kommande regelverk i form av EU direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).





## Fastigheter



El och uppvärmning till svenska byggnader utgör en betydande del av Sveriges totala energianvändning. Emilshus arbetar aktivt för att minska energibehovet på marknaden genom att kontinuerligt se över valet av energikällor och effektivisering av fastighetsbeståndet. Denna insats resulterar i minskad klimatpåverkan och sänkta driftkostnader för bolagets fastigheter. Emilshus förvaltar sina fastigheter med miljöhänsyn och utifrån ett livscykelperspektiv i de fall där detta är möjligt och ekonomiskt försvarbart. Utöver energianvändning inkluderar det områden som materialval och återvinning, vilka är nära kopplade till fastighetens livslängd. Hållbarhetsarbetet i fastigheterna genomförs i nära samarbete med hyresgästerna och syftar till att främja insatser för energi-effektivitet inom de områden som Emilshus inte direkt styr över och till att gemensamt driva utvecklingsprojekt.

### Energieffektiviseringsprojekt

Under 2023 påbörjades en kartläggning av energianvändning i beståndet, med fokus på förvaltningsområde norr vilket primärt består av Jönköping och Vetlanda med omnejd. Resultaten från kartläggningen visade på stora möjligheter till fortsatt optimering av befintliga installationer och utfördes löpande under året. Framför allt handlar det om temperaturstyrning av värme och ventilation där det finns en stor fördel i att få en samverkan mellan de båda eftersom de genererar en betydande energibesparing samtidigt som de ökar komforten för hyresgästerna. Totalt har insatserna som genomförts under året genererat en besparing på 691 000 kWh.

Emilshus har under året även arbetat med uppkopplingar av fastigheternas styrsystem, något som möjliggör effektiv larmhantering och optimering från distans för bolagets fastighetsskötare. Detta är fördelaktigt för hyresgästerna och bidrar till lägre kostnader för Emilshus. Arbetet kommer under 2024 fortsätta med ett ännu större fokus för att minska Emilshus miljöpåverkan.

### Energianvändning

Energianvändningen minskade under 2023 med 5,8 % i jämförelse mot föregående år och jämförbart bestånd. Det visar att de energieffektiviserande åtgärder som genomförts under året har gett resultat. Emilshus totala energianvändning för 2023 uppgick till 15,1 GWh<sup>2)</sup>. Av den el som köps in i dagsläget utgörs 100 % av fossilfri energi och 63 % är förnybar, ursprungsmärkt eller närproducerad.

### Koldioxidutsläpp

Under 2023 påbörjade Emilshus en kartläggning av sina koldioxidutsläpp i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Scope 1 inkluderar direkta utsläpp från källor som ägs eller kontrolleras av bolaget, vilket i Emilshus fall är utsläpp kopplat till de tjänsteresor som görs med tjänstebil. Emilshus avser att under 2024 redovisa utsläpp från köldmedier. Scope 2 omfattar indirekta utsläpp från inköpt energi, vilket i Emilshus fall utgörs av el och fjärrvärme.

### Mål

- Den el som Emilshus köper ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt eller närproducerad<sup>1)</sup>.
- Emilshus ska minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030.

1) Avser fastigheter som ägts/förvaltats den senaste 12-månadersperioden och där Emilshus ansvarar för elavtalet.

### Utfall

#### Energianvändning

	Total användning, GWh		Jämförbart bestånd, kWh per kvm	
	2023	2022	2023	2022
<b>Fastighetsenergi<sup>2)</sup> i LOA</b>	<b>15,1</b>	<b>112</b>	<b>119</b>	<b>-5,8</b>
Varav el	5,7	33	37	-9,0
Varav fjärrvärme	9,4	79	82	-4,4

2) Avser fastigheter där Emilshus har abonnemang och därmed har kontroll över energianvändningen. Värderna är normalårskorrigerade utifrån temperatur.

#### Andel fossilfri el

	2023	2022
<b>Andel av inköpt el</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Varav från förnybara energikällor, %	63	67
Varav från kärnkraft, %	37	33

#### Koldioxidutsläpp

CO <sub>2</sub>	Faktiskt utfall, ton 2023	Per kvm, kg 2023
<b>Scope 1</b>		
- Tjänsteresor	23,0	0,0
<b>Scope 2</b>		
- El (market-based <sup>3)</sup> )	0,0	0,0
- El (location-based <sup>4)</sup> )	74,8	0,2
- Fjärrvärme <sup>5)</sup>	537,2	2,2
<b>Totalt</b>	<b>638,6</b>	<b>2,4</b>

Källa: Fjärrvärme: fjärrvärmens lokala miljövärden 2022, energiföretagen med utsläpp för respektive ort. El Vattenfall: EPD (miljödeklaration), El Bixia: Certifikat om förnybar el.

3) Vid redovisning enligt market-based metoden är emissionsfaktorn 0 gCO<sub>2</sub>e/kWh.

4) Vid redovisning enligt location-based metoden, det vill säga vid avsaknad om avtal om förnybar ursprungsmärkt el är utsläppen 74,8 ton CO<sub>2</sub>. Emissionsfaktor inhämtas från energibolagen.

5) Emissionsfaktorn för fjärrvärme har hämtats från respektive fjärrvärmeleverantör.



## Medarbetare



Hos Emilshus ska alla medarbetare ha möjlighet att utvecklas inom företaget. Medarbetarna erbjuds en kreativ, öppen och trygg arbetsmiljö som stimulerar till engagemang och delaktighet i verksamheten. Emilshus anställda erbjuds friskvård och regelbundna hälsokontroller i syfte att förebygga ohälsa och främja en hälsosam livsstil och arbetsmiljö. Under 2023 tecknades avtal avseende hälsoundersökningar för samtliga medarbetare.

### Medarbetarundersökning

En Nöjd Medarbetar Index-undersökning (NMI) genomfördes under året med goda resultat. Utifrån undersökningen är det tydligt att Emilshus medarbetare i hög grad trivs bra på sin arbetsplats och är nöjda med det ledarskap och den organisation som finns på plats. Om upplevelsen skulle förändras och behov för att vidta åtgärder uppstår upprättas åtgärdsplaner för att förbättra arbetsmiljön och utveckla ledarskapet inom organisationen. Utöver det genomförs årliga medarbetarsamtal tillsammans med närmsta chef.

### Jämställdhet och likabehandling

Jämställdhet och likabehandling är en integrerad del av Emilshus verksamhet, där det finns ett tydligt fokus på medarbetarnas kompetens och färdigheter. Det är också något som återspeglades i årets NMI där medarbetarna uppger att de upplever Emilshus som en jämställd och respektfull arbetsplats. Det långsiktiga målet är att ständigt säkerställa likvärdiga villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter inom hela företaget, oavsett kön eller ursprung. På Emilshus ska alla medarbetare behandlas med respekt och ingen form av kränkning, diskriminering på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder accepteras. Bolaget arbetar aktivt för att underlätta för medarbetarna att förena föräldraskap och arbetsliv samt för att främja en inkluderande och jämställd arbetsmiljö.

### Transporter

I linje med Emilshus mål om att bolagets medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor genomfördes en översyn av medarbetarnas tjänstebilar. Av den totala fordonsflottan är 92 % (89) hybridbilar och 8 % (11) elbilar. Vid årets slut fanns inga fossildrivna bilar, vilket innebär att alla bilar i fordonsflottan är klassade som miljöbilar.

### Mål

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

### Utfall

#### Sjukfrånvaro

	2023	2022
Sjukfrånvaro, %	0,6	1,0

#### Andel miljöklassade tjänstebilar

	2023	2022
<b>Andel av fordonsflottan</b>		
Elbilar, %	8	11
Hybridbilar, %	92	89
Fossildrivna bilar, %	0	0

#### Könsfördelning ledning, styrelse och hela organisationen

Ledning	Antal 2023	Procentuell fördelning	
		2023	2022
Män	5	83 %	80 %
Kvinnor	1	17 %	20 %
<b>Totalt</b>	<b>6</b>		

Styrelse	Antal 2023	Procentuell fördelning	
		2023	2022
Män	4	80 %	67 %
Kvinnor	1	20 %	33 %
<b>Totalt</b>	<b>5</b>		

Hela organisationen	Antal 2023	Procentuell fördelning	
		2023	2022
Män	10	50 %	47 %
Kvinnor	10	50 %	53 %
<b>Totalt</b>	<b>20</b>		

Data om könsfördelning redovisas per den 31 december 2023.



## Hyresgäster



Emilshus strävar efter att vara en attraktiv hyresvärd med fokus på nöjda hyresgäster som är väl informerade och engagerade i arbetet mot hållbar utveckling. I relationen med bolagets hyresgäster är transparens och tillit ledord. Hyresgästerna ska känna sig trygga i och kring Emilshus fastigheter och erbjudas en arbetsplats med rätt förutsättningar för en hälsosam arbetsmiljö. Emilshus service ska vara personlig och förtroendeingivande och möta hyresgästernas behov för att säkerställa gynnsamma förutsättningar för deras verksamheter.

### Hyresgästdialog

För att tillvarata gemensamma utvecklingsmöjligheter har Emilshus förvaltare en löpande dialog med sina hyresgäster, vars synpunkter är en viktig del för bolagets fortsatta utveckling. Uppföljning på eventuella förbättringsåtgärder inom trivsel, funktion och hållbarhet genomförs löpande i den dagliga kontakten med hyresgästerna. En Nöjd Kund Index-undersökning (NKI) genomfördes under året för att utvärdera och följa upp hur hyresgästerna upplever Emilshus som hyresvärd. Alla hyresgäster med en lokalarea över 100 kvm bjöds in till att delta. Emilshus kan utifrån detta arbete fortsätta utveckla samarbetet inom relevanta områden.

### Gröna hyresavtal

För Emilshus hyresgäster ska det vara enkelt att agera på ett hållbart sätt. Genom att teckna så kallade gröna hyresavtal ökar medvetenhet hos hyresgästerna om hur de kan bidra till en minskad miljöpåverkan tillsammans med Emilshus.

Det skapar en gemensam plattform för samverkan och stärker samarbetet mellan hyresgäst och hyresvärd. Emilshus använder Fastighetsägarnas gröna hyresavtal, vilket utgör branschens standardmall. I ett grönt hyresavtal förbinder sig både hyresgäst och Emilshus att arbeta för en minskad miljöpåverkan inom energi, förbättrad inomhusmiljö och materialval samt en effektiv och korrekt avfallshantering. Under 2023 har 13 (12) gröna hyresavtal med en lokalarea om 15 900 kvm (45 400) ingåtts med hyresgäster.

### Mål

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

### Utfall

#### Andel gröna hyresavtal

##### Andel av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om 500 kvm

	2023	2022
Andel, antal, %	100	75
Andel, area, %	100	86





## Externa samarbetspartners



Emilshus strävar efter att leverera en god avkastning samtidigt som skarpa hållbarhetskrav ställs på samarbetspartners och leverantörer. I alla affärsrelationer ska Emilshus vara en pålitlig partner där ömsesidig tillit utgör grunden för framgång. Det innebär att bolaget alltid håller fast vid dess åtaganden och levererar i enlighet med de överenskommelser som ingåtts. Emilshus agerar med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i sina affärsrelationer och behandlar samarbetspartners och motparter med respekt.

### Uppförandekod

Det framgår tydligt vilka förväntningar som Emilshus har på samarbetspartners och vilka hållbarhetskrav som ställs när de ingår avtal med bolaget, inklusive hur dessa följs upp. Emilshus tillämpar Fastighetsbranschens uppförandekod och genomför regelbundna utvärderingar av bolagets leverantörer. Uppförandekoden innefattar krav inom områden som miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, säkerhet, materialval samt efterlevnad och uppföljning. Efter att en leverantör har undertecknat avtal förväntas de fylla i ett självutvärderingsformulär, vilket förnyas minst en gång per år. Genom denna process godkänner leverantören även att Emilshus kan utföra tredjepartskontroller vid behov. Alla externa tekniska förvaltare har under 2023 tagit del av Fastighetsbranschens uppförandekod och bekräftat att de är införstådda med de förväntningar som Emilshus har på dem.

### Materialanvändning

Emilshus hanterar sitt avfall i enlighet med gällande lagar och föreskrifter inom varje kommun där verksamheten bedrivs. När möjlighet finns i ombyggnads- och hyresanpassningsprojekt strävar Emilshus efter att återanvända material och renovera befintlig inredning i stället för att byta ut den. I projektverksamheten ställs krav på leverantörerna gällande att demontering och bortforsling av material görs korrekt. Vid större projekt över 2 miljoner kronor ska, där det är möjligt, dokumentation föras som tydligt redovisar andelen material som går till återanvändning, materialåtervinning och deponering. Dessutom ska det material som används i dessa projekt vara bedömt och accepterat enligt Sunda Hus Miljödata nivå C eller motsvarande standard. Genom denna process försäkras sig Emilshus om att en effektiv och korrekt hantering av material och avfall genomförts i alla byggprojekt.

### Energianvändning i nybyggnation

Gällande Emilshus mål kopplat till energianvändning i nybyggnation eller tillbyggnad har det under 2023 inte genomförts några projekt inom ramen för detta. En av anledningarna till detta är att en stor andel av de fastigheter som Emilshus äger inte omfattas av kravet för energiklassning eftersom de klassas som industrifastigheter. Ambitionen är att under 2024 påbörja en kartläggning av energianvändningen i nybyggnation och tillbyggnad samt en utvärdering av miljöcertifiering för de fastighetstyper som Emilshus äger.

### 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 % lägre energianvändning än kraven i Boverkets Byggregler (BBR), uppnå kraven för energiklass A eller B alternativt kvalificera för miljöcertifiering.
- Hantering av demonterat och bortfört byggmaterial och inredning i större projekt (över 2 miljoner kronor) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

### Utfall

#### Uppförandekod leverantörer

#### Andel av externa driftoperatörer som uppfyllt Fastighetsbranschens uppförandekod

	2023	2022
Andel, %	100	100