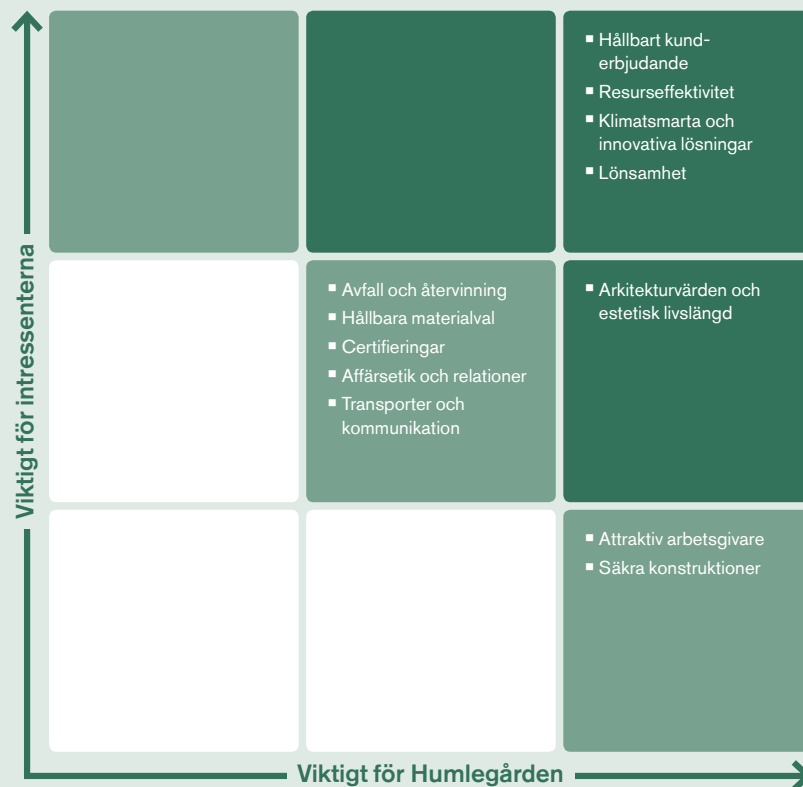


# Väsentlighetsanalys och viktiga hållbarhetsfrågor

## Intressentdialog och väsentlighetsanalys

2016 genomförde Humlegården en intressentdialog och väsentlighetsanalys. Syftet var att öka förståelsen kring hur våra viktigaste intressenter ser på vår hållbarhetspåverkan och vilka förväntningar de har på vårt hållbarhetsarbete. Resultatet, en väsentlighetsanalys, godkändes av företagsledningen och ligger till grund för de hållbarhetsmål som vi idag arbetar med.



- Frågor att prioritera, potentiellt särskiljande och bidrag till tillväxt och utveckling.
- Frågor att hantera systematiskt för att möta tydliga förväntningar, skyddar värden och minskar risk.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

Väsentliga frågor	Varför är de väsentliga?	Hantering	Uppföljning
<b>Hållbart kunderbjudande</b>	<p>Ett långsiktigt och värdeskapande hållbarhetsarbete blir allt viktigare och efterfrågas i större utsträckning av kunden. Som hyresvärd förväntas vi vara ett stöd för våra kunder i deras hållbarhetsarbete men vi förväntas också vara med och driva utvecklingen i vår bransch. Det hållbara kunderbjudandet omfattar alla perspektiv i kundrelationen och hela dess livscykel.</p> <p>Nya krav på hållbarhetsredovisning i årsredovisningslagen samt energikartläggning för större företag i kombination med överenskommelser på global nivå har ökat medvetenheten inom området ställer därmed större krav på oss som hyresvärd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbarhetsredovisningen har utvecklats för att omfatta de lagkrav som finns inom området. En översyn har gjorts av den väsentlighetsanalys som genomfördes inför den förra hållbarhetsredovisningen.</li> <li>Green Fingerprint, verktyget där kunderna kan följa sin elförbrukning, få tips på optimering och inspireras till beteendeförändring har uppdaterats under året.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genom årlig NKI-mätning (Fastighetsbarometern).</li> </ul>
<b>Resurseffektivitet</b>	<p>Att hantera resurser på ett effektivt sätt är en lönsamhetsfråga och kommer på lång sikt bli allt viktigare då exempelvis flera material är begränsade resurser.</p> <p>Klimatförändringarna sätter nytt fokus på vattenanvändningen, då vi i samband med häftiga skyfall får stora problem med inträngande vatten, med risk för vattenskador i våra fastigheter som följd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genom att arbeta med energieffektivisering minskar vi vårt CO<sub>2</sub>-avtryck och vår klimatpåverkan.</li> <li>Installation av snålspolande toaletter minskar vattenförbrukningen.</li> <li>Gröna tak skapar effekten av ett fördröjningsmagasin vid regn.</li> <li>"Sunda hus" alternativt "Byggarubedömningen" används vid val av material i utvecklingsprojekt. Ambitionen är att denna process ska omfatta alla typer av projekt, även lokalanpassningar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Årliga mål avseende el- och värme- förbrukning.</li> <li>Certifiering genom exempelvis Miljöbyggnad och BREEAM In-Use.</li> <li>Löpande uppföljning av avfallshantering i respektive fastighet.</li> <li>Under året har avtal tecknats för att kunna hantera och mäta allt avfall från våra lokalanpassningar.</li> <li>Löpande uppföljning av klimatpåverkan från servicebilar.</li> </ul>
<b>Klimatsmarta och innovativa lösningar</b>	<p>För att nå goda resultat krävs ett nytänkande förhållningssätt. Därför vill vi skapa processer och verktyg som inspirerar våra kunder till ett mer medvetet agerande.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi skapar verktyg och initierar samarbeten som sträcker sig både över kort och lång sikt:</li> <li>Utveckling av en ny version av Green Fingerprint.</li> <li>Samarbete med Umbilical Design med syfte att utveckla och testa en ny process för tekniköverföring från rymdsektorn till svensk byggindustri.</li> <li>Utbildning av Humlegårdens personal avseende solceller för att kunna genomföra en inventering av samtliga tak under 2018.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mål för antalet användare av Green Fingerprint definieras inför 2018.</li> <li>Samarbetet med Umbilical Design resulterar i en rapport som skapar vägledning för framtida initiativ.</li> </ul>
<b>Lönsamhet</b>	<p>Humlegården ska ge en avkastning på substansvärdet på 8 procent mätt över en konjunkturcykel. Avkastningen ska uppnås med aktsamhet om risk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>För att ägarna ska få en avkastning utifrån vald risknivå finns ägardirektiv som säger att avkastningen ska uppgå till 8 procent på substansvärde över en konjunkturcykel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>För att säkerställa avkastningen på lång sikt definierar bolaget årligen mål på både kort och lång sikt. Målen är både finansiella och hållbarhetsmål. Detta för att man anser att även nöjda kunder och nöjda medarbetare bidrar till lönsamheten. Läs mer om Humlegårdens mål på sidan 14 ff i vår års- och hållbarhetsredovisning 2017.</li> </ul>
<b>Arkitekturvärden och estetisk livslängd</b>	<p>Humlegården arbetar för att både bevara och utveckla arkitekturen i våra fastigheter. Hög kvalitet i utförandet minskar förvaltningskostnaderna och behovet av framtida lokalanpassningar. Att förvalta och utveckla byggnader med ett ambitiöst arkitektoniskt perspektiv är stärkande för varumärket, för såväl fastighetsägaren som för kunden som hyr lokaler.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fastighetsplaner med tydliga riktlinjer för hur byggnaden förvaltas på bästa sätt.</li> <li>Stor vikt läggs vid valet av samarbetspartner i projekt.</li> <li>Initiativ såsom stadsvandringar i form av en audioguide berättar mer om fastigheternas historia med ambitionen att öka kunskapen bland såväl kunder som medarbetare. Fastighetsplanerna ger tydliga riktlinjer. Vi deltar i arkitekturfestivalen Open House som syftar till att öka allmänhetens intresse för och kunskap om arkitektur och stadsbyggnad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi skapar årliga underhållsplaner avseende varje fastighet, där detta perspektiv vägs in.</li> </ul>
<b>Avfall och återvinning</b>	<p>Vår verksamhet i form av lokalanpassningar och utvecklingsprojekt genererar en stor mängd avfall.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Initiativ till samarbeten kring återvinning av material vid lokalanpassningar, exempelvis samarbetet med Tarkett kring återvinningsbara mattor.</li> <li>Försäljning av material vid större ombyggnadsprojekt såsom Astoria där exempelvis fönster, dörrar, golv, armaturer och annat tas tillvara för återbruk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Statistik från kontorsavfall.</li> <li>Statistik från avfallsentreprenören för samtliga utvecklingsprojekt.</li> <li>Statistik från avfallsentreprenör för samtliga lokalanpassningsprojekt från och med 1 januari 2018.</li> </ul>

Väsentliga frågor	Varför är de väsentliga?	Hantering	Uppföljning
<b>Hållbart materialval</b>	Material är en av de stora resurserna vi använder som även påverkar hälsa och inomhusmiljön.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Material som används ska vara miljöprövade och godkända för användning samt väljas utifrån ett långsiktigt perspektiv.</li> <li>Material i utvecklingsprojekt dokumenteras i miljödatas. Mängd och placering.</li> <li>Samarbeten med ryndindustrin för att möjliggöra användandet av cirkulära material.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Slutförhandling sker med leverantör för att teckna avtal om en gemensam miljödatas för alla våra projekt (även lokalanpassningar och förvaltning)</li> <li>Avvikelsehantering av de material som inte fyller kraven.</li> </ul>
<b>Certifieringar</b>	Miljöcertifieringar är ett viktigt verktyg för att ständigt förbättra miljön för de som verkar i våra fastigheter. BREEAM In-Use fokuserar till stor del på användaren genom att beakta ljus-, ljud, luft- och vattenkvalitet. Certifieringen är också en viktig del i vår dialog med långgivare för grön finansiering som ställer allt högre krav	<ul style="list-style-type: none"> <li>Humlegården har beslutat att samtliga utvecklingsprojekt ska byggas med högsta möjliga miljöklass för att det vi tillför staden ska hålla god kvalitet.</li> <li>Samtliga förvaltningsfastigheter ska certifieras enligt BREEAM In-Use, byggnad och förvaltning.</li> <li>Fastigheter som kommer att påverkas av utvecklingsprojekt (såsom i Hagalund) certifieras i samband med projekten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ett långsiktigt mål om att samtliga ägda fastigheter ska nå nivån "Very Good".</li> <li>Antal miljöcertifierade fastigheter följs upp årsvis.</li> <li>Antal miljöcertifierade kvadratmeter LOA följs upp årsvis.</li> </ul>
<b>Affärsetik och relationer</b>	Samtliga intressenter ställer höga krav avseende etik och antikorrupcion. Att inte arbeta med dessa frågor är kopplat till stora ekonomiska risker men också en varumärkesrisk eftersom vi är en stor inköpare som ingår ett stort antal avtal varje år.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bolagets uppförandekod utgår från våra värderingar och hur våra medarbetare förväntas agera i olika situationer.</li> <li>Uppförandekoden har uppdaterats under 2017. Ta del av vår uppförandekod på vår website.</li> <li>Under året har vi fört in en branschgemensam uppförandekod i samtliga årsavtal med våra entreprenörer.</li> <li>Vi fortsätter arbeta med utvecklingsmöjligheter för tillämpningen av leverantörskoden under 2018.</li> <li>Samtliga avtal för lokalanpassningar och utvecklingsprojekt innehåller krav på miljö, kvalitet och arbetsmiljö.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bolagets värderingar diskuteras vid sammankomster, exempelvis bolagskonferensen och chefsmöten.</li> <li>HR-chefen går igenom uppförandekod samt värderingar med alla nyanställda. Under 2018 ska vi skapa en struktur för genomförande av revisioner hos leverantörerna.</li> </ul>
<b>Transport och kommunikation</b>	Det sker många transporter till och från våra fastigheter; dels under driftskedet men framför allt vid lokalanpassningar och under utvecklingsprojekt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cykelrum och omklädningsrum med dusch byggs för att möjliggöra ett mer hållbart resande till och från fastigheterna. Under 2017 har vi utökat antalet cykelparkeringar i fastigheten Skravelberget Större 20, på Birger Jarlsgatan 6.</li> <li>Humlegården erbjuder en kostnadsfri elbusslinje mellan St Eriksplan och Hagalund.</li> <li>Tillsammans med andra fastighetsägare i Solna strand erbjuder vi möjligheten att pendla med en elbåt i linjetrafik mellan Solna strand och Stockholm city.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Löpande uppföljning av klimatpåverkan genererad av våra servicebilar.</li> <li>Löpande uppföljning av antalet resenärer på elbusslinjen.</li> <li>BREEAM In-Use certifieringar där transporter följs upp.</li> </ul>
<b>Attraktiva arbetsgivare</b>	Att ha goda arbetsvillkor, utvecklingsmöjligheter, hög trivsel och att ha förutsättningar att kunna prestera i sitt arbete tror vi är viktiga parametrar för att en medarbetare ska kunna trivas i sin roll på Humlegården.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Humlegården är ett värderingsstyrt bolag som erbjuder sina medarbetare tillsvidareanställning, marknadsmässiga löner, utvecklingsmöjligheter samt flera attraktiva förmåner. Vi strävar efter att vara en jämställd arbetsplats och har nolltolerans mot diskriminering i alla former.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individuella måluppföljningssamtal minst två gånger om året (PM-samtal)</li> <li>Årlig NMI-undersökning (Nöjd Medarbetar Index) med uppföljning och handlingsplan kring vad som ska bibehållas och vad som ska förbättras inom varje grupp.</li> <li>Deltar i nyckeltasinstitutets mätningar gällande Attraktiv Arbetsgivarindex.</li> </ul>
<b>Säkra konstruktioner</b>	Förebyggande av olyckor i och kring våra fastigheter och projekt är en högt prioriterad fråga och nolltolerans i form av olyckor råder.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Krisledning och krisplan finns upprättad inom organisationen som vem som helst får kontakta i händelse av kris.</li> <li>Riskseminarium hålls för samtliga utvecklingsprojekt där en projektspecifik riskanalys tas fram. För de största riskerna tas handlingsplaner fram och riskanalysen hålls uppdaterad.</li> <li>I utvecklingsprojekt tas en second opinion fram av oberoende konstruktör för att säkra konstruktionerna innan produktion.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genomgång och uppdatering av krisplanen vartannat år.</li> <li>Löpande uppdatering av riskanalysen i projekt.</li> </ul>