

HÅLLBARHETSRAPPORT

MOT EN HÅLLBAR AFFÄR

År 2020 var ett aktivt år för Nyfosa. Vi sålde fastigheter för nästan 4 MDSEK, köpte fastigheter för drygt 12 MDSEK och genomförde investeringar i befintliga fastigheter för 285 MSEK. Samtidigt arbetade vi fokuserat för att nå våra hållbarhetsmål. Jag ser ett stort engagemang för hållbarhetsfrågor i organisationen. Vi är ett ansvarstagande bolag och med minskande klimatavtryck kan vi bidra både till en hållbar framtid och till en uthållig lönsamhet.

Nyfosas vision är att vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde. Vi anser att ett systematiskt hållbarhetsarbete skapar förutsättning för att göra bra affärer, precis som fokus på affären bidrar till ett hållbart fastighetsägande. För att minska de negativa klimatförändringarna måste vi arbeta utifrån en långsiktig plan som fungerar i vår transaktionsintensiva verksamhet. Det innebär att vi tar ansvar som hyresvärd, arbetsgivare, affärspartner, låntagare och gentemot våra aktieägare, bland annat genom att agera enligt FN:s Global Compacts tio principer för hållbart företagande.

Under 2020 genomfördes ett fokuserat arbete med att forma rutiner, utveckla verktyg och implementera system för att effektivt kunna samla in hållbarhetsdata och integrera hållbarhet i våra transaktioner och vår förvaltning. Vi har skapat nya ansvarsområden inom organisationen för att driva vårt hållbarhetsarbete såväl i förvaltning som i utvecklingsprojekt

och sprida kunskapen i hela organisationen. Vi har genomfört utbildningar och skapat ett större fokus på att erbjuda en grön bilaga vid nytecknade hyresavtal. Vi har låtit utvärdera hela portföljen avseende energiförbrukning och möjligheter till förbrukningsbesparingar. Vi har även skapat förutsättningar för olika former av grön finansiering som ett av flera verktyg i hållbarhetsarbetet som också stöttar affären.

Arbetet som startades under 2020 kommer att fortsätta, mot en minskad klimatpåverkan och ett stort ansvar gentemot våra medarbetare, hyresgäster, affärspartners och ägare. Vi ser utmaningarna, men också möjligheterna. Resan fortsätter mot en hållbar affär.

Stina Lindh Hök
VD

”För att minska de negativa klimatförändringarna måste vi arbeta utifrån en långsiktig plan som fungerar i vår transaktionsintensiva verksamhet.”

– STINA LINDH HÖK, VD





HÅLLBARHETSINITIATIV 2020

ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Vi på Nyfosa tror på kunskap som drivkraft för att nå längre. Med rätt kompetens fattas bra beslut, vilket i sin tur leder till bättre affärer och mer hållbara samhällen. Det är också genom kunskap som vi kan se till att vända risker till affärsmöjligheter och säkerställa att det vi gör idag bidrar positivt till framtiden.

Vi arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda. Det är genom vårt erbjudande som vi får personer att stanna kvar och utvecklas inom bolaget, samtidigt som vi kan locka till oss nya skarpa medarbetare.

– På Nyfosa finns så mycket engagerad personal, så mycket kraft och så många i organisationen som har möjlighet att utveckla sig vidare inom bolaget genom de projekt vi arbetar med, men även de utbildningar vi kommer att fokusera på framöver, säger Stina Lindh Håk, Nyfosas VD.

I årets Allbrihttrapport var Nyfosa återigen i toppen bland de börsnoterade bolagen vad gäller jämställdhet. Denna gången toppar Nyfosa listan över samtliga bolag på börsen genom en delad förstaplats. I rapporten lyfts Nyfosas jämställdhetsarbete i såväl styrelse, ledningsgrupp och linjepositioner upp som ett framgångsrecept.

Men vi nöjer oss inte där. Under 2021 kommer ett jämställdhetsarbete inledas

med fokus på förvaltningsorganisationen för att säkerställa att vi hela tiden arbetar mot en jämställd bolagskultur.



HÅLLBARHET – STYRNING OCH ANSVAR

Nyfosas mål är att hållbarhetsfrågor ska bli en naturlig del i verksamheten och att arbetet ska bidra till det finansiella mål som bolaget drivs mot. Bolaget ska uppnå en tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie om 10 procent per år. Tillväxten ska ske på ett sätt där de finansiella riskerna hålls på en hanterbar nivå. Det betyder att bolaget inte får ta på sig för mycket skuld i relation till fastigheternas värde. Kostnaderna för skuldfinansieringen får heller inte blir för hög i relation till intjäningen från förvaltningen av fastigheterna. Investeringar vi gör i fastigheterna ska bland annat bidra till en optimerad driftskostnad, tryggare intäkter och/eller lägre finansieringskostnad genom grön finansiering.

Nyfosa följer aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte och har således inte föreskrivit något annat syfte i bolagsordningen än att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna, se 3 kap 3 § ABL. Nyfosa anser att fokus på lönsamhet inte utesluter ett hållbart företagande, snarare är det en förutsättning för att ta rätt beslut i våra vägval framåt. Nyfosa tar ansvar i alla sina relationer, såsom arbetsgivare, hyresvärd och låntagare, gentemot samhället och klimatet samt som förvaltare av aktieägarnas kapital.

På sidorna 8-9 i årsredovisningen presenteras bolagets mål, strategi och affärsmodell. I alla delar är hållbarhet en integrerad del.

Hållbarhetspolicy

Nyfosas styrelse fastställer årligen bolagets hållbarhetspolicy och övriga relaterade policyer, se www.nyfosa.se. Hållbarhetspolicyen fastställer hur Nyfosa ska ta miljöansvar

i transaktioner och förvaltning, ta socialt ansvar gentemot medarbetare och hyresgäster samt agera med god affärsetik, förhindra förekomsten av penningtvätt samt uppmuntra samtliga intressenter till Nyfosa att träda fram och berätta om misstankar om missförhållanden inom Nyfosa.

Det sker en löpande utvärdering, både i ledningsgruppen och i styrelsen, hur Nyfosas hållbarhetsarbete på bästa sätt kan bidra till ett hållbart samhälle. Med en tillväxtstrategi och en opportunistisk affärsidé är det nödvändigt att ständigt återkomma till, och ompröva, tidigare antagna policies och målsättningar.

Miljöansvar

I Hållbarhetspolicyen finns bolagets miljöpolicy fastställd, som ska utgöra en vägledning i organisationen.

- Arbeta aktivt med energioptimering i våra byggnader och lokaler
- Känna till fastigheternas miljörisiker och miljöskulder samt ta fram långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs
- Tillsammans med hyresgästerna arbeta för en god inomhusmiljö
- Genomföra miljöanpassad ombyggnation
- Ställa miljö- och hållbarhetskrav på våra leverantörer
- Öka kompetensen inom och medvetenheten om miljö och hållbarhet hos våra medarbetare

ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nyfosa arbetar enligt Carbon Law och ställer sig bakom deklarationen för Fossilfritt Sverige, som har en målsättning att bygg- och anläggningssektorn ska halvera koldioxidutsläppen mellan 2020 och 2030, ytterligare halvera dem mellan 2030 och 2040 för att slutligen nå klimatneutralitet 2045. Nyfosa förhåller sig till Agenda 2030 och UN Global Com-

pacts tio principer. Bolagets arbete ska bidra till en hållbar utveckling, både lokalt och globalt. Syftet med Agenda 2030:s 17 globala hållbarhetsmål är att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisor, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen.



GLOBALE MÅLEN
för hållbar utveckling

De globala hållbarhetsmålen och Agenda 2030 utgör en övergripande styrning för vårt hållbarhetsarbete, hur vi mäter våra utfall och vad vi ska mäta.



Vi står bakom UN Global Compacts tio principer för ett hållbart företagande.



Nyfosa ställer sig bakom deklarationen för Fossilfritt Sverige och färdplanen för bygg- och anläggningssektorn.

CARBON LAW

Nyfosa arbetar enligt Carbon Law, som innebär en halvering av koldioxidutsläppet var tionde år.

Socialt ansvar

Nyfosa ska erbjuda en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar, där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för bolagets mål och strategi.

Nyfosa ska främja hälsan samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare. Jämställdhetsarbete ska vara en naturlig del i Nyfosas verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Nyfosa ska underlätta för kvinnor och män att förena föräldraskap och arbetsliv. Av särskild vikt är att både kvinnor och män ges full möjlighet att vara föräldralediga eller ta ut ledighet för vård av barn.

Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Nyfosas fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Nyfosa ska skapa, upprätthålla och utveckla effektiva rutiner och arbetsmetoder för hanteringen av säkerheten i och kring byggnaderna på Nyfosas fastigheter samt följa gällande myndighetskrav.

Styrning

God affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Nyfosas medarbetare har en viktig roll att slå larm om de misstänker något i verksamheten som strider mot bolagets etiska riktlinjer. Exempel på missförhållanden kan vara ekonomiska oegentligheter och korruption, allvarliga

trakasserier eller diskriminering, säkerhetsrisker på arbetsplatsen eller misstänkt miljöbrott. I första hand uppmanas medarbetarna att tala med sin närmaste chef. Om de vill vara anonyma erbjuder vi en säker kanal för rapportering och dialog genom en visselblåsarfunktion.

Globala mål

Nyfosa har identifierat 12 globala hållbarhetsmål som verksamheten har en direkt eller indirekt möjlighet att påverka och som ska leda vårt hållbarhetsarbete framåt. Utifrån de tolv målen har Nyfosa valt att prioritera två mål där vi ser att vi har särskild möjlighet att påverka; Jämställdhet och Bekämpa klimatförändringar.

► Du kan läsa mer om Nyfosas styrning och policyer på hemsidan, www.nyfosa.se



Nyfosas fokus under 2021



► Läs mer om Nyfosas arbete med FN:s globala hållbarhetsmål på www.nyfosa.se

HÅLLBARHETSMÅL

Förbrukningseffektivisering

Mål: År 2025 ska energiförbrukningen per kvadratmeter ha minskat med 10 procent jämfört med 2020.

Att värma upp eller kyla ned våra lokaler förbrukar en stor mängd energi. Med installation av ny teknik eller investeringar i andra åtgärder i våra fastigheter kan vi minska energiförbrukningen. Avkastningen på investeringar för att minska energiförbrukning utgörs av lägre driftskostnader, men även ett minskat koldioxidutsläpp.



Miljöcertifiering

Mål: År 2025 ska 50 procent av fastigheterna som ägts hela året ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.

Genom att arbeta med olika miljöcertifieringar av våra byggnader säkerställer vi att hållbarhetsfrågorna får ett tydligt fokus i organisationen. En certifiering ger möjlighet till grön finansiering och det ger en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden, under tiden vi äger den men också i en försäljningsprocess.



Grön bilaga hyresavtal

Mål: År 2021 ska 100 stycken nytecknade eller omförhandlade hyresavtal innehålla en grön bilaga.

Nyfosa erbjuder en grön bilaga till sina hyresavtal. Bilagan utgår från Fastighetsägarnas avtalsmall vid ny- eller omförhandling. En grön bilaga är en samverkansform för hyresgäst och fastighetsägare för att gemensamt arbeta för mer hållbara byggnader.



Jämställdhet

Mål: Nyfosa ska långsiktigt uppnå en jämställd förvaltningsorganisation med fördelningen minst 40 procent av kvinnor respektive män i varje yrkesgrupp.

Nyfosas tillväxt av medarbetare är en blandning av förvärv och nyrekryteringar. I våra nyrekryteringar har vi lyckats med att uppnå jämställdhet men behöver fortsätta vårt arbete att jämna ut könsskillnaderna i varje yrkesgrupp. Därför initieras projektet "Jämställd förvaltning" som ska leda till att vi långsiktigt når målet att vara jämställt inom varje yrkesgrupp inom förvaltningen.



Leverantörsansvar

Mål: År 2021 ska Nyfosa anta en uppförandekod för leverantörer och inhämta de största leverantörernas bekräftelse på uppförandekoden.

Nyfosas leverantörer ses som en förlängning av den egna verksamheten. Att anta en uppförandekod för leverantörer syftar till att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Nyfosas krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdraget bedrivs på ett miljömedvetet sätt.





HÅLLBARHETSINITIATIV 2020

MILJÖCERTIFIERINGAR

Under 2020 har sex fastigheter i Värnamo genomgått miljöcertifiering enligt Breeam in Use på nivå Good. Fem av dessa bedöms också kunna uppgraderas till nivå Very Good. Fastigheterna identifierades i genomgången av miljö- och energipotentia- len av fastighetsportföljen. I samband med certifieringarna byttes cirka 200 fönster i fastigheten Gillet 1 och i fastigheten Jungfrun 11 installerades screenmarkiser som styrs av sol och vind till våra hyres- gäster med stor andel glasyta i fasaden samtidigt som ventilationsfläktar byttes. I region Norr pågår samtidigt ett arbete med att ta fram underlag för att certifiera tre fastigheter under 2021 och med mindre grundoptimeringar kan ytterligare sex fastigheter certifieras. Fastigheten Mården 11 i Luleå genomgår en större hyresgäst- anpassning med en målsättning om att certifieras inom BREEAM In-Use på nivå Very Good under 2022.

Nyfosa arbetar med miljöcertifieringar, inte bara för att det är bra för miljön, utan också för att det ger en tydlig styrning och stor effekt. Vi ser en potential för att öka fastighetsvärdet, öka efterfrågan hos potentiella hyresgäster samt öka driftnettot. Vi ser också att miljöcertifie- ringar bidrar till att förbättringsåtgärder identifieras, genomförs och följs upp.

Förutom värden för själva fastigheten bidrar miljöcertifieringar även till ett ökat förtroende och underlag för en grön finansiering. Nyfosa fastighetsportfölj innehåller idag elva fastigheter som erhållit miljöcertifieringar enligt SGBC:s ramverk för miljöcertifieringar.

Nyfosa har som mål att år 2025 ska 50 procent av fastigheter som ägts hela året vara miljöcertifierade och 100 procent år 2030.

– En miljöcertifiering innebär ett kvitto på att vårt arbete med fastigheterna gör skillnad. Det i sin tur innebär minskade driftkostnader och en ökad trovärdighet gentemot våra hyresgäster, kommenterar Jan Hultegård, Regionsansvarig Värnamo.



**SWEDEN
GREEN BUILDING
COUNCIL**

Vårt operativa arbete utgår från SGBCs ramverk för miljöcertifiering av fastigheter.

MÅLUPPFYLLELSE 2020

Evidensbaserade klimatmål

Mål 2020: Från 2021 ska Nyfosa ha antagit konkreta och vetenskapligt förankrade mål om minskade utsläpp i bolagets affärsplan.

Utfall 2020: Arbete har utförts under 2020 för att kartlägga Nyfosas klimatavtryck. Målet är att 2021 anta ett evidensbaserat klimatmål i bolagets affärsplan.



Materialförbrukning och materialval

Mål 2020: Under 2020 ska rutiner och system för uppföljning av använt material och materialval vid hyresgäst Anpassningar och vid om- och nybyggnation utvecklas och implementeras.

Utfall 2020: System för sammanställning av materialval och materialförbrukning vid investeringsprojekt har implementerats i förvaltningsorganisationen. Projekt pågår för att implementera LCA-analyser.



Förbrukningsoptimering

Mål 2020: 100 procent av fastigheterna (Like-for-like) ska ha utvärderats avseende unik energiförbrukning år 2020.

Utfall 2020: 100 procent av fastigheterna (Like-for-like) har utvärderats avseende energiförbrukning. Utöver dessa utvärderades cirka 100 fastigheter.



Utbildning

Mål 2020: 100 procent av organisationen ska vara utbildade i arbetsmiljö, fastighetsägaransvar och entreprenadansvar 2020.

Utfall 2020: 100 procent av medarbetare med personalansvar har fått en arbetsmiljöutbildning. 100 procent av relevanta medarbetare i organisationen har fått en utbildning i entreprenadjuridik och fastighetsägarrätt.



Grön bilaga hyresavtal

Mål 2020: 100 procent av nytecknade hyresavtal, exklusive p-platser och garage, ska innehålla grön bilaga år 2020.

Utfall 2020: Totalt har 79 hyresavtal med gröna bilagor tecknats under året, vilket motsvarar 16 procent av nytecknade hyresavtal exklusive p-platser och garage.





HÅLLBARHETSINITIATIV 2020

MED UTGÅNGSPUNKT I VÅRA FASTIGHETER

I Västerås har energiförbrukningen i kontorsfastigheterna gått ned med 7,1 procent per kvm under 2020 jämfört med året innan (avser jämförbart bestånd). Genom förvaltningskontorets löpande arbete, har energiförbrukningen gått från 6,9 GWh under 2019 till 6,4 GWh för 2020.

– Vi arbetar ständigt med att hitta olika sätt att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Vi kan genom våra uppföljningssystem enkelt läsa av och se var förbrukningen ökat eller ligger

onormalt högt. På så sätt kan vi snabbt åtgärda och hitta förbättringspotentialer. I flera fastigheter har vi tillsammans med våra hyresgäster initierat små och stora projekt för att optimera driften. I fastigheten Navhålet 2 har vi installerat nya FTX-aggregat, monterat en ny kylmaskin och installerat nya solskydd för att minska strålningsvärmen och minska kylbehovet. I fastigheten Sågen 2 har vi bytt ut kylmaskiner och i Antennen 10 och Tråden 11 har vi bytt ut tätskiktet i taket respektive

taklanterninerna, säger Bert Ohlsson, teknisk förvaltare och hållbarhetsansvarig på Nyfosas förvaltningskontor i Västerås.

Under 2019 påbörjade Nyfosa arbetet med en genomlysning avseende energi och miljö i hela vårt fastighetsbestånd. Ett arbete som fortsatt 2020 och som nu sker löpande i samband med förvärv.



-8,7 kWh/m²

ELFÖRBRUKNING
SÅGEN 2

-3,9 kWh/m²

VÄRMEFÖRBRUKNING
SÅGEN 2

-11,3 %

ELFÖRBRUKNING
SÅGEN 2

-9,3 %

VÄRMEFÖRBRUKNING
SÅGEN 2



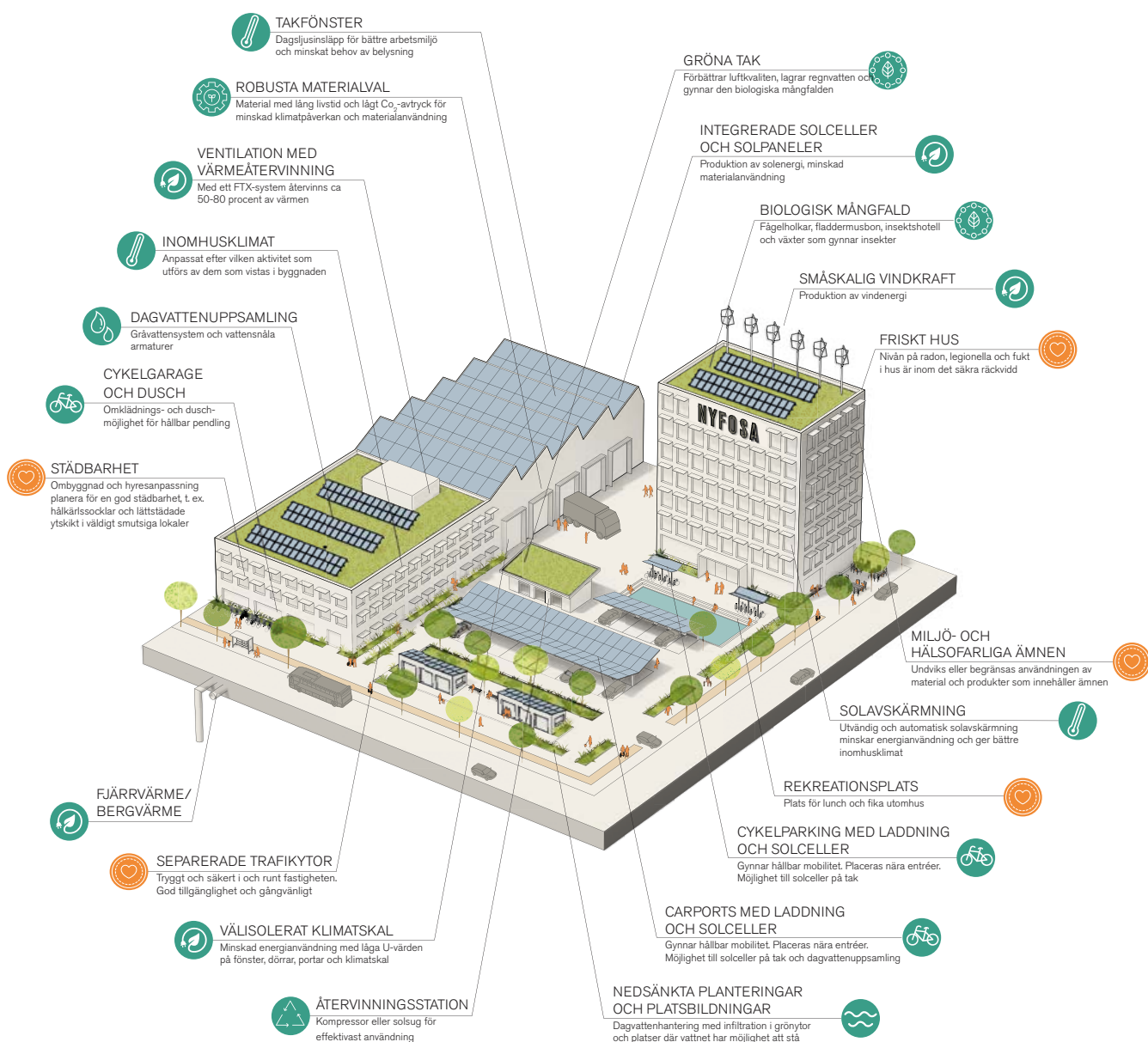
Förbrukningsdata rapporteras enligt SASB (Sustainability Accounting Standards Board), som är en ideell organisation för standarder inom hållbarhetsredovisning.

Mer omfattande förbrukningsdata redovisas på sidorna 117–118.

MÖJLIGA HÅLLBARHETSPROJEKT I VÅRA FASTIGHETER

Genom vår förvaltning gör vi små och stora insatser som gör skillnad på aggregerad nivå. Det handlar till exempel om att vara noggrann med vilka material vi använder vid ombyggnation och hyresgästpassningar, kunna se förbättringspotential i energiförbrukningen och värna om närmiljön vid och runt våra byggnader. På så sätt skapas förutsättningar för ett hållbart fastighetsägende både ekonomiskt och miljömässigt.

Åtgärderna utgår från miljöcertifieringarna BREEAM In-Use och Miljöbyggnad i Drift och fungerar som vägledning och inspiration inom organisationen för att integrera fler hållbara lösningar i våra byggnader. Åtgärderna förbättrar successivt standarden på byggnaden och dess omgivning och därmed också nivån på miljöcertifieringen. Läs mer på nästa sida om några av de hållbarhetsprojekt vi drivit under året.



GENOMFÖRDA HÅLLBARHETSPROJEKT 2020



HÅLLBAR ENERGI

Fjärrvärme/Bergvärme

Att byta till fjärrvärme- eller bergvärmesystem från fossildrivna värmekällor som oljepannor minskar inte bara driftkostnader drastiskt utan även miljöpåverkan. Viktigt är att kontrollera att fjärrvärmerna inte kommer ifrån förbränning av fossila bränslen i den region fastigheten ligger i. Med bergvärme kommer 60–80 procent av energin direkt från solen. Den energi i form av el, som behövs för att driva värmepumpen utgör bara en liten del av energin värmepumpen avger.

Exempel på utförda åtgärder

I fastigheten Böttö 5 har nytt styrsystem, 267 termostater bytts och en genomgång av radiatorkrets genomförts för att säkerställa flödet. I Värnamo har fastigheten Filen 5 konverterats från eluppvärmning till fjärrvärme. Installationer av bergvärmeanläggningar har skett i flera fastigheter, bland annat på fastigheten Vindrutan 1 i Örebro. På fastigheten Knarrarnäs 3 i Kista har Nyfosa bytt undercentralen för fjärrvärmeanläggningen samt berörda styrenheter.



DAGVATTENHANTERING

Nedsänkta planteringar och dagvattenfördröjning

Nedsänkta planteringar fördröjer och renar dagvatten vid hårdgjorda ytor som vägar, parkeringar och byggnader. Genom att leda vattnet till nedsänkta planteringar, dammar och gröna platser skapas bättre förutsättningar för att mildra effekterna av större och kraftigare regn.

Exempel på utförda åtgärder

Vid fastigheten Karossen 5 i Örebro har vi genomfört en omledning av dagvatten till dagvattendamm. I samtliga större utvecklingsprojekt utreds översvämningsrisker och möjligheterna till lokal fördröjning av dagvatten vid projektering av landskaps- och utemiljöer.



FRISKT HUS

Friskt hus

Radon, legionella och fukt är faktorer som undersöks för att säkerställa ett friskt hus. För höga halter av radon kan ge skador på lungor som i sin tur kan öka risken för lungcancer. Fuktproblem i byggnader kan orsaka hälsoproblem och påverka konstruktionens funktion.

Exempel på utförda åtgärder

Nyfosa arbetar med emissionsmätningar från byggmaterial, radonmätningar och PCB-utredningar samt årliga kontroller av varmvattentemperaturer. I fastigheten Verkstaden 8 i Västerås har emissionsmätningar från byggmaterial gjorts och Radonmätningar/PCB-utredning har gjorts i Karossen 5 i Örebro.



VATTENANVÄNDNING

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen kan minskas genom flera mindre åtgärder, till exempel att se till att kranar och toaletter inte läcker och att vid armaturbyte välja vattensnåla armaturer och toaletter. En ny vattensnål toalettstol förbrukar till exempel en fjärdedel av vad en toalettstol från 70-talet gör.

Exempel på utförda åtgärder

Nyfosa har i bland annat Karlstad och Värnamo bytt toaletter och blandare till mer snålspolande produkter. I Stockholm har Nyfosa under 2020 inlett ett samarbete med Smartvatten för att installera automatiska system för avläsning och larm vilket sparar både tid och pengar samt minskar risken för fuktskador.



ÅTERVINNING OCH AVFALLSHANTERING

Avfall och återvinning

För att minska hyresgästers avfall är det viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme och kärl för att sortera avfall i ett centralt läge i fastigheten. Förutom väl utformade miljörum kan en komprimator vara ett alternativ för att minska avfallsvolymer, frigöra plats och minska transportbehovet, vilket är både kostnadseffektivt och bra för miljön.

Exempel på utförda åtgärder

Förvaltningskontoret i Örebro har gjort en genomlysning av avfallshanteringen i ett flertal fastigheter i syfte att förbättra möjligheterna för hyresgäster att källsortera. På fastigheten Tyska Bryggaregården 6 i Karlskrona har Nyfosa under 2020 tillskapat ett miljörum så att både kontors- och bostadshyresgästerna har fått goda möjligheter att källsortera sitt avfall.



INOMHUSKLIMAT

Inomhusklimat

Inomhusklimat och termisk komfort är en viktig del av flera miljöcertifieringar. Komforten under vintern beror på en kombination av innetemperatur och drag, medan komforten under sommaren beror på en kombination av solinstrålning, skalskydd och möjligheten att öppna fönster. Inomhusklimatet bör vara anpassat efter vilken aktivitet som utförs av dem som vistas i byggnaden. Åtgärder för att förbättra inomhusklimatet kan vara att byta fönster till bättre U-värden, se över rumsvärmarens storlekar, placering och effekt samt se över tilluftsflöden och tilluftstemperatur.

Exempel på utförda åtgärder

Nyfosa erbjuder ett bra och energieffektivt inomhusklimat. Vi gör regelbundet statusbesiktning av fastigheterna, byter fönster och dörrar vid behov, uppdaterar, styr, följer upp och optimerar installationer genom att logga temperatur och koldioxidutsläpp samt installera nya kylmaskiner och fönsteraggregat vid behov. På fastigheten Formen 1 i Umeå har vi installerat klimatpaneler som innertak för att minska negativ påverkan från temperaturskillnader av kyla och värme.



BIOLOGISK MÅNGFALD

Biologisk mångfald

Inom flera av miljöcertifieringarna är en planering för gynlandet av biologisk mångfald en indikator. Att gynna växter och djur som finns naturligt i regionen och skapa miljöer med många lokala arter gör dem mer stabila och minskar behovet av skötsel av grönytor. Små åtgärder kan göra stor skillnad, till exempel holkar till fåglar och fladdermöss, insekts hotell och biodlingar eller plantering av växter som gynnar insekter.

Exempel på utförda åtgärder

Under 2020 har förvaltningskontoret i Göteborg samarbetat med BeePartners i fadderskap för en bikupa med 30 000 honungsbin på Södra Porten (Tulpanen 3 och Snödroppen 2, avyttrade under 2020). I slutet av sommaren fick förvaltningen lokalproducerad honung som de kunde dela ut till hyresgästerna. Även i flera fastigheter i Örebro och Värnamo har bisamhällen iordningställts på taken.



ROBUSTA MATERIALVAL

Robusta material

Att välja robusta material med lång livstid ger ofta en låg klimatpåverkan sett ur ett livscykelperspektiv. Klimatpåverkan för byggmaterial bör alltid ses ur ett livscykelperspektiv där även utvinning, tillverkning och transport beaktas och möjligheten till återbruk eller materialåtervinning. Genom att välja lokala material som har en lång livstid vid om- och nybyggnad minskar inte bara klimatavtrycket genom minskad materialanvändning och transport, men även underhållskostnaderna för byggnaden.

Exempel på utförda åtgärder

I Malmö deltar Nyfosa i ett forskningsprojekt avseende byggdesign med livscykelperspektiv i samarbete med bland annat IVL Svenska Miljöinstitutet och Svenska energimyndigheten. Projektet handlar om att ge aktörer i tidiga skeden av byggprocessen möjligheter att påverka klimat- och kostnadsperspektiv samt energianvändning. Under 2021 kommer fallstudier att genomföras, bland annat inom Nyfosas bestånd i Skåne regionen.



HÅLLBAR INFRASTRUKTUR

Carports och cykelparkeringar med laddning och solceller

Tak lämpar sig väl för solceller. Genom att använda ytor som tak på carports och cykelparkeringar för solceller ger ett effektivt utnyttjande av ytor. Integrerade solceller i takplåt fungerar som tätskikt och kan på så sätt även minska materialkostnader. Att erbjuda laddning av elbilar och elcyklar uppmuntrar till mindre fossildrivna transporter. Genom att placera dessa platser för laddning i bästa lägen, till exempel närmast entréer, gynnar det dem som väljer hållbara transportmedel.

Exempel på utförda åtgärder

I Göteborg har satsningen för att främja hållbart resande till och från Södra Porten fortsatt. Iordningsställande av nytt låsbart cykelgarage, etablering av hyrcykelstation, etablering av station för hyrbilar och utökande av antal cykelparkeringsmöjligheter med bättre och säkrare ställ på strategiska platser har genomförts. I region Norr har ett samarbete med Övik Energi inletts under 2020 i syfte att utrusta carports med solpaneler och lagring av solenergi.

► Du kan läsa mer om genomförda projekt på hemsidan, www.nyfosa.se

NYFOSAS HÅLLBARHETSRAPPORT 2020

Nyfosas hållbarhetsrapport följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) och är upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. Förbrukningsdata rapporteras enligt SASB (Sustainability Accounting Standards Board). I GRI-index på sidorna 114–115 finns information om var i årsredovisningen och i hållbarhetsrapporten informationen hittas. Risker och riskhantering redovisas på sidorna 51–56.

Innehållet i rapporten, utöver de formella delarna enligt GRI Standards, syftar till att ge läsaren en bredare förståelse för det fokus som finns inom bolaget kopplade till de två globala hållbarhetsmål som Nyfosa valt att främst fokusera på, Jämställdhet och Bekämpa klimatförändringarna, men även områden som utmärkt sig som viktiga efter dialog med våra intressenter.

Nyfosa följer internationell standard för hållbarhetsrapportering och nytt för i år är att hållbarhetsrapporten är föremål för extern granskning. Det innebär att vi nu ställer ännu högre krav på oss själva och växlar upp takten ytterligare i bolagets hållbarhetsarbete 2021.

Intressentdialog

Under 2020 har en intressentdialog genomförts för att få en bild över vad Nyfosas intressenter anser vara de viktigaste hållbarhetsfrågorna för bolaget. Dialogen genomfördes genom en webbenkät som distribuerades till ett urval av bolagets hyresgäster, kreditgivare, samarbetspartners och leverantörer, aktieägare samt till alla medarbetare och styrelseledamöter i bolaget. Därtill har bolaget en ständigt pågående dialog med kreditgivare, aktieägare, hyresgäster och andra intressenter i hållbarhetsrelaterade frågor.

Väsentlighetsanalys

Enkätundersökning och annan dialog under året med bolagets intressenter har skapat en bild över de hållbarhetsområden som är viktigast för Nyfosa att arbeta med. Områden som utmärkte sig var antikorrupktion, ekonomiskt resultat, jämställdhet, hälsa och säkerhet, energianvändning samt miljöpåverkan. Med detta som utgångspunkt bekräftar väsentlighetsanalysen att Nyfosa fokuserar på rätt saker i sin hållbarhetsstrategi och rapporteringen därom.

Hållbarhetsdata för de viktigaste hållbarhetsområden enligt intressentanalysen redovisas i GRI-avsnittet på sidorna 114–122.

DIALOGFORM

VIKTIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

STYRELSE OCH ÄGARE	- Styrelsemöten - Möten med ägarrepresentanter - Enkätundersökning	- Hälsa och säkerhet för medarbetare - Antikorrupktion - Jämställdhet - Ekonomiskt resultat
HYRESGÄSTER	- Löpande dialog vid hyresgästmöten, i den dagliga verksamheten och möten - Enkätundersökning	- Antikorrupktion - Energianvändning - Miljöpåverkan – CO₂-utsläpp - Materialanvändning
LEVERANTÖRER	- Vid upphandling, beställningar och leverantörsavtal - Enkätundersökning	- Materialanvändning - Energianvändning - Miljöpåverkan – CO₂-utsläpp - Hälsa och säkerhet för medarbetare - Riktlinjer och policyer avseende miljöfrågor och arbetsmiljö
KREDITGIVARE	- Löpande möten - Enkätundersökning	- Antikorrupktion - Ekonomiskt resultat - Riktlinjer och policyer avseende miljöfrågor och arbetsmiljö - Energianvändning - Miljöpåverkan – CO₂-utsläpp - Transparent rapportering
MEDARBETARE	- Löpande dialog med regionkontor - Medarbetarsamtal - Enkätundersökning	- Hälsa och säkerhet för medarbetare - Lärande och utveckling - Ekonomiskt resultat - Jämställdhet
SAMHÄLLE	Dialog i planeringsprocesser	- Dagvattenhantering - Hållbara transporter - Grönstruktur och biologisk mångfald



HÅLLBARHETSINITIATIV 2020

HÅLLBARA STEG I NORR

Förvaltningskontoret i Sundsvall förvaltar 38 av Nyfosas fastigheter i region Norr. Under 2020 har 16 gröna hyresavtal tecknats, ett arbete som fortsätter under 2021. Under året har även förvaltningskontoret arbetat med att förbättra ventilation och värmeåtervinningen i flera fastigheter. Fokus har legat på att uppgradera aggregat och styrsystem för att öka optimeringen. På så sätt skapas ett bra inomhusklimat samtidigt som både energiförbrukningen och kostnaderna går ner. Studier har även gjorts för att installera Eco-pilot för automatisering och effektivisering av värme, kyla och ventilation i fastigheten Formen 1. I samma fastighet har två 60 kWh bergvärmepumpar installerats samtidigt som byte och komplettering av rumsreglering, återluftsfunktion och tryckreglering har skett. Förbrukningen har gått ner med 42 procent motsvarande cirka 600 000 kWh/år.

Förvaltningsorganisationen i Norr arbetar i ett stort område med långa avstånd mellan fastigheterna. Förutsättningarna kräver goda samarbeten, digitala verktyg och flexibla arbetssätt för att skapa en effektiv, lönsam och hållbar förvaltning.

Förvaltningskontoret i Norr samarbetar med lokala leverantörer som finns inom respektive ort. På så sätt säkerställs en gedigen kännedom om orten och god tillgänglighet och närhet till våra hyresgäster. Parallellt används digitala verktyg för att följa upp till exempel energi- och vattenförbrukning för att kartlägga besparingspotential och upptäcka eventuella avvikelser.



”Genom många små och snabba steg kan vi nå riktigt bra resultat både ekonomiskt och miljömässigt inom vår förvaltning.”



– PAUL HEDBERG,
FÖRVALTARE OCH
HÅLLBARHETSANSVARIG,
REGION NORR

HÅLLBARHETSREDOVISNING

GRI-INDEX

GRI-referens	Beskrivning	Sida	Kommentar
102	Organisation		
102-1	Organisationens namn	73	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	16-25	
102-3	Lokalisering organisationens huvudkontor	73	
102-4	Verksamhetsländer	25-27	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	73	
102-6	Marknader	25-27	
102-7	Organisationens storlek	73	
102-8	Beskrivning av personalstyrka	73, 121	
102-9	Beskrivning av leverantörskedja	122	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	73, 122	
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur miljöarbetet har utformats
102-12	Externa initiativ	40	
102-13	Medlemskap i organisationer		Bland annat Sweden Green building council, UN Global Compact, EPRA
102	Strategi		
102-14	Uttalande från VD	4-5, 38	
102	Etik och integritet		
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen	40-41	
102-17	Beskrivning av interna och externa system för: i) agerande enligt etik och moral samt affärsmässig integritet, ii) rapportering vid misstanke om oetiskt eller omoraliskt agerande samt bristfällig affärsmässig integritet.	40-41	
102	Styrning		
102-18	Styrningsstruktur	40-41, 60-67	
102	Intressentengagemang		
102-40	Intressentgrupper	49	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		Nyfosa har inte kollektivavtal, men har marknadsmässiga förmåner och en pensionsplan motsvarande ITP
102-42	Identifiering av urval av intressentgrupper	49	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	49	
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	49	
102	Redovisningsprofil		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen		Nyfosa AB och dess dotterbolag, ej delägda bolag, förutom GRI 201-1
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	49	
102-47	Identifierade väsentliga områden	49	
102-48	Reviderad information från tidigare redovisningar		Ej tillämplig
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningar	119	Extern granskning har utförts
102-50	Redovisningsperiod		Kalenderåret 2020
102-51	Datum för senaste redovisning		Mars 2020
102-52	Redovisningscykel		Årligen i anslutning till årsredovisning
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll		Kent Wiklund, Projektutvecklingschef
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standards	49	
102-55	GRI-index	114-115	
102-56	Extern bestyrkande	123	
103	Ledningsstrategi		
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå	6-9, 49	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrning	40-42	
103-3	Uppföljning	44, 116-122	

GRI-referens	Beskrivning	Sida	SDG delmål	Kommentar
Ekonomiskt ansvar				
201	Ekonomiskt resultat			
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	116	17.1	
205	Antikorruption			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	116	16.5	
Miljöansvar				
301	Material			
301-1	Använt material i vikt	117	12.2	
302	Energi			
302-1	Energiförbrukning	117-118	7.2, 7.3,	
CRE1	Energiprestanda i byggnader	117-118	7.4	
303	Vatten			
303-1	Vattenanvändning	118	6.3, 6.4	
CRE2	Vattenintensitet, byggnader	118		
305	Utsläpp			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	119	9.4, 12.2,	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	119	12.6, 13.1,	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	119	13.3	
CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	119		
306	Avfall			
306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	120	11.6, 12.4, 12.5	
CRE8	Produktmärkning miljö			
CRE8	Andel miljöcertifierade fastigheter	120	12.6	
Socialt ansvar				
403	Hälsa och säkerhet			
Egen indikator	Olyckor och sjukfrånvaro	121	3.4, 3.6	403-2 har ersatts med en egen indikator.
404	Utbildning			
404-1	Utbildningstid	121	5.5, 8.5	
404-3	Utvecklingssamtal	121		
405	Mångfald och lika möjligheter			
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	121-122	5.1, 5.5, 10.3	
406	Icke-diskriminering			
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	122	5.1, 5.5, 10	
414	Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter			
414-1	Andel leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	122	12.6	
416	Kunders hälsa och säkerhet			
Egen indikator	Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	122	3.4, 3.6, 3.9, 8.8	416-1 har ersatts med en egen indikator.

EKONOMISKT ANSVAR



201-1 SKAPAT OCH FÖRDELAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Grundförutsättningen för att uppnå Nyfosas finansiella mål att skapa en årligt tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent samt att kunna möta våra intressenters ekonomiska förväntningar är att vi tar ett ekonomiskt ansvar och har sunda finanser.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapats inom Nyfosa och i dess joint venture, Söderport.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målet inom ramarna för vad bolagets policyer medger. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter.

Utfall

Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 3 533 MSEK (2 327) under 2020 och utgörs av hyresintäkter och ränteintäkter, förvaltningsresultat från andelar i joint ventures samt värdeförändringar i koncernen och i joint ventures.

SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

MSEK	2020	2019
Skapat ekonomiskt värde		
Hyses- och övriga intäkter	2 065	1 371
Förvaltningsresultat i joint ventures	404	491
Värdeförändringar	1 064	465
Summa	3 533	2 327
Fördelat ekonomiskt värde		
Operativa kostnader	-692	-498
Löner och ersättningar till anställda	-86	-57
Ränta till kreditgivare	-357	-195
Skatt till samhället	-361	-210
Utdelning till aktieägaren	-	-
Kvar i företaget	2 037	1 367



205-3 ANTAL BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Nyfosas organisation ska alltid agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet. Vi förväntar oss att medarbetare, affärspartners och andra som koncernen har kontakter eller gör affärer med, och som hyser allvarliga misstankar om bedrägeri, korruption eller liknande inom koncernens verksamhet, träder fram och berättar om dessa misstankar.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder inom Nyfosa AB och dess dotterbolag.

Styrning och uppföljning

Nyfosas hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktion är exempel på verktyg som styrelsen använder för att främja god affärsetik och för att motverka alla former av korruption.

Anmälan av misstanke om missförhållanden görs anonymt genom en visselblåsarfunktion, som nås via bolagets webbsida och intranät. Misstankar som anmäls kan antingen utredas internt eller överlämnas till polisen.

Du kan läsa mer om den anonyma visselblåsarfunktionen på Nyfosas hemsida www.nyfosa.se.

Utfall

Under 2020 anmäldes inga misstankar om bedrägeri eller korruption.

MILJÖANSVAR

Förklaringsnyckel

Med rådighet menas att Nyfosa har möjlighet att påverka genom att till exempel välja avtal eller leverantör. Med yta avses uppvärmd yta i byggnaderna. Jämförbart bestånd avser fastigheter som ägts under två hela räkenskapsår per 31 december 2020 respektive 31 december 2019 och Nyfosa har rådighet över minst ett av energislagen el, fjärrvärme eller fjärrkyla. Det är således två delvis olika portföljer vars utfall redovisas i tabellerna nedan. Se i fastighetslistan på sidorna 124–133 vilka fastigheter som ingår per 31 december 2020.

JÄMFÖRBART BESTÅND

	31 dec 2020		31 dec 2019	
	Antal fgh	Yta, tkvm	Antal fgh	Yta, tkvm
Kontor	63	603	56	567
Logistik/Lager	45	562	22	227
Handeln	16	128	16	118
Övrigt	10	88	11	96
Total	134	1 381	105	1 008



301-1, ANVÄNT MATERIAL I VIKT

Nyfosas mål är att återvinna och återbruka så mycket material som möjligt för vinster ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Vid varje ombyggnation och hyresgäst Anpassning utreds möjligheter till minimerade ingrepp och återbruk av byggnadsmaterial och produkter.

Styrning och uppföljning

Genom att implementera system för dokumentation av förbrukat material vid ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar i våra lokaler kan vi sätta fokus på hur vi använder material och sätta mål för en minskad förbrukning.

Utfall

System för uppföljning tas i bruk i organisationen under 2021, varför utfall för 2020 inte finns tillgängligt. Under 2021 kommer löpande rapportering att ske med målsättningen att skapa underlag för ett basår till kommande års redovisning av indikatorn.



302-1, ENERGIFÖRBRUKNING

CRE1, ENERGIPRESTANDA I BYGGNADER

Nyfosa strävar efter att förbättra energiprestandan i våra fastigheter. Det ökar värdet på vårt fastighetsbestånd och sänker vår negativa klimatpåverkan.

Avgränsning

Nyfosa kan påverka energianvändningen i de byggnader vars förbrukning går igenom Nyfosas huvudabonnemang. Rapporteringen omfattar ett jämförbart bestånd där varje specifik byggnad som ägts av Nyfosa under de två senaste kalenderåren mäts över perioden, samt de huvudabonnemang där Nyfosa har rådighet över minst ett av energislagen el, fjärrvärme eller fjärrkyla. Rådighet kan variera mellan energislag och fastigheter. För 2020 års rapportering motsvarar detta 42 procent av det totala beståndet och innefattar både fastighets- och verksamhetsenergi. Förbrukningsdata redovisas enligt SASB.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för minskad energiförbrukning med 10 procent per kvadratmeter mellan år 2020 och 2025. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten. Nyfosa köper el från Vattenfall, som är 100 procent miljömärkt och förnyelsebar, och har därmed ett lågt koldioxidutsläpp. De

hyresgäster som tecknat ett grönt hyresavtal med oss bidrar bland annat genom att vi gemensamt kartlägger energiförbrukningen i byggnaden samt använder miljövänliga material vid ombyggnad och renhållning.

Nyfosa utför löpande en energi- och miljöinventering av fastighetsportföljen i syfte att identifiera energibesparingspotentialen. Löpande följs energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

ENERGIPRESTANDA

kWh/kvm	Jämförbart bestånd 31 dec 2020 ¹		Jämförbart bestånd 31 dec 2019	
	2020	2019	2019	2018
Kontor	114	128	138	151
Logistik/Lager	68	68	52	51
Handeln	142	147	149	147
Övrigt	78	85	87	91
Total	101	109	125	101

1) Se definition av jämförbart bestånd under Förklaringsnyckel.

Utfall

Energianvändningen per kvadratmeter i det jämförbara beståndet per 31 dec 2020 uppgick till 101 kWh/kvm (109), vilket är en minsk-

ning med 7 procent.

Den total energiförbrukningen i det jämförbara beståndet per 31 dec 2020 uppgick till 104,0 GWh (99,0). Ökningen förklaras av att den totala datainsamlingen inom portföljen är högre under 2020 än 2019.

ENERGIFÖRBRUKNING JÄMFÖRBART BESTÅND

GWh, 31 dec 2020	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
El	21,2	20,2	10,3	9,3	4,3	4,0	2,0	2,1	37,8	35,6
Fjärrvärme	37,8	34,9	14,6	13,5	8,3	8,5	3,9	4,8	64,6	61,7
Fjärrkyla	1,0	1,2	0,0	0,0	0,5	0,6	0,0	0,0	1,6	1,7
Total	60,0	56,3	24,9	22,8	13,1	13,0	5,9	6,9	104,0	99,0

GWh, 31 dec 2019	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
El	27,7	29,0	1,3	1,3	3,4	3,3	2,5	2,7	34,9	36,3
Fjärrvärme	32,2	34,0	4,6	4,8	8,0	7,6	5,1	5,4	49,9	51,8
Fjärrkyla	1,2	1,7	0,0	0,0	0,6	0,6	0,0	0,0	1,7	2,3
Total	61,1	64,7	5,9	6,0	12,0	11,6	7,5	8,1	86,5	90,3

**303-1, VATTENANVÄNDNING****CRE2, VATTENINTENSITET, BYGGNADER**

Nyfosa äger fastigheter i hela Sverige. I flera delar av landet har grundvattennivåerna varit låga de senaste åren och vattenanvändningen har därför stor betydelse för att bidra till en hållbar infrastruktur.

Avgränsning

Nyfosa har möjlighet att påverka vattenförbrukningen i byggnaderna genom investeringar i de tekniska systemen och nya vattenarmaturer. Rapporteringen omfattar den totala vattenanvändningen i samtliga dokumenterade fastigheter i det jämförbara beståndet för 2020 och 2019, som utgör 40 procent av det totala beståndet, samt med ett genomsnitt per kvm. Den omfattar inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent. Förbrukningsdata redovisas enligt SASB.

Styrning och uppföljning

Nyfosa har som mål att 100 procent av fastigheterna som ägts hela året ska ha en miljöcertifiering år 2030. Att ha en låg vattenanvändning är en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg vilket sätter ljus på förbrukningen. Nyfosa erbjuder hyresgästerna gröna hyresavtal som utgör en startpunkt för att tillsammans minska vattenförbrukningen – såväl i byggnaderna som i hyresgästernas verksamheter. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Nyfosa följer löpande energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

Utfall

Den totala vattenförbrukningen i det jämförbara beståndet per 31 dec 2020 uppgick till 238 tusen kubikmeter (241).

Vattenintensiteten uppgick till 0,25 kubikmeter/kvm (0,25).

VATTENANVÄNDNING

m³/kvm	Jämförbart bestånd 31 dec 2020		Jämförbart bestånd 31 dec 2019	
	2020	2019	2019	2018
Kontor	0,40	0,39	0,26	0,26
Logistik/Lager	0,10	0,08	0,05	0,08
Handeln	0,22	0,22	0,22	0,22
Övrigt	0,15	0,20	0,19	0,16
Total	0,25	0,25	0,22	0,21



305-1, DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 1)

305-2, INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 2)

305-3, ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 3)

CRE3, UTSLÄPPSINTENSITET I BYGGNADER

En stor del av Nyfosas miljöpåverkan kommer från utsläpp av växthusgaser som orsakas av uppvärmning och nedkylning av samt elanvändning i våra byggnader.

Avgrensning

Rapporteringen fokuserar på direkta utsläpp från persontransporter, köldmedier och fossila bränslen (Scope 1), indirekta utsläpp som sker genom uppvärmning, nedkylning och varmvatten i fastigheterna (Scope 2) samt förnyelsebar el, tjänsteresor, pendlingsresor och avfall från hyresgäster (Scope 3). Rapporteringen av koldioxidutsläpp kopplat till värme, kyla och el avser samtliga dokumenterade fastigheter i det totala beståndet där Nyfosa har rådighet över abonnemanget, vilket motsvarar 81 procent (76) av det totala beståndet. Rapporteringen av persontransporter avser tjänstebilar och driftbilar. Rapportering av köldmedier avser rapporteringspliktig utrustning enligt svensk lag. Rapportering av fossila bränslen avser det som förbränns i någon av Nyfosas fastigheter. Rapportering av tjänsteresor avser resor som Nyfosas anställda har genomfört i tjänsten.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för minskad energiförbrukning och för miljöcertifiering av våra byggnader. Bedömningen är att båda målen kommer att resultera i ett minskat koldioxidutsläpp. Uppföljning sker i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Nyfosa utför löpande en energi- och miljöinventering av fastighetsportföljen i syfte att identifiera energibesparingspotentialen. Löpande följs energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

Köldmedia, fossila bränslen och avfall från hyresgäster rapporteras årligen av respektive leverantör. Tjänsteresor följs upp årligen genom rapport från bolagets tjänstebilsleverantör. Nyfosa klimatkompenserar för flygresor och biltransport.

Styrelsen har även satt upp mål för att öka antalet gröna hyresavtal. De hyresgäster som ingått ett grönt hyresavtal med oss bidrar till ett ökat fokus på att minska koldioxidutsläppen genom att fokusera på minskad elförbrukningen, hög andel förnyelsebar el samt att avfall hanteras på ett effektivt och säkert sätt.

Utfall

Beräkningar kommer från energiuppföljningssystemet Mestro och är baserat på schablonberäkningar. CO₂-utsläpp från elproduktion utgår från Nyfosas elhandelsavtal med Vattenfall, beräknat på livscykel för elproduktionen, 8,45g/kWh (8,30). CO₂-utsläpp för

fjärrvärme är baserat på energibolagens egna siffror som organisationen Energiföretagen sammanställer årligen och är inte gradkorrigerad. Då rapporten produceras i mitten av året är miljövärden för fjärrvärme släpande ett år. För fjärrkyla används emissionsfaktorn för Swedish average district cooling som är 19.96 g/kWh (14,0). För samtliga resor används emissionsfaktorer från Tricorona.

Inom Scope 1 redovisas persontransporter och fossila bränslen där 2020 utgör det första mätåret. Rapporterad mängd fossila bränslen avser energibehov för reservkraft.

Inom Scope 2 har summan av totala utsläpp har ökat med 30 procent vilket förklaras av ett ökat fastighetsbestånd. Utsläppsintensiteten (kg/kvadratmeter) har minskat från 3,5 till 2,9 vilket motsvarar 17 procent.

Inom Scope 3 har utsläpp från elanvändningen ökat med 41 procent vilket förklaras av ett ökat fastighetsbestånd. Utsläppsintensiteten (kg/kvadratmeter) har minskat från 0,29 till 0,27 vilket motsvarar 7 procent. För tjänsteresor utgör 2020 det första mätåret.

SCOPE 1

Ton CO ₂	2020	2019	2018
Persontransporter	112	–	–
Fossila bränslen	5	–	–
Total	117	–	–

SCOPE 2

Ton CO ₂	2020	2019	2018
Värme	4 700	3 614	2 347
Kyla	50	21	27
Total	4 750	3 635	2 374

SCOPE 3

Ton CO ₂	2020	2019	2018
El	538	382	302
Tjänsteresor	3	–	–
Total	541	382	302

Källa energiförbrukning: Mestro



306-2, AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

För att minska hyresgästers avfall är det viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme och kärl för att sortera avfall i ett centralt läge i fastigheten. Det nationella målet för avfall innebär att insatser ska vidtas för att 70 viktprocent av allt icke-farligt byggnads- och rivningsavfall ska återvinnas eller återanvändas.

Avgränsning

Rapporteringen fokuserar på avfall från hyresgäster uppdelat på farligt avfall, återvunnet avfall samt avfall till förbränning i de fastigheter där Nyfosa har rådighet över avfallshanteringen. I dagsläget kan inte alla leverantörer av avfallshantering rapportera mängd och typ av avfall. Nyfosa kan i flera fall heller inte byta leverantör. Rapporteringen begränsas till tillgänglig data, vilket motsvarar 768 tusen kvm eller 32 procent av det totala beståndet för sorterat avfall, 149 tusen kvm eller 6 procent av det totala beståndet för restavfall och 84 tusen kvm eller 4 procent av det totala beståndet för farligt avfall.

Styrning och uppföljning

För att kunna sätta upp konkreta mål görs under 2021 en insats för att möjliggöra rapportering av avfallshantering.

De hyresgäster som idag tecknat ett grönt hyresavtal med oss bidrar till ett större fokus på avfallshantering och materialanvändning. I de fall Nyfosa står för avtal med leverantör är det Nyfosas ansvar att möjligheten till återvinning och god avfallshantering finns.

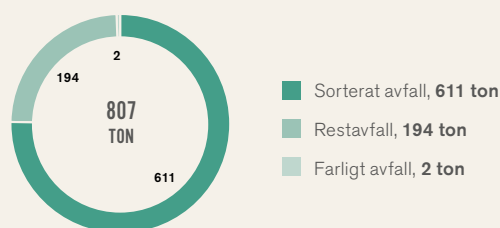
Det är också Nyfosas ansvar att se till att utrymmen för avfallshantering håller god standard. Uppföljning av arbetet med indikatorn sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Utfall

Utfallet baseras på rapporter från Nyfosas leverantörer. Rapporterat avfall under 2020 bestod av 611 ton sorterat avfall, 194 ton restavfall samt 2 ton farligt avfall.

Sorterat avfall motsvarade 0,8 kilo per kvm, restavfall 1,3 kilo per kvm och farligt avfall 0,03 kilo per kvm.

AVFALLSVIKT PER TYP



CRE8, ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Genom att arbeta med olika miljöcertifieringar av våra byggnader säkerställer vi att hållbarhetsfrågorna får ett tydligt fokus i organisationen. En certifiering ger möjlighet till grön finansiering och det ger en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden, under tiden vi äger den men också i en försäljningsprocess.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för miljöcertifiering av våra byggnader. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Mål

År 2025 ska 50 procent av fastigheterna som ägts hela året ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.

Nyfosa inventerar löpande möjligheten att miljöcertifiera byggnad, vilket miljöcertifieringssystem som är aktuellt samt vilken nivå på certifieringen som kan uppnås för respektive byggnad.

Utfall

Under 2020 uppgick antalet miljöcertifierade fastigheter till elva stycken inom det totala beståndet och nio inom det jämförbara beståndet, motsvarande 6 procent.

Breeam In-Use på nivå Good

Fastigheterna Bodarna 2, Gillet 1, Jungfrun 11, Vindruvan 15, Vindruvan 4 och Lejonet 11

Green Building

Fastigheterna Tackan 9, Högom 3:178

LEED nivå Gold

Fastigheten Stensholm 1:754

Miljöbyggnad nivå Brons respektive Silver

Fastigheterna Byrådirektören 3 och Söder 18:19

SOCIALT ANSVAR



EGEN INDIKATOR, SKADOR, OLYCKOR OCH SJUKFRÅNVARO

Nyfosa vill främja en god hälsa samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor som drabbat personer med anställning i Nyfosa samt de olycksfall som rapporteras på våra arbetsplatser. Då antalet anställda inom organisationen är få (67 st) rapporteras endast den totala sjukfrånvaron, ej indelad på kön eller arbetskategori.

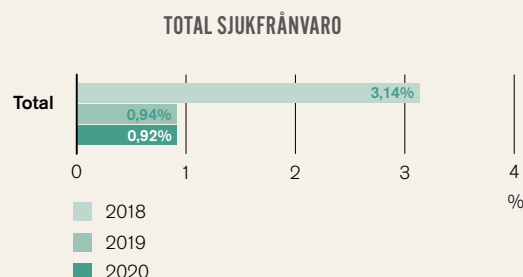
Styrning och uppföljning

Personalhandboken, som finns tillgänglig på bolagets intranät, sammanfattar vilka hälsofrämjande förmåner som erbjuds personalen, bland annat hälsokontroller, samt vad som erbjuds i form av rehabilitering vid sjukdom. Alla Nyfosas anställda omfattas av sjukvårdsförsäkring.

Uppföljning av sjukfrånvaro och långtidssjukfrånvaro görs månadsvis och över rullande tolv månader. Antalet arbetsolyckor följs upp årligen.

Utfall

Total sjukfrånvaro uppgick under 2020 till 0,92 procent (0,94). Under 2020 anmäldes ett olycksfall bland Nyfosas anställda (–).



404-1, UTBILDNINGSTID

404-3, UTVECKLINGSSAMTAL

Nyfosa arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda. Nyfosa har i hög grad möjlighet att påverka medarbetarnas personliga utveckling genom till exempel medarbetarsamtal och utbildningstid.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar samtliga anställda inom Nyfosa.

Styrning och uppföljning

Nyfosa har inget policybeslut på att regelbundna utvecklingssamtal ska hållas inom organisationen. Samtliga medarbetare som önskar ha utvecklingssamtal ska ges möjlighet till det. Behovet av utvecklingssamtal bedöms och följs upp av respektive chef.

Utfall

Under 2020 har 100 procent av de medarbetare som i sin yrkesroll hanterar frågor hänförliga till investeringar i befintliga fastigheter och hyresgästrelationer fått en utbildning i entreprenadjuridik och fastighetsägaransvar.



405-1, SAMMANSETTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTFRÅN ÅLDER OCH KÖN.

Nyfosa har som målsättning att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig del i vår verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och inte vara beroende av kön eller ursprung. Under 2020 uppgick antal anställda till i genomsnitt 63 stycken (27). All personal är tillsvidareanställda, 3 procent har en deltidsanställning, varav samtliga är kvinnor och har själva önskat en deltidsysselsättning.

Nyfosa har valt att outsourca större delen av den ekonomiska förvaltningen till en extern tjänsteleverantör. Fastighetsskötseln är till stor del outsourcad till flertalet lokala tjänsteleverantörer.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Nyfosa.

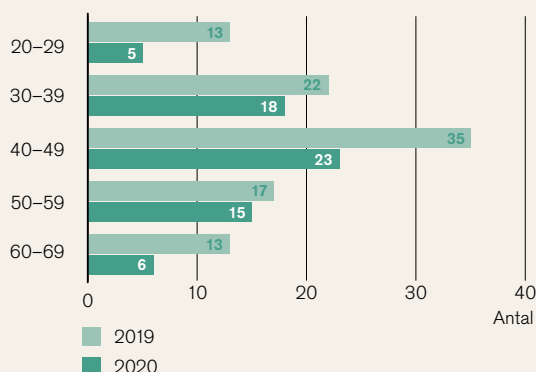
Styrning och uppföljning

Valberedningen ansvarar för att styrelsen har en jämställd sammansättning av ledamöter. Bolagets ledning ansvarar för jämställdhetsarbetet inom bolaget och följer upp statistik över ålders- och könsfördelning årligen. Upptäcks fall av diskriminering uppmanas att detta anmäls till närmaste chef, HR-ansvarig eller i Nyfosas visseblåsarfunktion.

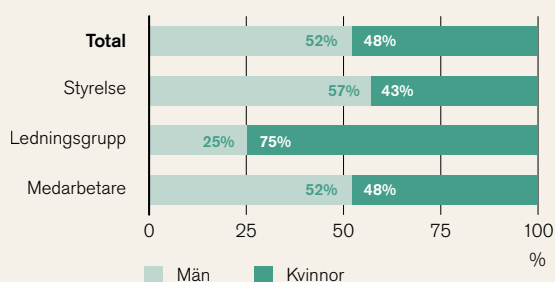
Utfall

Antalet kvinnor i styrelsen var 43 procent (43), i ledningsgruppen 75 procent (50) och bland medarbetare 48 procent (52).

ÅLDERSFÖRDELNING



KÖNSFÖRDELNING



406-1, INCIDENTER AV DISKRIMINERING OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

På Nyfosa ska alla medarbetare, samarbetsparter och kunder 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. På Nyfosa tolereras inte trakasserier eller mobbing av något slag.

Avgränsning

Påverkan som sker internt i organisationen kan Nyfosa påverka. Det är incidenter som sker inom organisationen som rapporteringen avser.

Styrning och uppföljning

Nyfosa har noll tolerans mot all form av diskriminering. Arbetet mot diskriminering styrs genom Nyfosas visuellblåsarfunktion och uppförandekod. Under 2021 kompletteras styrningen med en uppförandekod för leverantörer och de största leverantörerna kommer att få bekräfta denna.

I den egna organisationen uppmanas att all form av upplevd diskriminering rapporteras till sin närmsta chef, HR-ansvarig eller i visuellblåsarfunktionen.

Utfall

Under 2020 anmäldes inga incidenter (–) av diskriminering.



414-1, ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS AVSEENDE ARBETSVILLKOR OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Nyfosa köper in en stor mängd material och tjänster från olika leverantörer, där el, fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel och reparation står för en stor andel. Den ekonomiska förvaltningen utförs främst av en extern tjänsteleverantör lokaliserad i Göteborg och fastighetsskötseln utförs av flertalet lokala tjänsteleverantörer. Totala operativa kostnader för material och tjänster uppgick till 692 MSEK, se GRI 201-1. De externa tjänsteleverantörernas uppdrag ökar i takt med att fastighetsportföljen växer. Leverantörerna ses som en förlängning av den egna verksamheten. Att anta en uppförandekod för leverantörer syftar till att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Nyfosas

krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdraget bedrivs på ett miljömedvetet sätt.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har fastställt ett mål för 2021 att uppförandekod för leverantörer ska antas och att de största leverantörerna ska bekräfta den. Uppföljning sker årligen i samband med årsredovisning och hållbarhetsrapport.

Utfall

Inget utfall att rapportera för 2020.



EGEN INDIKATOR, ÅTGÄRDER SOM VIDTAS I SYFTE ATT UPPRÄTHÅLLA EN HÖG TRYGGHET OCH SÄKERHET I OCH OMKRING FASTIGHETERNA

Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Nyfosas fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Att känna trygghet och säkerhet är en grundförutsättning i och runt alla våra fastigheter. Exempel på viktiga säkerhetsområden är hantering av istappar och takras, brandskydd och elrevision.

Styrning och utfall

Under 2020 har 100 procent av de medarbetare som i sin yrkesroll hanterar frågor hänförliga till investeringar i befintliga fastigheter och hyresgästrelationer fått en utbildning i entreprenadjuridik och fastighetsågaransvar.

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTIG GRANSKNING AV NYFOSA ABS HÅLLBARHETS- REDOVISNING SAMT YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till Nyfosa AB org. nr 559131-0833

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Nyfosa AB att översiktligt granska Nyfosa ABs hållbarhetsredovisning för år 2020. Nyfosa AB har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 38–55 och 114–122 i detta dokument vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

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 sidorna 49 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 på fel.

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 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 Nyfosa AB 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.

Uttalanden

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 2021-03-18

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR