



HEMSÖ

2022

Hållbarhetsredovisning

Innehåll

Översikt

Händelser under året	4 ●
Detta är Hemsö	6 ●
Hållbar utveckling för Hemsö och för samhället	11 ●

Environmental

Klimat	21 ●
TCFD – Klimatrelaterade risker och möjligheter	23 ●
Energianvändning	26 ●
Cirkularitet	27 ●
Vattenanvändning	28 ●
Biodiversitet	29 ●

Social

Hemsös roll i samhället	35 ●
Lokal samhällspåverkan och engagemang	37 ●
Kundnöjdhet och långsiktiga relationer	38 ●
Hälsa och säkerhet för våra hyresgäster	40 ●
Våra medarbetare	41 ●

Governance

Lagefterlevnad och arbete mot korruption	47 ●
Ansvarsfulla relationer genom hela leverantörskedjan	48 ●

Kompletterande information

Mål och strategier mot FN:s globala utvecklingsmål	49 ●
GRI-index	50 ●
ÅRL-tabell	52 ●
Styrelsens underskrift	53 ●
Revisors rapport	54 ●

Hållbarhetsredovisning 2022

Sedan 2016 redovisar Hemsö Fastighets AB årligen sitt hållbarhetsarbete. Utöver informationen i årsredovisningen presenteras fördjupad hållbarhetsinformation i denna redovisning som beskriver Hemsös hållbarhetsarbete och resultat för perioden 2022-01-01 till 2022-12-31. Redovisningen utgör Hemsös lagstadgade hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen. Redovisningen är framtagna i enlighet med *Global Reporting Initiatives* standard 2021, "in accordance". I det här dokumentet redovisar vi även vårt arbete med *Global Compacts* tio principer.

Redovisningen omfattar Hemsökoncernen. De fall då någon del inte ingår beskrivs detta tydligt. Avgränsningar samt förändringar jämfört med föregående års redovisning beskrivs i anslutning till tabeller och resultatindikatorer. Rapporten är översiktligt granskad av KPMG AB. Granskaren är oberoende gentemot Hemsö. Den här redovisningen publicerades den 2023-03-29. Den senaste redovisningen publicerades i mars 2022. Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är Hållbarhetscontroller Mehri Mir mehri.mir@hemso.se.

Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter* med verksamhet även i Finland och Tyskland. Verksamheten innebär att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter inom:



Äldreboende



Utbildning



Vård



Rättsväsende

Hyresgäster är stat, kommun, region och privata företag med skattefinansierad verksamhet.

Hemsös huvudägare är Tredje AP-fonden, AP3.

* **Samhällsfastighet:** Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Internationellt brukar man referera till social infrastruktur.

Vision

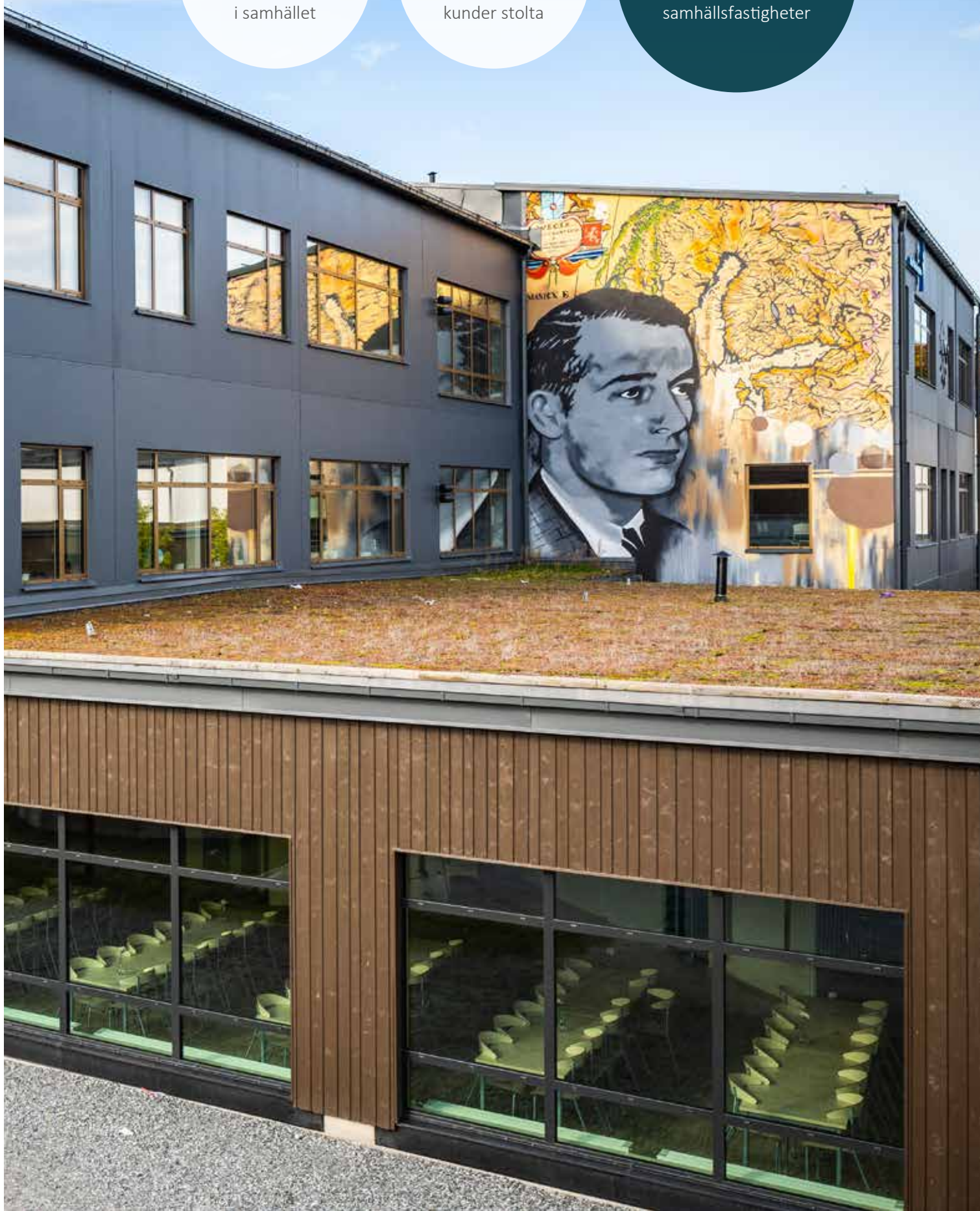
Hemsös vision är att stärka ryggraden i samhället

Mission

Hemsö ska göra sina medarbetare och kunder stolta

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter



Händelser under året



Hållbara obligationer

Hemsö emitterade hållbara obligationer för 1,4 miljarder kronor och lånade motsvarande 1 miljard kronor från europeiska investeringsbanken (EIB).

Lånelikviderna ska främst användas till hållbara investeringar inom ramen för faciliteten med EIB och enligt Hemsös ramverk för hållbara obligationer. Hemsös hållbara finansiering diversifierar bolagets upplåning och stödjer

Hemsös hållbarhetsarbete avseende energieffektiva och miljöcertifierade byggnader samt social infrastruktur. Vid utgången av första kvartalet var 24 procent av fastighetsbeståndet certifierat, beräknat på uthyrbar area, vilket är en ökning med 2 procentenheter från föregående kvartal.

Hemsö emitterade hållbara obligationer för 1,4 miljarder kronor.



Havoteket

Mellan den 30 maj till 3 juli deltog Hemsö som samarbetspartner till Helsingborgs stadsmässa, H22 City Expo. Mässan fokuserade på stadsutveckling och innovativa lösningar för den smarta och hållbara staden.

Bland annat fanns paviljongen Havoteket, en hållbar kunskapsplats för lärdom om haven och dess invånare. Genom samarbetet bidrar vi till ökad kunskap om viktiga miljöfrågor kopplat till hav och vatten.

Genom samarbetet bidrar vi till ökad kunskap om viktiga miljöfrågor kopplat till hav och vatten.

Järvaveckan

När Järvaveckan gick av stapeln första veckan i juni fanns Hemsö på plats som ny partner. Järvaveckan är en folkrörelse för mångfald, inkludering och social hållbarhet. Här integreras deltagare från civilsamhälle, näringsliv, riksdagspartier och offentlig sektor med besökarna.

Tensta Träff

Tillsammans med Rädda Barnens riksförbund, Folkets Hus och Parker samt Spånga-Tensta stadsdelsnämnd har Hemsö ingått en avsiktsförklaring för att åter starta upp verksamheten i Tensta Träff. Syftet är att möjliggöra en medborgardriven mötesplats som aktivt bidrar till områdets positiva utveckling och främjar barn och ungas förbättrade uppväxtvillkor.

Återbruksprojektet Kadetten

Under hösten flyttade elever in i gymnasieskolan Kadetten i Stockholm, vilket är ett ombyggnadsprojekt där Hemsö återbrukat stomme och fasad i en befintlig kontorsbyggnad.

Vi satsade även extra resurser på att identifiera alla möjligheter till återbruk och beräkningar har visat att klimatpåverkan varit en tredjedel jämfört med att bygga nytt. Kadetten står också som modell för nästa projekt på samma tema, Kronåsen, som beräknas vara klart under 2023.

Klimatpåverkan var en tredjedel jämfört med att bygga nytt.



Globalt hållbarhetsindex

Hemsö förbättrade resultatet i årets GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). I kategorin befintliga fastigheter ökade Hemsö med fem poäng och nådde 88 poäng av 100 möjliga samt erhöll utmärkelsen Green Star. I kategorin projektutveckling ökade bolaget med en poäng till 91 av 100. Intressentengagemang, ESG-kriterier och hållbara material är några av de områden där Hemsö fick högsta poäng. Undersökningen innefattar områden som till exempel styrning, hållbarhetsrapportering, energi, klimat och andel miljöcertifierade fastigheter.

Klimatfärdplan

Vi har under året utarbetat en Klimatfärdplan för vårt långsiktiga klimatarbete, en plan för de kommande 13 åren. Den tydliggör Hemsös ambitioner och riktning samt de åtgärder som behövs för att ställa om verksamheten och nå våra klimatomål.

Vi har under året utarbetat en klimatfärdplan.



Detta är Hemsö

I ett väl fungerande samhälle finns utvecklande skolmiljöer, säkra lokaler för rättsväsende och tillräckligt med trygga äldreboenden och vårdplatser. Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter med verksamhet även i Finland och Tyskland. Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassade för samhällsservice.

Hemsö stärker samhällets ryggrad genom att hållbart äga, utveckla och förvalta denna typ av fastigheter inom äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. I det dagliga arbetet har vi också en mission – att göra våra medarbetare och kunder stolta. På Hemsö arbetar vi i huvudsak med offentliga hyresgäster som stat, kommun och regioner men även privata utförare inom omsorg, vård och skola. Med en allmänt växande befolkning ställs höga krav på kommuner att tillgodose den ökade efterfrågan på hållbara samhällsfastigheter. Samtidigt är många av dagens äldreboenden och skolor, byggda på 70- och 80-talet, inte längre ändamålsenliga och i behov av renovering.

Vi vet vad som krävs för att utveckla och förvalta hållbara och ändamålsenliga fastigheter till rätt kostnad. Genom ett nära samarbete med våra kunder delar vi med oss av vår kunskap som samhällsbyggare och bidrar till att lösa behovet av platser

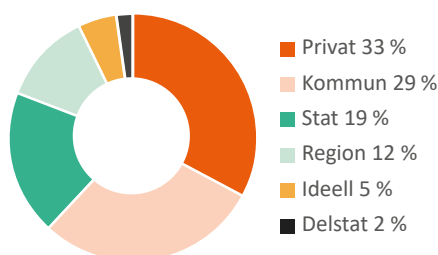
för äldreboende, vård och utbildning. När en byggnad är klar tar vår förvaltning över och vårt långsiktiga åtagande fortsätter. Vår lokala förvaltning ansvarar för att ta hand om byggnaden så den kan fungera som det en gång var tänkt på ritbordet. I vårt åtagande sätter vi människa och miljö i fokus. Vi skapar kvalitativa skolgårdar som uppmuntrar till kreativitet och rörelse, vi skapar ytor för samutnyttjande och möten mellan generationer i fastigheter där skola och äldreboende kombineras. Med hjälp av senaste tekniken optimerar vi inomhusmiljön för de som vistas i våra byggnader och minskar vår klimatpåverkan.

Under 2022 initierade vi projekt som gör att vi bidrar med 700 nya äldreboendeplatser och 7 140 nya skolplatser i de marknader där vi verkar. Marknadsvärdet på Hemsös fastighetsportfölj uppgick vid årsskiftet till 84,9 miljarder kronor och består av 480 fastigheter.

Genom våra fastighetsramar jobbar vi för minimerad verksamhetsrisk och säkrande av vår finansiella stabilitet, vilket är en trygghet för våra hyresgäster. Minst hälften av Hemsös hyresintäkter ska komma från offentliga hyresgäster som har en stark betalningsförmåga. Våra hyresintäkter ska också bestå av minst 30 procent från äldreboende, ett segment med en stigande efterfrågan för lång tid framöver. Hemsös geografiska närvaro ska också till största delen återfinnas i storstadsregioner, där efterfrågan av samhällsfastigheter är som störst. När vi tecknar ett avtal vill vi att det ska vara en hyresduration på minst 5 år för att säkerställa stabila intäkter och långsiktiga relationer.

Hemsö sluter också cirkeln genom att vårt överskott kommer Sveriges pensionärer till godo via vår huvudägare, Tredje AP-fonden, vilka äger 85 procent och resterade del ägs av Sagax. Hemsö Fastighets AB har sitt säte i Stockholm.

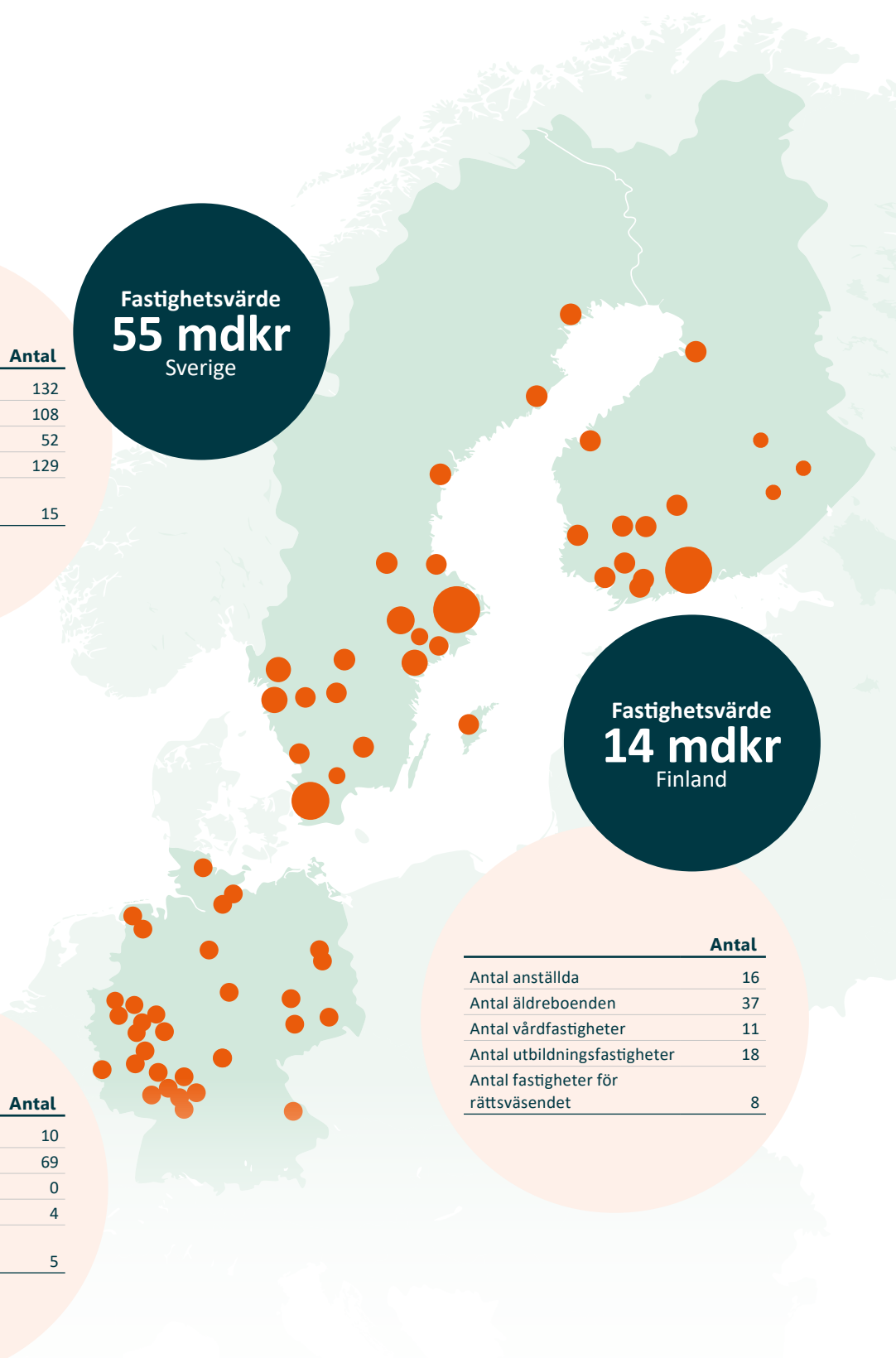
Kontrakterad hyra per kundkategori



Hemsös affärsmodell

Hemsös affärsmodell präglas av låg risk och långsiktigt stabil avkastning genom:

- Stigande efterfrågan drivet av demografiska förändringar
- Finansiellt stabila hyresgäster
- Långa hyresavtal
- Låga vakanser
- Låg konjunkturkänslighet



Fastighetsvärde
55 mdkr
Sverige

	Antal
Antal anställda	132
Antal äldreboenden	108
Antal vårdfastigheter	52
Antal utbildningsfastigheter	129
Antal fastigheter för rättsväsendet	15

Fastighetsvärde
14 mdkr
Finland

	Antal
Antal anställda	16
Antal äldreboenden	37
Antal vårdfastigheter	11
Antal utbildningsfastigheter	18
Antal fastigheter för rättsväsendet	8

Fastighetsvärde
15 mdkr
Tyskland

	Antal
Antal anställda	10
Antal äldreboenden	69
Antal vårdfastigheter	0
Antal utbildningsfastigheter	4
Antal fastigheter för rättsväsendet	5

Geografisk marknad

Hemsös största marknad är Sverige som står för två tredjedelar av fastighetsportföljen. Sedan 2011 respektive 2013 har Hemsö även verksamhet i Tyskland och Finland.

Värdeskapande-modell



Långsiktig utvecklare, förvaltare och ägare av hållbara samhällsfastigheter

Finansiellt kapital

- Eget kapital: 30 028 mkr
- Lånat kapital: 49 567 mkr
- Förvaltningsresultat: 2 309 mkr
- Utdelning ägare: 1 072 mkr

Medarbetare

- Medarbetare: 158 st
- Engagemangsindex: 90/100
- 89 procent av medarbetarna är nöjda med sin kompetensutveckling
- Frisknärvaro: 99 procent

Ägare

- Tredje AP-fonden 85 procent
- AB Sagax 15 procent

Nära och långsiktig relation med kommun, stat och region

- Nöjd kundindex: 73,4/100 Sverige
- Nöjd kundindex: 3,92/5 i Finland
- Hyresduration: 9,6 år

Fastigheter

- Fastigheter: 480 st
- Fastighetsvärde: 84 879 mkr
- Investeringar: 3 809 mkr i nyproduktion och befintliga fastigheter
- Förvärv: 2 867 mkr

Hållbar social infrastruktur med fokus på dem som vistas i byggnaden

Färdigställda platser och yta sedan starten

- Uthyrningsbar yta: 2 400 tkvm för social infrastruktur
- Äldreboendeplatser: 2 130 st
- Skolplatser: 18 910 st
- Högskoleplatser: 6 950 st

Miljö

- Miljöcertifierade byggnader: 26 procent
- Total koldioxidutsläpp: 148 296 tCO₂e
- Energi Sverige: 104,2 kWh/m²
- Energi Finland: 212 kWh/m²

Mål 15 %

Utfall
21,5 %

Avkastning på eget kapital

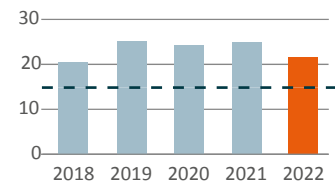
Mål

Avkastning på eget kapital ska uppgå till 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod.

Utfall

Vid utgången av 2022 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 21,5 procent.

Utfall (procent)



Skapat och fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2020	2021	2022	Andel, %
Direkt tillskapat värde				
Intäkter (hyror och övriga intäkter)	3 293	3 640	4 089	
	3 293	3 640	4 089	
Fördelat ekonomiskt värde				
Löner och ersättningar till anställda, sociala avgifter	-172	-198	-215	-5
Räntor till långivare	-500	-486	-613	-15
Utdelning till ägarna	-860	-905	-1 072	-26
Betalningar till leverantörer	-702	-724	-863	-21
Betald skatt	-171	-173	-264	-6
Behållet ekonomiskt värde	887	1 155	1 071	26

Siffrorna för betalningar till leverantörer för 2020 har justerats jämfört med förra årets rapport på grund av ett tidigare räknefel. Det påverkar även resultatet för raden bibehållet ekonomiskt värde för åren 2020.

Färdigställd platskapacitet

År	Antal projekt	Platskapacitet skola	Platskapacitet högskola	Platskapacitet äldreboende
2018	7	750	0	171
2019	12	1 490	5 100	312
2020	7	520	0	258
2021	14	3 710	0	192
2022	31	7 140	0	700
Sedan start	98	18 910	6 950	2 130

Denna indikator redovisar platskapaciteten av de färdigställda projekten inom skola, högskola och äldreboenden under året. Indikatorn är kopplad till området lokala samhällen där platskapaciteten visar hur Hemsö möter det växande behovet av infrastrukturen i samhället.

Färdigställda projekt 2022

Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Helsingfors	Kuparitie 2	Äldreboende	-	3 000	82	12	7	99
Stockholm	Campus Vasastan	Utbildning	-	11 400	279	12	38	100
Lahtis	Paavola skolcampus	Utbildning	-	7 900	165	20	18	100
Västerås	Södra Källtorp Trygghetsboende	Äldreboende	Miljöbyggnad	2 300	106	25	5	70
Esbo	Esbo familjecenter	Vård	-	4 900	124	10	17	100
Tyresö	Sköndalsvillan	Äldreboende	Miljöbyggnad	6 900	344	20	15	98
Trelleborg	IES Trelleborg	Utbildning	Miljöbyggnad	11 200	351	20	27	100
Växjö	IES Telestadshöjden	Utbildning	LEED	7 200	306	20	15	100
Helsingfors	Arkadiaskolan	Utbildning	BREEAM	5 800	196	15	17	100
Staffanstorps	Vikhem idrottsanläggning	Utbildning	Miljöbyggnad	4 300	97	10	7	100
Norrköping	Nordic International School	Utbildning	-	5 100	67	10	16	100
Kungälv	Nordtag förskola	Utbildning	Svanen	2 100	66	15	4	100
Mäntsälä	Hoivamme	Äldreboende	-	1 200	54	12	3	100
Göteborg	S:t Jörgen	Äldreboende	-	9 000	48	10	12	100
Bjuv	Brogårda LSS	Äldreboende	Miljöbyggnad	1 000	31	25	2	100
Lund	S:t Lars Park Byggnad 82	Vård	BREEAM	1 800	27	5	2	100
Lahtis	Paavola skolcampus	Utbildning	-	1 800	31	20	4	100
Ystad	Nordic International School (Vemmenhög 1)	Utbildning	-	2 800	19	15	7	100
Göteborg	Silverkällan	Äldreboende	Miljöbyggnad	13 200	525	12	38	100
Staffanstorps	IES Staffanstorps	Utbildning	Miljöbyggnad	7 000	303	20	17	100
Upplands Väsby	Vägen Vilunda	Äldreboende	Svanen	6 200	223	20	17	100
Täby	Bylegård	Äldreboende	Miljöbyggnad	5 600	156	20	14	100
Villmanstrand	Lauritsa räddningsstation	Rättsväsende	-	3 100	118	20	8	100
Västerås	Södra Källtorp Förskola	Utbildning	Miljöbyggnad	2 700	66	23	3	100
Kuopio	Hoivamme	Äldreboende	-	1 200	52	15	3	100
Kungälv	Tjuvkiil förskola	Utbildning	Svanen	1 300	47	15	3	100
Totalt				130 000	3 885	16	318	



Hållbar utveckling för Hemsö och för samhället

Vår vision, att stärka ryggraden i samhället, bygger på att de fastigheter vi utvecklar och förvaltar har en betydande påverkan på samhället i stort. Det innebär positiva effekter som att tillhandahålla äldreboenden, skolor och vårdplatser i samhället men också negativa effekter som klimatpåverkan när vi bygger och förvaltar dessa fastigheter. Hemsö arbetar för att på alla tänkbara sätt minska de negativa effekterna och samtidigt öka vår positiva påverkan genom hela värdekedjan.

Vi skapar samhällsnytta genom att utveckla, äga och förvalta samhällsfastigheter på ett hållbart sätt. Genom att vi skapar nya moderna skolplatser och äldreboendeplatser samt har en långsiktig, ansvarstagande förvaltning så möter vi behovet av den sociala infrastrukturen och bidrar till dess utveckling. Hemsö skapar också tillväxt för svenska pensionspengar då vår vinst främst går tillbaka till Sveriges pensionärer genom vår huvudägare Tredje AP-fonden.

Tillsammans med den offentliga sektorn bidrar vi till att lösa behoven av samhällsfastigheter. Tack vare den kompetens och erfarenhet Hemsö byggt upp under åren genom hundratals fastighetsprojekt kan vi hjälpa stat, kommuner och regioner att tänka i nya banor och skapa verksamheter hållbara över tid. För att säkerställa god tillgång till kapital är hållbar finansiering centralt för Hemsö. Finansieringen består av hållbara obligationer och lån. Hemsös hållbara ramverk beskriver vilka projekt som kan finansieras och omfattar förutom miljömässig hållbarhet även sociala hållbarhetsaspekter och investeringar.

Vi arbetar med social hållbarhet både internt i företaget och gentemot våra kunder. Inom vår organisation handlar det om att våra medarbetare ska må bra. Utåt sett handlar det om hur vår

verksamhet påverkar och skapar möjligheter för de människor som vistas och bor i våra byggnader. Vi bidrar även till att skapa levande miljöer för människor som bor och verkar i områden där vi finns.

Vårt inköpsarbete präglas av hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, objektivitet och likabehandling. Att främja rättvis konkurrens och motverka all form av korruption är grunden i våra samarbeten. De leverantörer vi arbetar med ska vara medvetna om och agera enligt våra kärnvärden – närvarande, ansvarstagande och utvecklande – samt följa våra fastställda krav.

Samtidigt som vi arbetar för att stärka den sociala infrastrukturen i samhället så innebär också vår verksamhet en belastning på miljö och klimat. I vårt miljöarbete ingår bland annat energianvändning, materialval, avfall, vattenanvändning och klimatfrågan som spänner över flera av miljöaspekterna. Genom vårt hållbarhetsarbete vill vi att verksamheten ska vara långsiktigt hållbar, för både människor och vår planet.

Vår strategi

Hemsös hållbarhetsarbete är strategiskt och ska dels bidra till en hållbar samhällsutveckling, dels till en hållbar utveckling av Hemsö som

bolag, ekonomiskt såväl som miljömässigt och socialt. Våra prioriterade områden är medarbetare, miljö, klimat, samhälle och vårt ansvar som byggherre. Det innebär att vi ska erbjuda trygga, hälsosamma och säkra miljöer för alla människor som vistas i våra byggnader och bidra till samhällsutvecklingen genom innovativa samhällsfastigheter som skapar levande miljöer. Vi ska också vara en attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare. Den negativa påverkan vi har på miljö och klimat ska vi ta ansvar för genom att minimera vår resursanvändning. De insatser vi gör i hållbarhetsarbetet ska även ge positiv effekt på Hemsös konkurrenskraft, bidra till möjligheten att erhålla hållbar finansiering, samt ge en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt enligt avkastningskrav.

Under året har vi arbetat fram en klimafärdplan som sätter riktningen för vårt långsiktiga hållbarhetsarbete och tydliggör våra ambitioner och de åtgärder som behövs för att ställa om och nå våra klimatmål. Vi kommer också att sätta mål för flertalet frågor inom miljö och klimat samt en tydlig styrning för arbetet, vilket också kommer att leda till en uppdaterad strategi för vårt hållbarhetsarbete.

Värdekedjan

Hemsös påverkan och ansvar

Genom värdekedjan kan vi se hur och var vi kan påverka vårt arbete för att bidra till en hållbar utveckling i samhället och för Hemsö som bolag.



1 – Förvärv

Hemsö letar ständigt efter möjligheter inom våra geografiska områden där vi kan bidra med utveckling och förbättring av den sociala infrastrukturen. Redan i förvärvsfasen identifierar vi eventuella hållbarhetsrisker men också möjligheter till positiv påverkan. Under 2022 förvärvade vi fastigheter och mark till ett värde av 2 867 mkr.

Hur vi kan påverka:

- Följa rutiner för hållbarhet vid förvärv för genomgång av inomhusmiljö, material, avfall, energi, klimatrisker och miljörisker
- Skapa rutiner för socioekonomiska aspekter, lokalisering och framtida behov

1 – Initiering av projekt

När ett projekt landat hos Hemsös projektutveckling går vi in i en förstudie, oavsett om det är en ny byggnad som ska utvecklas eller en befintlig som ska förädlas. Här sätts förutsättningarna för hur fastigheten ska se ut, fungera för respektive verksamhet och konstrueras. Att redan i ett tidigt skede sätta förutsättningarna för hållbara projekt har stor effekt på det framtida arbetet.

Hur vi kan påverka:

- Utföra klimatberäkningar redan i förstudien
- Sätta nivå för miljöcertifiering
- Beakta klimatrisker
- Samverka med kommuner och andra intressentgrupper

2 – Inköp av entreprenad

Vår påverkan i detta led sker främst genom krav på etik och goda arbetsvillkor, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, objektivitet och likabehandling. Utöver det finns miljöeffekter i form av transporter för projektverksamheten.

Hur vi kan påverka:

- Verka för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrup­tion, miljö och klimat genom att följa vår uppförandekod för leverantörer
- Använda miljövänliga transporter

3 – Renovering eller nyproduktion

Oavsett om vi bygger nytt eller renoverar så har vi en påverkan på klimatet, men nyproduktion skapar en högre belastning. Klimatpåverkan vid nyproduktion sker framför allt genom val av byggmaterial, transporter och hushållning med material. Den färdiga byggnaden påverkar bland annat genom avval av energisystem, byggnadens form, läge samt konstruktion. När vi bygger och utvecklar våra fastigheter har vi också en stor påverkan på människors vardag – elever på skolan, äldre på boenden och personal. Våra fastigheter ska utformas med användarnas behov i fokus och på bästa möjliga vis stötta våra hyresgäster i deras verksamhet.

Renovering

Hur vi kan påverka:

- Miljöcertifiera befintliga fastigheter
- Förebygga och hantera rivningsavfall hållbart
- Använda återbrukat material
- Optimera inomhusmiljö avseende energiförbrukning och hälsa
- Skapa levande miljöer med människan i fokus

Nyproduktion

Hur vi kan påverka:

- Miljöcertifiera nyproduktion
- Förebygga och hantera avfall från byggnation hållbart
- Följa SundaHus krav på material och produkter
- Optimera inomhusmiljö avseende energiförbrukning och hälsa
- Skapa levande miljöer med människan i fokus

4 – Långsiktig förvaltning

Vi kombinerar projektutveckling med långsiktig förvaltning och uthyrning. Vi har i vårt bestånd totalt 480 fastigheter inom vård, skola, omsorg och rättsväsende som tas om hand av vår förvaltningsorganisation. I det dagliga förvaltningsarbetet finns flertalet områden där vi kan påverka miljö, klimat samt brukarnas säkerhet, trygghet och hälsa.

Hur vi kan påverka:

- Energieffektivisera fastigheterna
- Välja hållbara material vid reparation och renovering
- Upprätthålla miljöcertifieringar
- Skapa lösningar för avfallshantering och sortering
- Förebygga åtgärder utifrån klimatrisker

- Följa SundaHus krav på material och produkter
- Förebygga olägenheter gällande inomhusmiljö
- Ställa krav på leverantörer att följa uppförandekoden för leverantörer
- Säkerställa brukarnas säkerhet, trygghet och hälsa

5 – Medarbetare

Våra anställda är vår framgångsfaktor. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare för nya medarbetare och samtidigt sträva efter att våra nuvarande medarbetare stannar och utvecklas. Hemsö är arbetsgivare till 158 personer i Sverige, Finland och Tyskland.

Hur vi kan påverka:

- Arbeta för en jämställd arbetsplats utan diskriminering
- Motverka trakasserier genom vår Uppförandekod
- Skapa förutsättningar för att våra medarbetare ska utvecklas
- Skapa arbetsplatser som främjar hälsa och säkerhet

6 – Pengar tillbaka till Sveriges pensionärer

Vår vinst går främst tillbaka till Sveriges pensionärer genom vår största ägare Tredje AP-fonden. Genom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till en viktig del av samhället och skapar hållbar tillväxt för svenska pensionspengar.

Hur vi kan påverka:

- Skapa långsiktiga och lönsamma affärer för maximal retur till pensionsfonden

Styrning av hållbarhetsarbetet

Styrelsens sammansättning

När Hemsö väljer ny styrelseledamot görs ett flertal överväganden inom en mängd olika kompetensområden, där hållbarhet är en del. Såväl styrelsen som VD utvärderas årligen av externa oberoende konsulter utifrån en mängd olika utvärderingsområden, exempelvis hållbarhet. Vid val av ny styrelseledamot strävar Hemsö efter att sammansättningen ska vara lämplig, inte enbart utifrån kompetensområde utan även ur ett mångfalds- och jämställdhetsperspektiv.

Styrelsens roll i att övervaka hanteringen av bolagets påverkan

Hemsös ledningsgrupp tar varje år fram ett förslag till strategisk inriktning för en kommande femårsperiod som presenteras för styrelsen. Den strategiska inriktningen, där hållbarhet ingår som ett fokusområde, beslutas varje år på ett ordinarie styrelsemöte som hålls i september. Det operativa ansvaret för frågor som rör hållbarhet följer organisationsstrukturen inom Hemsö och arbetet är en integrerad del av verksamheten. Hållbarhetschefen ansvarar för hållbarhetsavdelningens arbete och rapporterar till kommunikationschefen i koncernledningen.

Varje år görs en genomsyn av Hemsös hållbarhetspolicy. Efter eventuella tillägg eller ändringar skickas den till styrelsen för genomgång och tas upp till beslut på det konstituerande styrelsemötet som äger rum i april. Utöver hållbarhetspolicyn finns mer omfattande riktlinjer inom hållbarhetsområdet som revideras löpande och beslutas av VD.

Inför varje styrelsemöte sammanställs en verksamhetsrapport som beskriver bolagets organisation,

projektutveckling, transaktions- och hyresmarknad samt övriga pågående aktiviteter. Olika avdelningar ansvarar för att beskriva utvecklingen inom sina respektive områden. Verksamhetsrapporten innehåller ett särskilt avsnitt om bolagets hållbarhetsarbete och även ett avsnitt om incidentrapportering.

I affärer där beslut av styrelsen krävs, så beskrivs i ett avsnitt vilka hållbarhetsaspekter som finns – positiva, negativa och förslag på åtgärder. Om särskilda aspekter upptäcks vid en *due diligence* anges de i avsnittet. Med regelbundet intervall rapporterar Hemsös VD resultatet av utförda projekt/transaktioner till styrelsen. Under 2023 planeras en kompetenshöjning gällande både styrelse och företagsledning avseende hållbarhet.

Ersättningar

Hemsös ersättningspolicy omfattar företagets VD och medlemmar i företagets verkställande ledning. Den ska säkerställa att bolaget kan attrahera och behålla nyckelpersoner. Ersättningsnivån ska vara rimlig och väl avvägd samt vara marknadsmässig och konkurrenskraftig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar, utan att för den skull vara löneledande. Vidare ska ersättningsnivån vara ändamålsenlig och bidra till god etik och företagskultur. Den totala ersättningen ska utgöras av fast lön, övriga förmåner och pension. Den fasta lönen ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställs med hänsyn tagen till kompetens, ansvarsområde och prestation.



Ledningens prestation utvärderas regelbundet och resultatet används som utgångspunkt vid den årliga lönerevisionen som sker per den 1 januari respektive år. Rörlig lön utgår inte till ledande befattningshavare. Det samlade värdet av övriga förmåner ska i förhållande till den totala ersättningen utgöra ett begränsat värde. Det finns i nuläget ingen koppling mellan ersättning och resultat i förhållande till bolagets mål och utveckling gällande hållbarhet.

Dessa policyer granskas årligen av respektive ämnesansvarig och därefter tillställs de styrelsen på styrelsemöte i februari för synpunkter. Eventuellt antagande sker på konstituerande styrelsemöte i april varje år. Alla policyer, samt även alla mer detaljerade riktlinjer som är kopplade till dessa och som antas av VD, finns tillgängliga på Intranätet och anställda uppmanas att läsa dem.

Diskussioner förs i bolaget om olika vägar för att öka insikten och förståelsen kring bolagets styrande dokument. Nyligen skedde en granskning av Hemsös operativa och finansiella risker kopplade till vår uppförandekod. Flertalet byggprojekt granskades, bakgrunds-kontroller utfördes och kompletterades även med platsbesök. De nya granskningarna har befast behovet av ökad kontroll av Hemsös underentreprenörer och vi arbetar nu fram åtgärdsförslag tillsammans med den externa leverantör som genomfört granskningarna.

Mer om bolagsstyrning och styrelsens ansvar och utskott, finns på sidorna 81–85 i Hemsö ÅR 2022.

Uppförandekod och visseblåsarfunktion

Hemsös uppförandekod och visseblåsarfunktion utgör också stöd i arbetet. Uppförandekoden beskriver hur vi i vårt dagliga arbete agerar utifrån våra värderingar, visioner, åtaganden och förväntningar samt ger vägledning för anställda och andra intressenter. Hemsö håller varje år en Hemsöskola för nyanställda och på dessa dagar diskuteras och görs övningar i vår uppförandekod. Visseblåsarfunktionen underlättar för interna och externa intressenter att anmäla misstanke om oetiskt agerande och oegentligheter gällande bolagets verksamhet. Hemsös visseblåsarfunktion garanterar fullständig anonymitet för alla anmälare.

Externa standarder och åtaganden

Bland de externa standarder och åtaganden som definierar Hemsös hållbarhetsarbete finns FN:s globala hållbarhetsmål – Agenda 2030, Parisavtalet och nationella miljömål. Vårt hållbarhetsarbete förhåller sig till

dessa och styrs internt av en hållbarhetspolicy med tillhörande riktlinjer vilka också sammanfattar Hemsös viktigaste hållbarhetsområden som bland annat omfattar klimatpåverkan, energi, materialval, avfall, inomhusmiljö, kundnöjdhet och arbetsmiljö. Dessa beskrivs utifrån hur det arbetet bedrivs i Sverige. I många fall är detta direkt tillämpligt för samtliga länder. I vissa fall skiljer sig prioriteringen av områdena för verksamheten i Tyskland och Finland på grund av lokala förutsättningar, andra hyresförhållanden och verksamhetens karaktär, varför riktlinjen då tillämpas när så är relevant. Hållbarhetskrav på miljöcertifiering, vid förvärv, samhällsansvar och arbetsmiljö gäller för samtliga länder. Vi gör varje år en översyn av riktlinjerna eller när det krävs med hänsyn till ändrade förhållanden i omvärlden eller inom Hemsö. Vårt hållbarhetsarbete mäts också mot GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) som varje år rankar fastighetssektorn ur ett hållbarhetsperspektiv. Läs mer på sidan 5, "Händelser under året".

Policyåtaganden

De policyer som styrelsen har antagit är för närvarande 14 till antalet. Dessa är:

- Arbetsordning för styrelsen
- VD-instruktion
- Utdelningspolicy
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- Instruktion för ekonomisk rapportering
- Arbetsordning för revisionsutskottet
- Arbetsordning för ersättningsutskottet
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Policy för ersättning för ledande befattningshavare
- IT-policy
- Skattepolicy
- Värderingspolicy

CASE:

Intervju med Staffan Hansén, vd på Tredje AP-fonden

Hemsös huvudägare, Tredje AP-fonden (AP3), har ett uppdrag att bidra till en stabil utveckling för det statliga inkomstpensionssystemet. I uppdraget ingår att främja en hållbar samhällsutveckling, med ett realt avkastningsmål på 3,5 procent per år. Hållbarhetsperspektivet utgör fundamentet för att skapa värde på lång sikt för inkomstpensionssystemet.



Fotograf:
Peter Phillips

Fastighetsbolag utgör drygt 18,6 procent av portföljens totala värde, fördelat på fem aktörer varav Hemsö är en av dem. AP3 vill vara en aktiv ägare med betydande innehav i respektive bolag och i första hand påverka genom styrelsearbete. Det finns också en önskan att portföljbolagen ska vara ledande inom hållbarhet och ta en tydlig position. För Hemsös del innebär det att vara ledande bland bolag inom segmentet samhällsfastigheter.

– Vi följer upp hållbarhetsarbetet en gång per år då vi samlar fastighetsbolagen för att följa upp ambitioner, mål och utveckling på området, berättar Staffan Hansén, VD på AP3. Det är ett tillfälle för bolagen att utbyta erfarenheter inom området, vilket också lägger grunden till en sund konkurrens.

Grunden i hållbarhetsarbetet är de materialitetsanalyser som bolagen tar fram. Dessa ska leda till relevanta mål som, så långt det är möjligt, rimmar med de vetenskapligt baserade klimatomålen SBT (*science based targets*). Det är ett viktigt grundarbete som ska leda fram till

konkreta mål inom såväl klimatpåverkan som social hållbarhet.

När Staffan tittar på Hemsös verksamhet och det hållbarhetsarbete som bedrivs är det några saker som sticker ut.

– Hemsö pratar om fastigheter som ett medel att skapa levande miljöer. Kan man komma bort från ”betong och tegel” och i stället prata om människorna i och omkring fastigheterna har man mycket vunnit. Jag märker också ett starkt driv och engagemang hos Hemsö att leverera på uppdraget.

Andra styrkor som lyfts fram är verktygen Hemsöäpplet och Hemsöblomman som styrmedel för hållbarhetsarbetet och det långsiktiga perspektivet. Den stabila finansiella ställningen och att Hemsö fokuserar mer och mer på utveckling av befintliga fastigheter ses också som en styrka. Det finns även ett starkt mervärde i att AP3 som Hemsös ägare representerar kapital som kommer samhället till nytta genom det allmänna pensionskapitalet.

– När efterfrågan på samhällsfastigheter ökar och driver upp priserna så är det en klok strategi att utveckla det man redan har, menar Staffan Hansén. Det skapar också ökat värde för människorna som bor och verkar i husen.

En av riskerna med offentlig verksamhet är den politiska frågan om vem som ska äga samhällsfastigheter, en fråga som blossar upp med jämna mellanrum.

– Om Hemsö lyckas att skapa samhällsnytta, bygga levande miljöer och ge avkastning till oss ägare, då har vi nytta i flera dimensioner, en win-win-win-situation. Att lyckas med det uppdraget ger goda möjligheter att bemöta eventuell kritik från politiskt håll. Och för Hemsös del handlar det om att arbeta vidare på den inslagna vägen, avslutar Staffan Hansén.

Risker och riskhantering

I vår omvärld exponeras vi för olika risker som kan påverka vår framtida verksamhet, kostnader och resultat. Det kan vara allt från förändringar i klimat till politiska beslut, ändrade regelverk och energiförsörjning som vi måste ta hänsyn till. Risker, men

även möjligheter, identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Bedömning och hantering av risker finns inbyggt i bolagets processer, exempelvis vid förvärv av fastigheter, vid byggprojekt och i det årliga strategiarbetet. Styrelsen är ytterst

ansvarig för bolagets riskhantering. Olika metoder används för att värdera risker samt säkerställande att relevanta risker hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

Risker

Hemsös hantering

Medarbetarrisk:

Medarbetarrisk innebär främst att Hemsö inte kan säkerställa behovet av kompetens samt risker kring medarbetarnas hälsa. Om Hemsö inte kan attrahera kompetent och kvalificerad personal, eller om nyckelpersoner lämnar Hemsö, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten. Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro, vilket förutom problemen som det orsakar den enskilde individen även kan medföra problem med hantering av arbetsuppgifter och kontinuitet.

Hemsö har en strukturerad process för att arbeta förebyggande med både kompetensutveckling och hälsa. Hemsö arbetar aktivt för att vara en ansvarstagande arbetsgivare och strävar efter ett öppet och transparent arbetsklimat där Hemsös värderingar genomsyrar arbetet. Hemsö har ett systematiskt arbetsmiljöarbete som styr hur Hemsö arbetar. Uppföljning sker bland annat genom årliga medarbetarundersökningar där ett nyckeltal är eNet Promoter Score.

Hemsö arbetar löpande med att säkerställa kompetensförsörjning genom bland annat internutbildning inom Hemsös Samhällsskola och genom program för att ta emot traineer och praktikanter. Alla chefer på Hemsö genomgår ett ledarskapsutvecklingsprogram. Det finns en successionsplan för nyckelpersoner och ledande befattningar. Hemsö arbetar systematiskt med arbetsmiljö genom mål som följs upp årligen. Hemsö arbetar förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbundna hälsokontroller och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Frisknärvaron 2022 var 99 procent. Inga arbetsplatsolyckor har noterats för anställda inom Hemsö under 2022.

Miljö och klimatrisker:

Miljö och klimatrisker omfattar verksamhetens påverkan på miljön och det omgivande samhället samt de risker som ett förändrat klimat utgör för verksamheten. Hemsös verksamhet påverkar miljön då fastigheterna byggs, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Ändrad lagstiftning eller myndighetskrav gällande miljö och energianvändning och ökande kundkrav gällande miljöarbete och miljöcertifieringar kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster. Klimatförändringar riskerar att påverka Hemsös verksamhet genom ökade kostnader för att hantera extrema väderhändelser såsom skyfall och översvämningar.

Hemsö arbetar systematiskt med förebyggande arbete för en god inomhusmiljö, energieffektivisering och förnybar energi, miljöanpassade materialval och säker kemikalie- och avfallshantering i bolagets fastigheter. Vid förvärv genomförs en *due diligence* som beaktar miljö och klimataspekter. Hemsö har tydliga rutiner för att följa gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften. Hemsö antog 2019 en klimatstrategi med fokus på att hantera klimatrelaterade risker, ett arbete som nu vidareutvecklats till en klimafärdplan för vårt långsiktiga hållbarhetsarbete. All nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad lägsta nivå Silver alternativt annat certifieringssystem till likvärdig nivå, exempelvis BREEAM eller Svanen. Hemsö använder SundaHus miljödata vid nyproduktion för att säkerställa hälso- och miljöaspekter vid val av material. Under 2022 har inga incidenter noterats som orsakat böter eller andra sanktioner till följd av miljölagstiftningen. Läs mer om klimatrelaterade risker och möjligheter på sidan 23.

Risker gällande mänskliga rättigheter, regelbrottslighet samt bedrägerier och korruption:

Risker gällande mänskliga rättigheter, regelbrottslighet samt bedrägerier och korruption kan finnas såväl internt på bolaget som hos leverantörer eller samarbetspartners. Brister inom dessa områden kan leda till ekonomiska förluster och sanktioner samt försämring av Hemsös rykte och varumärke.

Hemsö har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer. Årlig revision genomförs med externa revisorer. För att motverka risken för korruption har Hemsö riktlinjer och rutiner för inköp och attestering. Hemsö har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Hemsö har även en visuellblåsarfunktion både för internt bruk och för leverantörer och externa intressenter.

Samarbeten för hållbarhet

Hemsö arbetar med att aktivt vidareutveckla och driva hållbarhetsfrågor inom bygg- och fastighetsbranschen. Genom att medverka i olika bransch- och samhällsprojekt kan vi vara

med och forma ett framtida hållbart samhälle tillsammans med andra aktörer. Vi fokuserar också på att skapa långsiktiga och hållbara samarbeten tillsammans med våra kunder.

MEDLEMSKAP OCH SAMARBETEN 2022

All Generation Ventures	En nordisk hub för fastighetsbranschen med fokus på digital utveckling.
Almega	Hjälper tjänsteföretagare att skapa ett bra förhållande mellan arbetsgivare och anställda.
Berliner Stadtmission	Hemsö är sponsor till verksamhet som stöttar hemlösa, "kältebus".
CSR Skåne	Nätverk för miljöintresserade och samhällsengagerade organisationer för kunskapsutbyte och affärsnytta.
Forum Bygga Skola	Nationell nätverksarena för alla aktörer som är delaktiga i processen att planera, bygga och renovera skolor.
Fossilfritt Sverige	En plattform för dialog och samverkan mellan företag, kommuner och andra typer av aktörer som vill göra Sverige fritt från fossila bränslen.
Green Building Council Finland	Organisation som verkar för hållbart byggande och stadsutveckling.
Hjärnfonden	En svensk, ideell organisation som samlar in pengar till forskning och information om hjärnan och dess sjukdomar, skador och funktionsnedsättningar.
HS30	Samarbete för att kraftfullt minska det ekologiska avtrycket från branschen, samt för att ge social hållbarhet större fokus.
Ifous	Fristående forskningsinstitut som samordnar praktisk forskning och konkret utvecklingsarbete kring skola och förskola.
Kungliga tekniska högskolans fastighetsakademi	Finansiering av forskning kopplat till fastighetsförvaltning.
LFM30	Färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö. Hemsö har undertecknat åtagande.
Mentor	Ideell organisation som arbetar med mentorskap för ungdomar.
Proptech Sweden	Svensk medlemsorganisation som arbetar för att driva den digitala utvecklingen av fastighetssektorn framåt.
Queen Silvias Nursing Award	Stipendium för sjuksköterskestudenter som vill vara med och bidra till framtidens utveckling av vård och omsorg av äldre.
Rakli	Organisation för fastighetsinvesteringarna och -ägarna i Finland.
Schwedische Handelskammer	Nätverk för att stärka och vidareutveckla de tysk-svenska näringslivsrelationerna.
Seniorvärlden	Ideell förening med syfte att förmedla kunskap och forskning för lärande och utveckling inom området seniorer.
SGBC –Sweden Green Building Council	Organisation som verkar för hållbart byggande och stadsutveckling.
Svenskt Näringsliv	Intresseorganisation som verkar för att företag i Sverige ska ha bästa möjliga villkor för att verka och växa.
Tysk-Svenska handelskammaren i Sverige	Nätverk för att stärka och vidareutveckla de svensk-tyska näringslivsrelationerna.
Vinnova	Sveriges innovationsmyndighet med uppgift att främja hållbar tillväxt. Hemsö är part i forskningsprojekt om restaurativa arbetsplatser/utemiljö.
ZIA	Verkar för att fastighetsföretag i Tyskland ska ha bästa möjliga villkor för att verka och växa.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Hemsös viktigaste intressenter har definierats utifrån hur mycket de förväntas bli påverkade av vår verksamhet och/ eller vars handlingar har betydande påverkan på oss. Med en öppen dialog och nära samarbete med våra intressenter lägger vi tillsammans grunden till ett fungerande hållbarhetsarbete. Det i sin tur ger även oss förutsättningarna att bedriva en hållbar samhällsservice.

Under 2018 genomförde Hemsö den senaste väsentlighetsanalysen då nyckelpersoner på bolaget under en workshop prioriterade de mest väsentliga frågorna för bolaget. Efter workshopen hade vi en dialog med utvalda intressenter för att kartlägga deras syn på vilka

hållbarhetsaspekter som Hemsö bör fokusera sitt hållbarhetsarbete kring. De faktorer som värderades högst, både internt och av de externa intressenterna utgör Hemsös väsentliga hållbarhetsaspekter. Under 2021 gjordes intervjuer med nyckelpersoner på bolaget för att säkerställa att vi fortsatt fokuserar på rätt frågor, såväl strategiskt som i vår hållbarhetsredovisning. I efterföljande kapitel går det att läsa om vårt arbete inom respektive fokusområde och med de väsentliga aspekterna. Under 2023 kommer Hemsö att ta fram en ny hållbarhetsstrategi och i samband med detta en ny väsentlighetsanalys.

Hemsös väsentliga områden:

- Ekonomiskt resultat, hållbar ekonomi
- Kunders/hyresgästers hälsa och säkerhet
- Kundnöjdhet och långsiktiga relationer
- Lokal samhällspåverkan/engagemang
- Anställningsvillkor
- Kompetensutveckling- och försörjning
- Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering
- Materialanvändning
- Energi och klimatpåverkan
- Efterlevnad av lagar och bestämmelser
- Ansvar i leverantörsled
- Antikorruption

Intressent / Huvudsakliga former för dialog	Intressentens förväntningar på Hemsö
Hyresgäster: • Regelbundna hyresgästmöten • Årlig kundundersökning • Löpande dialog i samband med förvaltning • Hantering av felanmälan	• En långsiktig förvaltning som erbjuder ändamålsenliga samhällsfastigheter • Ansvarstagande och kunnig hyresvärd med kundens behov i fokus
Investerare: • Extern hemsida och informationsmaterial • Seminarier kring enskilda frågor • Enskilda möten • Finansiella rapporter • Kapitalmarknadspresentationer	• God ekonomisk förvaltning och hög standard på redovisning i enlighet med bolagets policy, krav och lagar
Ägare: • Styrelsemöten, varav ett om året är strategimöte. • Årsstämma • Ägarpolicy • Dialogmöten om hållbarhet.	• Långsiktigt stabil avkastning och bli ledande i hållbarhetsområdet inom segmentet samhällsfastigheter
Medarbetare: • I den dagliga verksamheten. • Årliga medarbetarsamtal och uppföljning av dessa samt medarbetarundersökning. • Intranät, konferenser • Fackliga forum	• Stabil och långsiktig arbetsgivare med bra anställningsvillkor, arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter • Möjlighet att engagera sig i samhällsutveckling
Samhället: • Engagemang i forskningsprojekt • Engagemang i intresse- och branschorganisationer samt samverkan med andra fastighetsbolag för att bidra till utveckling	• Drivande för hållbar utveckling inom segmentet samhällsfastigheter • Ansvarstagande aktör med kompetens inom sitt område • Systematiskt arbete för att minimera negativ miljöpåverkan
Leverantörer: • Vid upphandling, beställningar och leverantörmöten	• Tydliga krav i samband med avtalstecknande samt uppföljning av att kraven följs • Långsiktig samverkanspartner
Beslutsfattare inom regioner: • I löpande kommunikation via reklam, webb och PR • Via finansiella rapporter, branschdagar och mässor.	• Långsiktigt agerande som ägare, i relationer och i förvaltning, med god förståelse för kundens verksamhet och behov



ESG

Samtidigt som Hemsö arbetar för att stärka den sociala infrastrukturen i samhället så innebär också verksamheten en belastning på miljö och klimat.

Genom vårt hållbarhetsarbete tar vi ansvar genom att minimera vår resursanvändning och minska vår negativa påverkan samt säkerställer att fastigheterna är rustade för framtida klimatförändringar.

Klimat

Vårt arbete med klimatfrågan omfattar dels hur bolagets verksamhet påverkar klimatet, dels hur förändringar i klimatet kan komma att påverka bolaget. Vi har sedan några år tillbaka påbörjat ett systematiskt arbete med klimatberäkningar för vår nyproduktion och driver pilotprojekt för att kunna beräkna redan i tidiga skeden, vilket förväntas ha en än mer positiv effekt i projektutvecklingsfasen.

Att hantera ändrade förhållanden i klimatet är en del i vårt förebyggande arbete och något vi tar hänsyn till i alla delar, från förvärv till projektutveckling och förvaltning. Samarbeten är en viktig del på vägen i vårt klimatarbete och vi har anslutit oss till Fossilfritt Sverige, LFM30 (Lokal Färdplan Malmö 2030), HS30 (Hållbart Stockholm 2030), SGBC (Sweden Green Building Council) och FIGBC (Green Building Council Finland) för att kunna dela erfarenheter med andra aktörer som har höga ambitioner inom klimatområdet.

Hemsö har även under året arbetat fram en klimatfärdplan som sätter riktningen för vårt långsiktiga hållbarhetsarbete. Klimatfärdplanen tydliggör våra ambitioner och de åtgärder som behövs för att ställa om och nå våra klimatmål. Under 2023 kommer vi att arbeta vidare med färdplanen och se över alla delar i verksamheten och hur vi kan arbeta strukturerat i allt från avtalsskrivning till fastighetsförvaltning. Vi kommer också att sätta mål för flertalet frågor inom miljö och klimat samt en tydlig styrning för arbetet. Fram till dess arbetar vi mot de klimatmål vi satt tidigare.

Hemsös klimatmål:

- Vara 100 procent icke-fossila i vår energianvändning och ha netto-noll koldioxidutsläpp för befintligt fastighetsbestånd senast år 2035
- Inventera klimatrelaterade risker relaterade till våra fastigheter och vidta nödvändiga åtgärder för att undvika negativa konsekvenser

- Minska den totala klimatpåverkan vid nyproduktion och större ombyggnadsprojekt
- Främja utvecklingen inom området klimatsmarta och hållbara byggnader genom att satsa på nya tekniska lösningar
- Vara klimatneutrala gällande resor

I juni 2020 antog EU taxonomiförordningen, vars syfte är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar. Detta görs genom ett gemensamt klassificeringssystem för att bedöma om en ekonomisk verksamhet är miljömässigt hållbar. Även om Hemsö i dagsläget inte omfattas direkt av förordningen så följer vi utvecklingen. Vi kommer under de närmsta åren att lägga större fokus på taxonomin för att vara väl förberedda på att möta framtida förfrågningar och krav.

Hemsös klimatpåverkan

Vår största klimatpåverkan sker främst genom energiförbrukningen i våra fastigheter, genom ny- och ombyggnadsprojekt samt materialval och transporter.

Vi hanterar effekten av vår verksamhet genom hela processen. Redan vid ett förvärv av byggnad eller markområde så har vi rutiner för kontroll av energiprestanda, energiförsörjning eller hög energianvändning. Dessutom genomförs en analys om fastighetens lokalisering innebär särskild risk att drabbas av effekten av klimatförändringar som exempelvis översvämning eller skred. Resultatet som framkommer är en del i beslutsunderlaget vid en eventuell affär.

Påverkan vid projektutvecklingen

Klimatpåverkan vid byggnation sker framför allt genom val av byggmaterial, transporter och hushållning med material. Nyproduktion av en fastighet har en väsentligt sett större påverkan jämfört med en ombyggnation. En färdigställd byggnad har effekt på klimatet genom bland annat av val av energisystem, byggnadens form, läge och hur den är konstruerad. Genom våra hållbarhetskrav för projekt regleras hur vi i byggskedet kan minska vår klimatpåverkan, vilket även beaktas i vår vägledning för utemiljöer.

Åtgärder vid projektutvecklingen

Klimatberäkningar är en viktig del i vårt klimatarbete för att få kunskap om hur materialval påverkar koldioxidutsläppet och hjälpa oss att göra klimatsmarta val. Vi har sedan 2019 gjort klimatberäkningar på nybyggnationer i genomförandefasen. Men vi vill även kunna göra beräkningar tidigare i processen för att på så vis välja klimatsmart redan under förstudien. Verktyg för att kunna uppskatta en byggnads klimatavtryck så pass tidigt har dock saknats på marknaden. Hemsö har därför drivit två pilotprojekt för att påverka utvecklingen av verktyg för tidig beräkning, varav ett har börjat användas. Under Q3 2022 lanserades ett webbverktyg, utvecklat av Plant i samarbete med Hemsö, som gör det möjligt för Hemsö att på ett enkelt och smidigt sätt undersöka klimatavtrycket utifrån tidiga projektparametrar som byggnadsform, storlek och antal våningar samt olika

byggnadstekniska val. Beräknade värden ställs mot Hemsös mål för nyproduktion, vilket är 30 procent lägre utsläpp av växthusgaser jämfört med Boverkets riktlinjer. I Hemsös klimatstrategi ingår att minska klimatpåverkan från byggande och satsa på nya tekniska lösningar. Pilotprojekten är en del av detta arbete.

För att säkerställa att materialen i en ny- och ombyggnation inte är miljöfarliga så ställs materialkrav i projekt. Till stöd har vi SundaHus Miljödata, ett stödsystem för att klassificera produkter inom bygg- och fastighetsbranschen och är en hjälp för att undvika produkter med farliga ämnen. Materialen i SundaHus Miljödata klassas i fyra nivåer, från A till D, där A står för de bästa valen ur miljö- och hållbarhetssynpunkt. Under 2022 har 88 procent (86 procent 2021) av bedömda material i slutförda projekt bedömning A och B. Vi kan också dokumentera produktvalen vi gjort i ett specifikt projekt och använda som stöd vid framtida renoveringar. I vårt arbete med att miljöcertifiera byggnader ska Hemsös krav på materialval i enlighet med Rutin för SundaHus alltid följas.

Hemsö använder miljöcertifieringar som verktyg för att bygga hus som är både miljömässigt och socialt hållbara. Miljöcertifiering bygger på ett tydligt ramverk och inkluderar en granskning av tredje part som ger en kvalitetsstämpel på arbetet som utförts. Det ger också en värdering av byggnader som underlag till grön

och hållbar finansiering. Vi arbetar med flera olika miljöcertifieringar i både nyproduktion och i befintligt bestånd. Hemsö ställer krav på certifiering av all nyproduktion och har en målsättning att 50 procent av befintliga fastigheter i hela beståndet ska certifieras fram till 2025.

Vid nyproduktion och större ombyggnader (projekt över 20 miljoner kronor) eller renoveringar ska någon av nedanstående nivåer för certifiering vara som lägst:

- Miljöbyggnad Silver
- Nordisk miljömärkning Svanen
- LEED nivå Gold eller bättre
- BREEAM eller BREEAM In-Use nivå Very Good eller bättre

Vid utgången av 2022 hade vi 90 miljöcertifieringar, fördelat på 44 Miljöbyggnad, 5 LEED, 4 BREEAM, 33 BREEAM InUse, 1 DGNB, 2 Svanen och 1 NollCO₂.

Hemsö har under året dragit slutsatser från vårt första nybyggnadsprojekt med netto noll klimatpåverkan, äldreboendet Sköndalsvillan, ett exempel på hur vi vill att framtidens nyproduktion ska se ut. Vi har samlat erfarenheterna i rapporten "Hur man bygger klimatsmart" för att dela med oss av våra lärdomar och kunskaper under processen, både inom Hemsö och för erfarenhetsutbyte i branschen. Sköndalsvillan var även ett pilotprojekt för Sweden Green Building Councils (SGBC) nya certifiering NollCO₂ och är även certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.

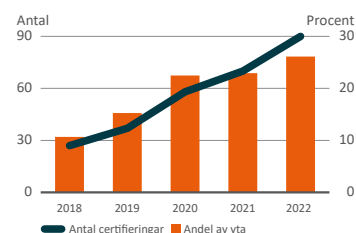
Påverkan i förvaltningen

När en byggnad är klar och vår förvaltning tar över är det främst energieffektivisering i våra befintliga fastigheter och utbyte av fossila bränslen till hållbara alternativ som gör att vi kan påverka klimatet. Det arbetet finns beskrivet i avsnittet Energianvändning. Även i förvaltningen sker ombyggnationer och renovering. Precis som i projektutvecklingen använder vi i förvaltningen SundaHus Miljödata för att säkerställa hållbara materialval.

Klimatarbetet framåt

I slutet av 2022 tog Hemsö fram en klimatfärdplan som organisationen ska jobba vidare med under 2023. För att systematisera arbetet ännu mer har vi fokuserat på klimatdata. Vi har arbetat aktivt med att få in fler indata för våra scope 3 beräkningar vilket vi kan se i siffrorna. Under 2022 var Hemsös totala koldioxidutsläpp 148 296 tCO₂e jämfört med 61 459 tCO₂e 2021. Under 2023 kommer vi att ta fram en strategi för datainsamling och komplettera våra beräkningar med ännu mer data för scope 3. Vår ambition är att få till en systematik i arbetet för att underlätta uppföljning och rapportering.

Miljöcertifierade byggnader 2022



TCFD – Klimatrelaterade risker och möjligheter

Att förstå klimatförändrarnas påverkan har blivit en alltmer central fråga och en viktig del i bolagens strategiutveckling både för att kunna hantera potentiella risker och för att ta vara på möjligheterna. Med utgångspunkt från rekommendationerna i TCFD, Taskforce on Climate-related Financial Disclosure, har Hemsö genomfört en klimatscenarioanalys där bolaget identifierade och dokumenterade risker och möjligheter med syftet att vara bättre rustade för vårt framtida klimat.

Klimatscenarioer

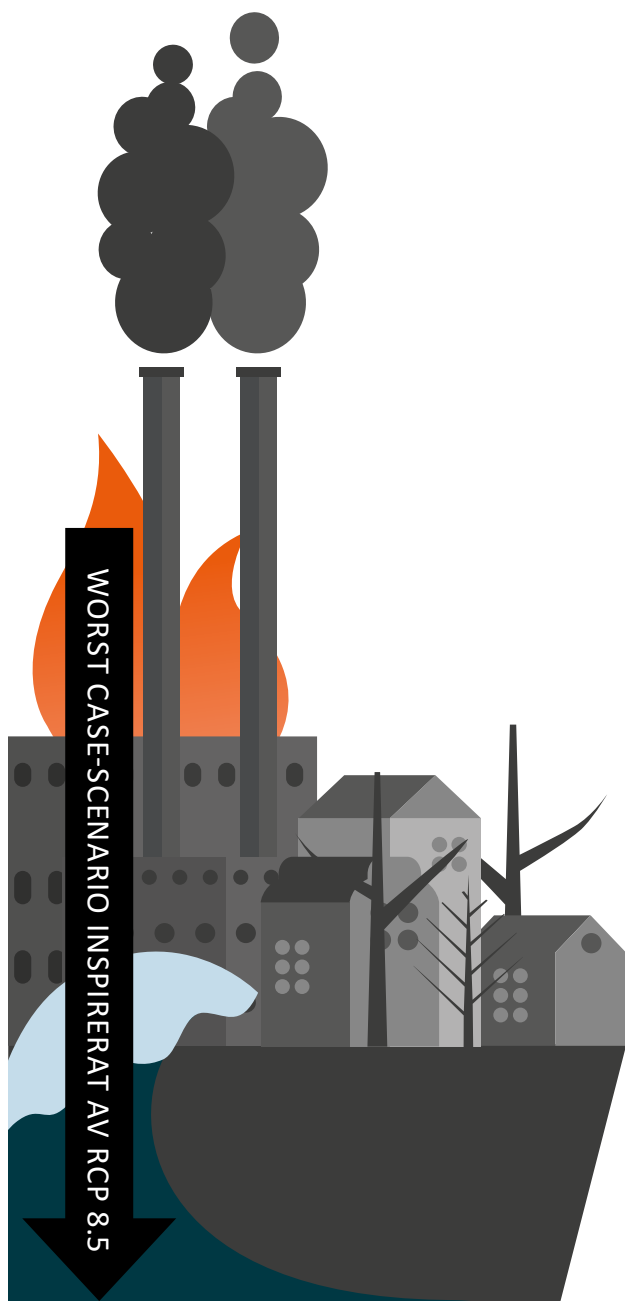
Som utgångspunkt för att identifiera potentiella risker och möjligheter användes två klimatscenarioer för år 2050, RPC 8.5 och 1.9, båda baserade på scenarier framtagna av FN:s klimatpanel (IPCC). RPC 8.5 är ett "worst case"-scenario där koldioxidutsläppen fortsätter att öka kraftigt och temperaturen beräknas stiga som följd. RPC 1.9 är ett "best case"-scenario där en snabb samhällsomställning kommer ske, utsläppen minskar och uppvärmningen

begränsas. Hemsö har analyserat möjliga effekter på bolagets verksamhet vid de olika scenarierna och såväl omställningsrisker (t.ex. politiska och regulatoriska risker) och fysiska risker (t.ex. höjd havsnivå och torka) har identifierats. Under de kommande åren ämnar Hemsö att utveckla arbetet med att analysera hur bolaget kan påverkas finansiellt av de identifierade riskerna och möjligheterna.

"WORST CASE" – Scenario, inspirerat av RCP 8.5	"BEST CASE" – Scenario, inspirerat av RCP 1.9
Utsläppen fortsätter att öka i snabb takt på grund av att världens länder inte lyckas samarbeta och genomföra en omställning	Kraftfull klimatpolitik och snabb samhällsomställning leder till att netto noll utsläpp av växthusgaser uppnås 2050
Klimatet	
• Temperaturhöjningen i Europa är cirka 2–5 grader • Stigande havsnivåer med upp till cirka 0,5 meter¹ • Extremväder med regn, storm, hetta och torka blir allt vanligare • Fler översvämningar, speciellt i samband med 100 årsregn • Minskade snömängder	• Temperaturhöjningen i Europa begränsas till cirka 1,5–4 grader • Havsnivåhöjningarna begränsas till ett par decimeter¹ • Viss ökad risk för extremväder • Viss ökad risk för översvämningar
Samhället	
• Fortsatt beroende av fossila bränslen • Världens länder lyckas inte komma överens om gemensamma initiativ och vidta åtgärder • Inga hårda krav och regleringar • Inga större förändringar i människors och företags beteenden • Fortsatt hög energiintensitet • Ökad befolkningstillväxt på jorden till cirka 12 miljarder år 2100 • Flyktingströmmar som drivs av klimatet • Ökad polarisering i världen	• Världens länder har lyckats samarbeta för att ställa om samhället • Användningen av fossila bränslen har ersatts av förnybar energi • Politiska beslut, legala regleringar och styrmedel med syfte att minimera koldioxidutsläppen har införts • Snabb omställning av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts • Kraftig ökning av ny teknik och digitalisering • Låg energiintensitet har uppnåtts • Kunder, investerare och myndigheter ställer höga krav på klimatanpassning • Ökad befolkningstillväxt på jorden till cirka 9 miljarder år 2100
Hemsö	
• Hemsö har inte lyckats få till något samarbete med bolagets partners i syftet att minska koldioxidutsläppen	• Hemsö och våra partners lyckas ställa om och samarbeta för att minska koldioxidutsläppen

¹ Referenspunkt Malmö, med hänsyn tagen till landhöjning.

"WORST CASE" – Scenario, identifierade risker och möjligheter	"BEST CASE" – Scenario, identifierade risker och möjligheter
Fysiska risker: • Skyfall, översvämningar och stigande havsnivåer riskerar ge skador på Hemsös fastigheter samt på närliggande miljö och infrastruktur • Vanligare förekomst av värmeböljor kan innebära att nuvarande fastigheter ej möter krav gällande kyla och ventilation • Erosion kan leda till att miljön kring fastigheterna skadas • Problem med leveranskedjor kan uppstå till följd av exempelvis brist på naturresurser, material, energi och råvaror som behövs för verksamheten • Extremväder och ökad risk för översvämningar, ras och skred kan skada elanläggningar och medföra elbrist om reservkraft inte finns tillgängligt till våra fastigheter	• Vanligare förekomst av stora skyfall riskerar att skada fastigheterna • Viss förhöjd medeltemperatur medför ökat behov av kylanläggningar och ventilation i fastigheterna • Höjda havsvattennivåer kan påverka delar av fastighetsbeståndet
Omställningsrisker: • Om städer och eller fastigheter behöver flyttas på grund av stigande havsnivåer kan det medföra att nuvarande fastigheter blir obsoleta.	• Hårdare krav från exempelvis kunder, politiker och kapitalmarknaden gällande Hemsös klimatarbete och fastigheternas standard. • Ny teknik måste installeras i fastigheterna i mycket stor omfattning gällande exempelvis ventilation, kyla, energi och vatten, vilket ibland är komplicerat och kräver både stort kapital och hög kompetens. • Risk för att våra samhällsfastigheter ligger områden där människor ej kommer att bo eller arbeta. • Brist på kompetens internt på företaget för att möta de nya och högre kraven.
Möjligheter: • Att förvärva, utveckla och erbjuda klimatanpassade, resurseffektiva samhällsfastigheter belägna i områden med lägre risk för att påverkas av klimatförändringarna. • Energi och resurseffektivt byggande innebär minskade kostnader.	• Hemsö kan ta en tydlig position genom proaktivt arbeta med klimatfrågorna, möta de ökade kraven och använda det som en konkurrensfördel. • Klimatsäkra fastighetsportföljen genom att utveckla en strategi och utföra investeringar för att nuvarande fastigheter ska vara utrustade för klimatförändringar. • Inkludera klimatkriterier vid nyförvärv och nybyggnation för att säkerställa att framtida fastigheter är utrustade för att klara klimatförändringarna och är belägna i områden med låg risk. • Använda material och resurser mer effektivt. • Använda möjligheterna med grön finansiering.
Potentiell påverkan på Hemsö	
Finansiell påverkan: • Den potentiella negativa påverkan på Hemsös finansiella resultat bedöms på kort sikt vara låg, men vissa ökade kostnader för drift, underhåll samt försäkringar kan uppstå. • Marknadsvärdet på fastigheterna kan påverkas, liksom att möjligheten för finansiering kan förändras om kapitalmarknaden ställer sig tveksam till finansiering av fastigheter i riskområden.	• Den potentiella negativa påverkan på Hemsös finansiella resultat bedöms på kort sikt vara låg, men vissa investeringar i ombyggnation för att anpassa befintligt fastighetsbestånd, exempelvis installation av kyl och ventilationsanläggningar bedöms behövas. Det kan även innebära viss ökning av försäkringskostnader, även om det förväntas vara mindre än vid RCP 8.5. • Möjlighet att värdera upp ett klimatanpassat fastighetsbestånd, samtidigt som värdet på fastigheter som inte kan möta de nya kraven kan minska eller kan behöva avskrivas. • Ökade hyresintäkter för klimatanpassade fastigheter i lågriskområden. • Resurseffektivare system kan leda till minskade kostnader för exempelvis energi och vatten.
Påverkan på strategi och verksamhet:	
• Strategi för hantering av våra fastigheter om worstcasescenario inträffar, till exempel vara förberedda på att hantera större antal akuta kriser. • Kartläggning av fastigheter i riskområden och vidta åtgärder för att minska risk och vara förberedda på exempelvis flera dagar med extremväder. Upprustning av fastigheter sämre anpassade för klimatförändringarna. • Större vikt på klimatanalys vid nybyggnation eller förvärv av fastigheter för att fånga affärsmöjligheterna och minimera risker. • Erbjudna reservkraft för att kunna garantera el så att viktiga samhällsfunktioner kan fortsätta att bedriva sin verksamhet om den vanliga elkraften slås ut vid kraftigare extremväder. • Prioritera fastigheter där samhällsviktig verksamhet bedrivs så att samhället i stort ska fungera trots fall av exempelvis extremväder.	• Inkorporera klimatfrågan i den dagliga verksamheten och fokusera på de områden där bolaget har störst påverkan. • Samverka med andra aktörer, exempelvis kommuner, för att möta de ökade kraven. • Fortsatt fokus på samhällsfastigheter äldre lever längre vilket leder till ett ökat behov av äldreboenden. • Större vikt på klimatanalys vid nybyggnation eller förvärv av fastigheter för att fånga affärsmöjligheterna och minimera risker. • Se över fastighetsbeståndet, befintliga system och identifiera åtgärder, exempelvis gällande fastigheternas energianvändning och ventilationssystem. • Tydligt ansvarstagande och kommunikation, både inom organisationen mot intressenter.



Utsläppen fortsätter att öka i snabb takt på grund av att världens länder inte lyckas samarbeta och genomföra en omställning



Kraftfull klimatpolitik och snabb samhällsomställning leder till att netto noll-utsläpp av växthusgaser uppnås 2050

Energianvändning

Frågan om energianvändning är högt prioriterad för Hemsö. Vi arbetar för att minimera vår klimatpåverkan genom att minska användningen, dels i byggskedet med hållbara material och konstruktioner, dels i driften för att minska energibehovet.

Energieffektiva byggnader är också en förutsättning för att vi ska erhålla hållbar finansiering. Det är därför grundläggande att vi lägger stort fokus på frågan för att säkra vårt framtida fastighetsbestånd. Hemsös övergripande mål är att våra fastigheter ska bli 3 procent mer energieffektiva per år i jämförbart bestånd, det vill säga de fastigheter som Hemsö ägt de senaste två åren och som därmed har jämförbara data.

Energieffektiviserande åtgärder vid förvärv och projektutveckling

Redan när vi förvärvar en fastighet granskas den ur energisynpunkt och när vi bygger en fastighet tar vi hänsyn till hur den kan förvaltas på bästa sätt ur ett energimässigt perspektiv. Byggnadens konstruktion påverkar också energiåtgången. Vi säkerställer att utformningen ger en hög beständighet och får ett energieffektivt byggnadsskal. Vi gör även en långsiktig bedömning av investeringen för energisystem och förser byggnaden med väl anpassade och energieffektiva system.

Energieffektiviserande åtgärder i förvaltningen

Hemsö har som prioriterat mål att minska energianvändningen i befintligt bestånd. Vi har genomfört

en inventering för att identifiera energianvändningen och påbörjat arbetet i de fastigheter där åtgärderna haft störst effekt. Det har bland annat innefattat byte till värmepumpsanläggningar, uppdatering av ventilationssystem och energisnål belysning. I arbetet att sänka energianvändningen har vi även tagit hjälp av smarta sensorer för värme och ventilation. Hemsö har drivit ett pilotprojekt som sju satts under året där ett antal äldreboenden och skolor fått sensorer installerade med syfte att effektivisera driften och ge bättre inomhusmiljö till de som vistas i lokalerna. Vi kommer framöver att arbeta vidare med installation av sensorer i utvalda fastigheter för fortsatt optimering.

I Finland genomförs också energirenoveringar av befintliga fastigheter, som bland annat Helsingfors tingshus. Där har koldioxid- och temperatursensorer kopplats in i huset, vilket medför bättre energieffektivitet och friskare luft. Optimering av fastighetsautomation samt installation av nya ventilationsfläktar har också varit del i renoveringen. De insatserna vi gjort i tingshuset beräknas minska utsläppen från fjärrvärmeförbrukningen med cirka 15 procent per år.

Som en del i vår klimatomställning har vi också fortsatt vår utbyggnad av solcellsanläggningar. Fastigheter som energieffektiviserats och som har rätta förutsättningarna har utrustats och i dagsläget har vi cirka 82 fastigheter i vårt bestånd som har solcellsanläggningar på sina tak. Den totala installerade effekten är 5 941 kWp (4 880). Den beräknade årsproduktionen från anläggningarna motsvarar 5 149 MWh (4 228).

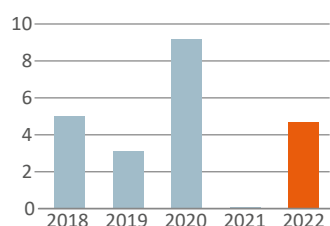
Energiledningssystemet beskrivs i dokumentet Riktlinje för energi. I Sverige ligger ansvaret för energianvändningen huvudsakligen på Hemsö. I Finland är ansvaret fördelat mellan Hemsö och hyresgästen. I Tyskland arbetar Hemsö enligt en affärsmodell som innebär att ansvaret ligger hos hyresgästen. Upphandling av el sker i Sverige centralt och Hemsö köper endast vattenkraft med garanterat ursprung. Finland upphandlar vindkraftsmärkt el och i Tyskland ansvarar hyresgästerna för upphandlingen.

Målsättningen är att reducera energianvändningen i fastighetsbeståndet enligt vårt hållbarhetsmål på 3 procent minskning i jämförbart bestånd. För svenska portföljen minskade energianvändningen mellan 2021 och 2022 med 4,7 procent. På Hemsö i Finland har vi också fokuserat på energibesparing i förvaltningen och där har en minskning på 5,3 procent uppnåtts under 2022. I Tyskland arbetar vi med att få en förståelse för hur energianvändningen ser ut i fastigheterna. Sedan några år pågår ett arbete att försöka samla in energidata från hyresgästerna och antalet fastigheter där vi får in data ökar år för år.

Styrning sker genom Riktlinje för transaktionsprocessen och bilagan Rutin för hållbarhet vid förvärv. Hållbarhetskrav projekt styr kraven på energi vid nyproduktion. Som ett stöd för energifrågor i byggprojekt används miljöcertifiering.

Utfall för 2022 för den energianvändningen var 233 914 MWh och det är en minskning jämfört med 2021 då den låg på 281 153 MWh.

Energibesparing i procent i jämförbart bestånd för den svenska portföljen



Cirkularitet

I Hemsös Klimatfärdplan har vi under året lyft upp cirkulära processer som en betydande faktor i arbetet att minska vårt klimatavtryck. Vi arbetar också med att ta fram mål på området.

Cirkularitet handlar inte bara om att återbruka material utan det handlar om att skapa processer där vi redan på projektstadiet designar en byggnad och gör den redo för återbruk i framtiden. Det kan handla om att bygga med en flexibilitet för nya användningsområden om lokalbehoven ändras med tiden, men också om att designa för att kunna demontera och återbruka delar av en byggnad. Detta är ett viktigt utvecklingsområde i hela branschen och något vi kommer jobba vidare med framåt. Material som kan återvinnas, helst till 100 procent, ska väljas och vi tittar på hur konstruktionen kan möjliggöra och förenkla nermontering av ett hus i delar som sen kan återbrukas eller återvinnas på ett miljövänligt sätt. Vid ombyggnation ska vi utföra en inventering för att se över möjligheten att använda återbrukade material inom minst en produktkategori.

Återbruk skapar lägre avtryck

Inom Hemsö har vi initierat projekt som fokuserar på återbruk och återvinning av byggmaterial i ombyggnadsprocesser. Först ut var två gymnasieskolor, Kadetten och Kronåsen, som renoverats med återanvändning i fokus. Kadetten blev klart under 2022 och är det första ombyggnadsprojektet som vi genomfört klimatberäkningar på. Projektet visade sig ha ett klimatavtryck motsvarande 91 kg CO₂e/m², vilket är en tredjedels påverkan jämfört med att bygga ett nytt hus från grunden.

Näst på tur är Kronåsen som kommer stå klar under våren 2023 för att ta emot 800 elever. Där räknar vi med att ha ett ännu lägre avtryck och målet är att nå 75 kg CO₂e/m² eller lägre. Erfarenheter från Kadetten har varit värdefulla vid renoveringen av Kronåsen och det är även kunskap vi tar med oss till framtida återbruksprojekt.

Även när vi nu rustar upp Tensta Gymnasium kommer vi att återanvända material. Eftersom byggnaden är blåklassad så renoverar vi med varsam hand och sparar så mycket som möjligt av interiören och behåller hela stommen. Trädetaljer som återbrukas är lister, foder och fönsterbänkskanaler på väggarna och i tak samt befintlig isolering i innerväggar. I ytterväggarna kommer vi att sätta in ny isolering för att klara energikraven. Ljudabsorbenter i plåt kommer återanvändas i delar av huset, likväl rostfria diskbänkar och speglar. Kyl, frys och bänkskivor har vi kunnat återbruka från andra byggen. När Tensta Gymnasium står klart kommer vi även att utföra en klimatberäkning för att analysera klimatpåverkan från renoveringen.

Stavsborgsskolan i Nacka är ett nybyggnadsprojekt, som kommer stå klart sommaren 2023, där vi har bevarat material och minnen från den tidigare skolan. I samarbete



med en lokal konstnär har vi arbetat med att införliva det gamla i det nya genom att återanvända materialen för tillverkning av nya konstverk. Eleverna har varit med i skapandeprocessen och vi ville det skulle framgå att det stått en skola på platsen tidigare. På Stavsborgsskolan finns många elever vars föräldrar gått där och genom att ta hand om material som redan fanns kunde vi både skapa minnen och en medvetenhet hos den yngre generationen om vikten av återbruk.

Avfall

Även hantering av avfall är viktigt ur ett cirkulärt perspektiv och är en del i vårt hållbarhetsarbete. Det är framför allt vid ny- och ombyggnationer samt hyresgästpassningar som större mängder avfall uppstår. Utöver det genereras avfall i samband med den dagliga driften av byggnaderna och från hyresgästernas verksamhet. Hemsö arbetar för att i första hand minimera mängden avfall som uppkommer och att i andra hand hantera avfall på ett så resurseffektivt sätt som möjligt.

Avfall i projektutvecklingen

Avfall i byggprojekt medför både klimat- och miljöpåverkan och genom att minimera mängden avfall som uppkommer blir projekten mer resurseffektiva. I byggprojekt åtar sig entreprenören att ta hand om avfallet. Då är både Hemsö och entreprenören ansvariga för hur avfallet hanteras. I samband med upphandling av entreprenad ställer Hemsö de miljö- och hållbarhetskrav som ska gälla för projektet. Inför en ombyggnation eller rivning gör vi en miljöinventering avseende miljö- och hälsofarliga material. Byggavfallet ska enligt lagkrav sorteras i uppmärkta avfallsfraktioner redan på arbetsplatsen och om möjligt i första hand återbrukas eller materialåtervinnas och i andra hand energiåtervinnas. Farligt avfall ska förvaras separat och vi kräver att transportdokument för farligt avfall redovisas. När ett projekt är färdigställt ska entreprenören överlämna komplett avfallsstatistik som redovisar en sammanställning av samtliga avfallsfraktioner. I sammanställningen ska det även framgå hur mycket material som återbrukats, återvunnits samt gått till deponi får maximalt uppgå till 30 procent. Kraven omfattar verk-

samheten i Sverige samt i Tyskland och Finland där så är tillämpligt.

Avfall i förvaltningen

När det gäller det avfall som vi hanterar i förvaltningsskedet handlar det främst om hyresgästernas avfall. Avfall och källsortering är en fråga som ofta lyfts i våra kundundersökningar och det är ett viktigt område för både oss och våra hyresgäster.

Under året startade vi ett pilotprojekt med syfte att göra det möjligt för hyresgästerna att källsortera på samtliga fastigheter. Det ska finnas möjligheter för boende, personal och de som vistas i lokalerna att sortera avfall, både inomhus och i särskilda soprum. Det vanligaste är sortering av restavfall, matavfall, papper, plast, metall och glas. Vilken typ av sortering man väljer och typ av kärl stäms av med hyresgästen och anpassas efter kommunala krav. Avfallshanteringen följs också regelbundet upp med hyresgästen på hyresgästmöten. Under året har vi arbetat med att ta fram ett miljörumskoncept för att underlätta källsorteringen, något vi kommer att fortsätta implementera under 2023, liksom att möjliggöra källsortering i samtliga fastigheter.

Vattenanvändning

För ett samhälles utveckling är vatten en viktig resurs och under senare år har vattenbrist blivit ett allt vanligare problem. Vatten är vitalt för såväl ekosystem som energiproduktion, industri och hushåll.



För att ytterligare insikter om hur vattnet används i våra fastigheter har vi arbetat med att kartlägga förbrukningen på en mer detaljerad nivå. Det har gjorts genom övervakningssystem i utvalda fastigheter, där vi har kartlagt hur förbrukningen ser ut och var vi ser avvikelser. Det har rört sig om läckage men också hur rutiner hos de som vistas i lokalerna ser ut.

Där vi ser akuta brister sätts åtgärder in och i det långsiktiga arbetet ingår kartläggning och planering för hur vi kan minska vår vattenanvändning i förvaltningen. I byggskedet tittar vi på hur val av installationer kan minska vattenanvändningen som exempelvis snålspolande kranar och toaletter samt flödesregulatorer för att minska vattenanvändningen.

Biodiversitet

Att skapa förutsättningar för den biologiska mångfalden är en av de större globala utmaningarna, jämte klimatfrågan. Därför har vi inom Hemsö lyft upp frågan för att bidra och utveckla satsningar inom området.

I många år har vi arbetat med att minska innehållet av miljöskadliga kemikalier i byggmaterial, vilket är viktigt för att minska negativ påverkan på miljö och hälsa från både produktion- och användningsskede. Utemiljöerna som vi skapar runt våra fastigheter spelar en väsentlig roll i arbetet att främja biodiversiteten och vi satsar på att öka andelen grönska och artvariation i våra utemiljöer, bland annat i projektet Skolgårdslyftet samt i våra nyproduktionsprojekt.

Redan på projekteringsstadiet kan vi påverka den biologiska mångfalden när vi planerar för en ny byggnad. I vår förvaltning tar vi hand om och upprätthåller de gröna miljöerna som är förutsättningarna för den biologiska mångfalden. Vi kan också påverka befintliga utemiljöer genom insatser som främjar biodiversitet. I vårt arbete med Skolgårdslyftet, där vi har utvecklat skolgårdarna i vårt bestånd, har vi fokuserat på ett antal karaktärer. Bland dem finns vildhet och artrikedom som vi arbetat med i Skolgårdslyftet och som ska finnas med när vi planerar för framtida utemiljöer. Läs mer om Skolgårdslyftet på sidan 36.

Under året har vi färdigställt projekt där den ursprungliga växtligheten bevarats, bland annat ett äldreboende i Täby kommun där en äppellund med anor från 1800-talet sparats.

När vi byggde generationshuset Vågen i Upplands Väsby ställde kommunen krav på att ekosystemtjänster skulle finnas i projektet. Det gällde bland annat biologisk mångfald, uppmuntran till gröna tak och andra

åtgärder för dagvattenhantering samt grönskande mötesplatser. Lösningen blev att vi skapade planteringar på byggnadens takterrass och en samordnad växtbädd med intilliggande park för hantering av dagvatten. På gården som omgärdar fastigheten har vi också anlagt grönskande mötesplatser för de äldre på boendet och skolbarnen. Vi har också bevarat ursprungliga träddarter och delar av den uppväxta grönska som fanns och var viktiga för ekosystemet på platsen. Läs mer om generationshuset Vågen på sidan 39.

I Finland har vi under året genomfört en studie för att undersöka byggandets effekter på den biologiska mångfalden och definierat om och hur vi kan arbeta med ekologisk kompensation, ett verktyg som lyfts fram allt mer. Ekologisk kompensation innebär att den som orsakar förluster på en plats ska kompensera det genom att förbättra för biodiversiteten på annan plats. Studien visar dock att ekologisk kompensation endast är den sista utvägen och att den primära åtgärden är att behålla befintlig biodiversitet.



CASE:

En av vår tids viktigaste miljöfrågor

När vi bygger nya fastigheter så kan det innebära att livsmiljöerna försvinner för många arter som lever i skogar, ängar och andra grönområden. Förlusten av biologisk mångfald är en av vår tids största miljöutmaningar.

I naturen lever arter i ständig interaktion med varandra och konsekvenserna av att arter försvinner kan bli allvarliga. Det är viktigt för fastighetsaktörer att vara medvetna om den biologiska mångfaldens betydelse, gällande regelverk och möjligheterna att minska de skadliga effekterna.



På Hemsö i Finland har vi genomfört en studie som undersöker ett antal fastigheter och deras effekt på den lokala biodiversiteten.

Studien omfattar bland annat två projekt, brandstationerna i Linnanmaa i Uleåborg och Lauritsala i Villmanstrand som bedömts utifrån tillgängliga data. I båda projekten har obebyggda grönområdet gjorts om till brandstationer.

– Dessa projekt fungerar som referensobjekt, berättar Janne Suhonen, på Hemsö i Finland. Med hjälp av insikterna från Linnanmaa och Lauritsala kan vi dra slutsatser hur vi vill förbättra arbetet framgent, samt även jämföra med andra projekt.

Syftet med studien har varit att undersöka byggandets effekter på den biologiska mångfalden och definiera hur vi kan arbeta med ekologisk kompensation, ett verktyg som lyfts fram allt mer. Ekologisk kompensation innebär att den som orsakar förluster på en plats ska kompensera det genom att förbättra för biodiversiteten på annan plats.

Studien visar dock att i enlighet med försiktighetsprincipen bör det primära syftet vara att undvika skador på den befintliga biologiska mångfalden, till exempel genom att ta hänsyn till placeringen av en fastighet i förhållande till omgivande natur. Det sekundära målet är att mildra skadan. Ekologisk kompen-

sation är endast den sista utvägen, varvid försämringen av naturtypen eller livsvillkoren för en art kompenseras genom återställande, skötsel eller skydd av ett likvärdigt eller mer hotat naturvärde. Den ekologiska kompensationen syftar till att stoppa ”nettoförlusten” av biologisk mångfald.

– Arbetet med biologisk mångfald är något som är ganska nytt för Hemsö i Finland, men något vi kommer att fokusera mer på i framtiden, säger Janne Suhonen. Vi ser fram emot att kunna dra fler slutsatser längre fram när vi får mer input i projektet. Arbetet kommer även att fokusera på hur vi kan stärka biodiversiteten även i befintligt fastighetsbestånd.



Resultat och nyckeltal, Miljö och klimat

Mål 3%

Utfall
4,7%

Energianvändning

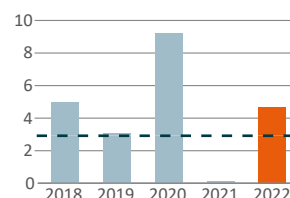
Mål

I jämförbart bestånd (Sverige) ska energibesparingen uppgå till minst tre procent per år.

Utfall

Energibesparingen i jämförbart bestånd i Sverige uppgick 2022 till 4,7 procent.

Utfall, procent



Energianvändning inom organisationen

Rapporteringsperioden är 1 januari–31 december 2022.

MWh	2020	2021
El förnybar	94 537	95 990
Fjärrvärme förnybar	108 128	116 261
Fjärrkyla förnybar	4 521	7 331
Total förnybar energi	207 186	219 582
El icke förnybar		
Fjärrvärme icke förnybar	34 273	58 433
Fjärrkyla icke förnybar	289	
Olja	6	440
Naturgas	1 310	1 411
Biogas		1 287
Diesel	61	
Bensin	110	
Total icke förnybar energi	36 049	61 571
SUMMA	243 235	281 153

Energianvändning inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland ligger ansvaret för energianvändning enligt hyresavtal på hyresgästen.

MWh	2022
Elektricitet förnybar	78 497
Fjärrvärme förnybar ¹	98 198
Fjärrkyla förnybart	6 712
Total förnybar energi	183 406
Fjärrvärme icke-förnybar	49 354
Fjärrkyla	0
Olja	0
Naturgas	1 153
Biogas	0
Total icke förnybar energi	50 507
SUMMA	233 914

Energianvändning inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland ligger ansvaret för energianvändning enligt hyresavtal på hyresgästen.

¹ Andelen förnybart och icke-förnybart fjärrvärme är baserat på fördelningen av fjärrvärme från 2021 års siffror.

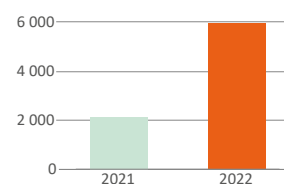
Hyresgästavfall

Ton per avfallshanteringsmetod	2021 ¹	2022 ²
Deponi	2	2
Förbränning för energi	1 143	1 941
Återvinning	950	3 913
Summa, totalt ton avfall	2 096	5 857

¹ 2021 var första året vi rapporterar hyresgästavfall. Data om hyresgästers avfall fanns endast tillgänglig för vissa fastigheter och extrapolerades för de återstående fastigheterna utifrån fastighetstyp. Detta gjordes genom att en genomsnittlig siffra för mängd avfall per kvadratmeter räknades ut för varje fastighetstyp. Dessa siffror användes sedan för att räkna ut mängden avfall för de fastigheter där data inte fanns tillgänglig. Detta summerades sedan med den data som fanns tillgänglig. Även en genomsnittlig fördelning mellan olika avfallshanteringsmetoder räknades ut för varje typ av fastighet och detta användes för att fördela det beräknade avfallet i olika avfallshanteringskategorier. Det rapporterade avfallet fördelades enligt den information som tillhandahållits, inte enligt den genomsnittliga fördelningen. Beräkningarna inkluderar data för Sverige, Finland och Tyskland.

² I Hyresgästavfallet ingår data endast för vissa fastigheter. Via en schablonisering av 2021 års avfallsiffror samt årets siffror har data för avfall tagits fram. Beräkningarna innehåller data för Hemsö's verksamhet i Sverige, Finland och Tyskland.

Hyresgästavfall, ton

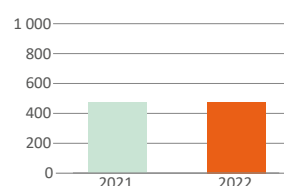


Vattenanvändning

Vattenanvändning	2021	2022
Vattenanvändning, m ³	697 265	708 513
Vattenintensitet, l/m ²	473	475

Det här är andra året som vi rapporterar vattenanvändningen. Beräkningarna för båda åren innehåller vattenanvändning för fastigheterna i Sverige. Under 2023 är målet att ta fram mål och strategi för koncernen.

Vattenintensitet, l/m²



Klimatpåverkan vid byggnation

Projekt färdigställda 2022	Byggnadstyp	A1–A5 (kgCO ₂ /m ² BTA)
Nordtag Förskola ¹	Utbildning	125
Vikhemsidrottshall ¹	Utbildning	225
Kadetten ¹	Utbildning	104
Pilehallen ¹	Utbildning	72
Vittran Idrottshall och vittran skola ¹	Utbildning	369
Bylegård ¹	Äldreboende	422
Sköndalsvillan ¹	Äldreboende	190
Nordic International School (Vemmenhög 1) ²	Utbildning	343
Vikhem idrottsanläggning 4 ²	Utbildning	343
Nordic International School ²	Utbildning	343
IES Staffanstorp 4 ²	Utbildning	343
Tjuvkil förskola ²	Utbildning	343
Paavola skolcampus ²	Utbildning	343
Södra Källtorp Förskola 1 ²	Utbildning	343
Arkadiankatu 24 ²	Utbildning	343
Paavola skolcampus 1 ²	Utbildning	343
Brogårda LSS ²	Äldreboende	358
Hoivamme 3 ²	Äldreboende	358
Hoivamme 55 ²	Äldreboende	358
Södra Källtorp Trygghetsboende 1 ²	Äldreboende	358
Kuparitie 2 ²	Äldreboende	358
Vågen Vilunda ²	Äldreboende	358
S:t Jörgen ²	Äldreboende	358
Silverkällan ²	Äldreboende	358
S:t Lars Park Byggnad 82 ²	Vård	358
Esbo familjecenter ²	Vård	358
Lauritsa räddningsstation ²	Rättsväsende	325

Tabellen visar klimatberäkning för byggskedet för projekt slutförda under 2022. Beräkningarna omfattar byggskedet, det vill säga modul A1–A5 (enligt SS EN 15978) .

¹ Dessa projekt har klimatdeklarationer där en extern part har beräknat. Då metoderna och livscykelns skeden skiljer sig åt ska projekten inte jämföras med varandra.

² Dessa projekt har ej en klimatdeklaration är beräknande med hjälp av Boverkets referensvärden för A1–A5 https://www.boverket.se/contentassets/3537859bcbf24e83b0073b-1dbb512247/referensvarde-for-klimatpaverkan-vid-upp-forande-av-byggnader_kth-2021.pdf

Utsläpp av växthusgaser

Direkt och indirekta utsläpp, scope 1–3	2020	2021
Direkta utsläpp av koldioxid tCO ₂ e scope 1 ¹	541	737
Icke förnybar energi	541	737
Indirekta utsläpp av koldioxid tCO ₂ e, scope 2 ¹	9 682	13 014
El icke förnybar	-	-
Fjärrvärme icke förnybar	9 660	13 000
Fjärrkyla	21	14
Andra direkta utsläpp av koldioxid tCO ₂ e, scope 3 ²	2 979	47 708
Tjänsteresor		
Flyg	21	26
Tåg	-	-
Bilar	11	61
Buss	-	-
Hotell	1	5
Resekostnader	-	3
Inköp varor och tjänster		
Byggskede (A5)	-	488
Kapitalvaror		
Produktskede (A1-A3)	-	7 426
Uppströms transporter och distribution		
Transportskede (A4)	-	382
Nedströms hyrda tillgångar		
Energianvändning	-	35 870
Avfall	-	616
Produktion av energibärare	2 945	2 831
Summa	13 202	61 459

Inventerade data, emissionsfaktorer och uppskattningar är baserade på den internationella beräkningsstandarden GHG-protokollet (www.ghgprotocol.org). Val av antaganden och utsläppsfaktorer har följt en konservativ metod. Om information för utsläppsaktiviteter saknades, gjordes antaganden och extrapoleringar.

¹ Beräkningarna innehåller direkta utsläpp från köldmedia, mobila och stationära bränslen (scope 1) samt indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla (scope 2). scope 2 beräkningarna baserades på den marknadsbaserade metoden. Vid beräkningarna har förbrukningsdata från stationär förbränning, påfyllning av köldmedier samt inköpt el, värme och kyla använts. Beräkningarna inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland har vi i huvudsak så kallade double-net-avtal, vilket innebär att Hemsö som hyresvärd är ansvarig för strukturellt underhåll av fastigheten och hyresgästen ansvarar för allt löpande underhåll, drift och skötsel. Av denna anledning inkluderas inte Tyskland i beräkningarna av scope 1 och 2.

² Sedan tidigare år innehåller beräkningarna övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärare, vilka baseras på data som gäller resor med flyg, bil, buss, tåg och taxi samt antal hotellnätter. Beräkningen inkluderar i år för första gången inköpta varor och tjänster (byggprocesser), kapitalvaror (byggmaterial), uppströms transporter (byggfrakt) och nedströms hyrda tillgångar (hyresgästers energianvändning och avfall). Data gällande utsläpp från byggprocesser, byggmaterial och byggfrakt hämtades från klimatdeklarationer som Hemsö lätt gör. Dessa utsläpp delades i klimatdeklarationerna, i enlighet med den europeiska standarden EN 15978, in i kategorierna A1-A3 (produktskede), A4 (transportskede) och A5 (byggskede). Utsläppen från kategorin A1-A3 placeras i denna rapport i kategorin kapitalvaror, A4 placeras i uppströms transporter och utsläppen från kategorin A5 placeras i inköpta varor och tjänster. Data om hyresgästers avfall fanns endast tillgänglig för vissa fastigheter, och extrapolerades för de återstående fastigheterna utifrån fastighetstyp. Beräkningarna innehåller data för Hemsös verksamhet i Sverige, Finland och Tyskland.

Direkt och indirekta utsläpp, scope 1–3	2022
Direkta utsläpp av koldioxid tCO ₂ e scope 1 ¹	616
Leasade bilar	132
Köldmedium	483
Indirekta utsläpp av koldioxid tCO ₂ e, scope 2 ¹	10 032
El – Market based	0
El – Location based	1 112
Fjärrvärme	8 758
Fjärrkyla	113
Tjänstebilar – El/Laddhybrider	50
Andra direkta utsläpp av koldioxid tCO ₂ e, scope 3 ²	137 648
Inköpta varor och tjänster	52 013
Kapitalvaror	39 218
Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	1 084
Avfall	0
Tjänsteresor	52
Pendling	0,34
Nedströms hyrda tillgångar	45 281
Summa	148 296

¹ Beräkningarna innehåller direkta utsläpp från köldmedia, mobila och stationära bränslen (scope 1) samt indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla (scope 2). Scope 2-beräkningarna baserades på den marknadsbaserade metoden. Vid beräkningarna har förbrukningsdata från stationär förbränning, påfyllning av köldmedier samt inköpt el, värme och kyla använts. Beräkningarna inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland har vi i huvudsak så kallade double-net-avtal, vilket innebär att Hemsö som hyresvärd är ansvarig för strukturellt underhåll av fastigheten och hyresgästen ansvarar för allt löpande underhåll, drift och skötsel. Av denna anledning inkluderas inte Tyskland i beräkningarna av scope 1 och 2. I årets siffror ingår även utsläpp förbränningen av bränsle från leasade bilar i scope 1-beräkningarna.

² I årets redovisning har vi inkluderat en mer fullständig rapportering av kapitalvaror. Data gällande utsläpp från byggprocesser, byggmaterial och byggfrakt hämtades delvis från klimatdeklarationer som Hemsö lätt gör. Samt schabloniseringar baserat på referensvärden från boverket https://www.boverket.se/contentassets/3537859bcbf24e83b0073b1dbb512247/referensvarde-for-klimat-paverkan-vid-uppforande-av-byggnader_kth-2021.pdf. Då beräkningsmetoden är olika har vi i årets siffror ej kunnat delat upp dessa på kategorierna A1–A5. Beräkningarna innehåller slutförda projekt för hela Hemsö-koncern. I Inköpta varor och tjänster ingår alla de köpta varor och tjänster som hela koncernen har gjort. Beräkningar utgår från resultaträkningen för året (1 januari–31 december 2022) och har spendberäknats. Data om hyresgästers avfall återfinns i nedströms hyrda tillgångar och även i år fanns data tillgängligt endast för vissa fastigheter. Via en schablonisering av 2021 års avfallssiffror samt årets siffror har data för avfall tagits fram. Beräkningarna innehåller data för Hemsös verksamhet i Sverige, Finland och Tyskland. I år har vi med pendlingsresor som baserats på en enkät med svar från den svenska verksamheten. Resultatet har schabloniserats för hela Hemsö-koncernen. I data för tjänsteresor ingår data från våra resebyrå samt utlägg via Hemsös lönesystem. Utlägg har kunnat schablonierats med hjälp av data från resebyrån.

ESG

För Hemsö betyder social hållbarhet att bidra till att utveckla ett samhälle som sätter mänskliga behov och välbefinnande i fokus. Inom vår organisation innebär det att våra medarbetare ska må bra och utvecklas. Utåt handlar det om hur vår verksamhet påverkar och skapar möjligheter både för dem som vistas i våra fastigheter och för dem som bor och verkar i områden där vi finns.



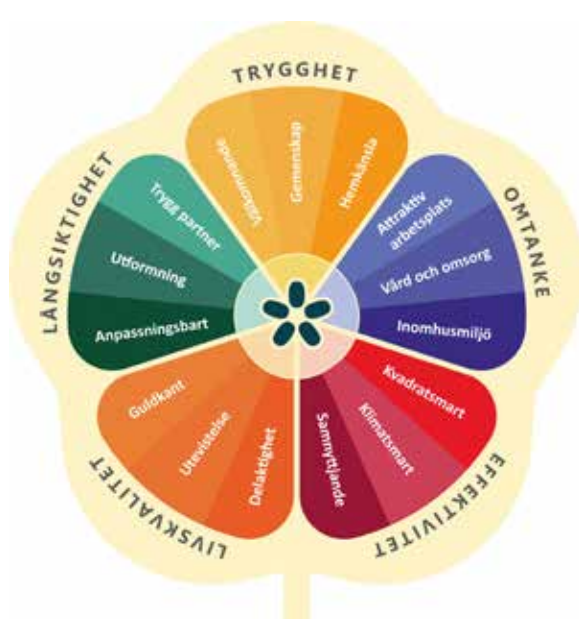
Hemsös roll i samhället

I vår roll som samhällsbyggare tar vi ett ansvar för att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Det gör vi tillsammans med kommuner och aktörer inom vård, omsorg och utbildning. Platser där Hemsö äger och förvaltar fastigheter stärks genom vår närvaro. Vi skapar värde för människor, inte bara för de som vistas och arbetar i våra lokaler, utan även för invånarna som bor i området.

Under 2022 har vi initierat projekt som kommer att bidra med 700 nya platser på äldreboenden och 7 140 nya skolplatser. Genom vår huvudägare, Tredje AP-fonden, skapar vi också en tillväxt för svenska pensionspengar och bidrar till trygghet för samhällets äldre.

För att underlätta ett holistiskt perspektiv i arbetet att skapa hållbara och kvalitativa äldreboenden och skolor så har vi utvecklat två verktyg, Hemsö-blomman och Hemsö-äpplet. Hemsö-blomman

beskriver viktiga dimensioner för ett äldreboende, som omtanke om personalen eller hur vi skapar en större delaktighet till samhället runtomkring. Hemsö-äpplet beskriver motsvarande dimensioner för skola och rymmer vår samlade fastighetsexpertis, skolornas verksamhetskunskap och forskning kring läromiljöer. Verktygen fungerar som stöd och inspiration i hela livscykeln från nyproduktion till vidareutveckling av befintliga äldreboenden och skolor.



CASE:

Skolgårdslyftet – pilotprojekt sätter standard för framtidens skolgårdar

Under året har vi avslutat pilotprojektet Skolgårdslyftet som syftat till att skapa gröna, variationsrika skolgårdar för att gynna elevers inläring samt stärkas deras sociala och fysiska utveckling. Vi har inventerat vårt bestånd av förskole- och skolgårdar och gjort kvalitetsförbättringar på 50 skolgårdar som Hemsö äger.



Pilotprojektet har pågått under 5 års tid och vi har investerat närmare 30 miljoner kronor. Erfarenheterna som förvärvats under denna tid tar vi med när vi rustar och bygger nya skolor. Vi har tagit fram en handbok som ska säkerställa att vi bygger skolgårdar som är pedagogiska, utmanande, trygga och hälsosamma, samt uppmuntrar till kreativitet och fysisk aktivitet.

I Skolgårdslyftet tog Hemsö avstamp i miljöpsykologisk forskning från bland annat Sveriges Lantbruksuniversitet som visar hur olika karaktärer i utemiljön kan gynna barn och ungas inläring samt deras sociala och fysiska utveckling.

Vi såg att det fanns utvecklingspotential i vårt befintliga bestånd och ville verka för att lyfta dessa viktiga utemiljöer.

Karaktärerna omfattar bland annat rofylldhet, vildhet, artrikedom, rymd och kulturhistoria. Utformningen av skolgårdar och utemiljö

för barn och unga bör sträva efter att tillhandahålla dessa karaktärer. Bevarandet av vildhet och artrikedom gör också att vi främjar den biologiska mångfalden.

De 50 utemiljöer som rustats motsvarar alla skolgårdar i Hemsös bestånd och Framtidsgymnasiet i Malmö är en av de skolor som under 2022 fick ett rejält lyft.

– Det blev en stor förbättring i och med Skolgårdslyftet, säger David Andersson, teknisk förvaltare på Hemsö Syd. En tidigare asfalterad parkeringsplats har fått ge vika för grönska, utegym, basketplan och utrymme för samvaro.

En tidigare asfalterad parkeringsplats har fått ge vika för grönska, utegym, basketplan och utrymme för samvaro.

Ansvar för att skolgårdarna fungerar som tänkt ligger hos Hemös förvaltning som samarbetar med externa partners för att säkerställa kvaliteten.

– I uppstarten anlidade vi landskapsarkitekter för utformningen och tillsammans med vår entreprenör för markskötsel arbetar vi aktivt för att upprätthålla funktionen, berättar David Andersson. Sist men inte minst är det också superviktigt att vi involverar personalen och de som använder utemiljön för att gemensamt skapa framtidens skolgårdar.

Lokal samhällspåverkan och engagemang

Skolor som dagtid inrymmer elever och lärare kan kvällstid användas för kursverksamhet, kultur, innovation och entreprenörskap. Liv och rörelse under stor del av dygnet skapar trygghet i ett område. Tillgång till god utbildning är också en nyckelfaktor för framtidsstro och positiva livsval. För oss är det också viktigt att finnas i alla delar av ett samhälle.

Under 2021 köpte Hemsö Tensta Gymnasium efter att det stått tomt i närmare fem år. Visionen är att skapa Campus Tensta – ett utbildningscenter där elever i olika åldrar från hela Stockholm kan mötas. Samtidigt eftersträvar vi en bred dialog med skoloroperatörer, lokalsamhället och föreningslivet i området. Vi har därför, i samarbete med Rädda Barnen, Folkets Hus och Parker samt Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, ingått en avsiktsförklaring för att åter starta upp verksamheten i Tensta Träff. Syftet är att möjliggöra en mötesplats som aktivt bidrar till områdets positiva utveckling och främjar barn och ungas förbättrade uppväxtvillkor.

Vårt engagemang omfattar även sponsring av övriga initiativ som skapar samhällsnytta och är utvecklande. Vi väljer varje år ut ett antal projekt som vi stöttar. Nationell sponsring av rikstäckande objekt meddelas i januari varje år. Under 2022 stöttade Hemsö hjärnforskningen genom att sponsra Hjärnfonden, något som innebär att vi både bidrar till samhällsnyttan och kan ta del av deras forskningsresultat när vi utvecklar framtida vård- och omsorgsboenden. Den regionala sponsringen är kopplad till en region eller kommun och där tar vi beslut löpande när ansökningar kommer in. Vi har också Hemsögåvan som riktar sig speciellt till de som vistas i våra hus och syftar till att underlätta och berika vardagen. Hemsögåvan delades under 2022 ut till 15 olika

utbildningsverksamheter och omfattade allt från extrasatsning på barns språkutveckling till växthus och odlingar för NO-undervisning.

När vi tänker i nya banor kan vi bidra till utvecklande och innovativa lösningar för våra hyresgäster och den omgivande miljön. Hemsö har utvecklat två fastigheter där syftet har varit att unga och gamla ska mötas. Genom att ha förskolor och grundskolor tillsammans med äldreboenden bygger vi naturliga mötesplatser mellan generationer. Forskning har visat att möten mellan generationer visar på flera positiva effekter för individerna, som stärkt självförtroende, bättre inlärningsför-

måga samt bättre psykisk och fysisk hälsa. För vårt generationshus i Upplands Väsby finansierar Hemsö utbildning, workshops och andra aktiviteter som ska ge rätt förutsättningar att skapa generationsöverskridande möten och få verksamheten att fungera som tänkt. Det är också ett projekt där vi samutnyttjar ytor och har anlagt grönska som även gynnar den omgivande miljön.

När vi planerar för framtidens äldreboende och skolor är det denna typ av lösningar vi tittar på, där vi ställer människan i centrum. Vi utgår från människors grundläggande behov av att vara tillsammans, känna trygghet och tillhörighet.



Kundnöjdhet och långsiktiga relationer

Hemsös mission är att göra våra medarbetare och kunder stolta. Vi värnar om relationerna till våra kunder och arbetar varje dag för att skapa förtroende. Vårt åtagande bygger på långsiktighet, allt från första kontakten med kunden till att vi tar hand om förvaltningen av fastigheten.

Genom regelbundna NKI-undersökningar tar vi reda på om vi lever upp till våra kunders förväntningar. Kundens svar hjälper oss i arbetet med ständig förbättring av vår verksamhet, våra kundrelationer och vårt erbjudande. Områden som har stor effekt på kundnöjdheten är Hemsös bemötande samt fastigheternas kvalitet. Även frågor som hållbarhet, klimat, utemiljö och trygghet har visat sig vara allt viktigare.

När vi får in svar från undersökningen fördelas dessa ut på respektive kundansvarig förvaltare inom Hemsö som följer upp och tar fram en åtgärdsplan. Inom Hemsö finns en

särskild grupp som analyserar kundvård inom bolaget och identifierar de regioner som är bäst på att jobba med frågor som rör kundrelationer. Goda exempel lyfts fram för att skapa en enhetlig standard för hur vi arbetar med kundvård.

Under 2022 gjorde vi en kundnöjdhetsundersökning i Finland med resultatet 3,92 på en femgradig skala som mäter total belåtenhet. Net promotor score (NPS) är ett värde som mäter lojalitetsgraden och den hamnade i undersökningen på 54. Det är en höjning för båda värdena jämfört föregående år då de hamnade på 3,81 respektive 49.

NKI Sverige: 73,4
NKI Finland: 3,92

Den senaste NKI-mätningen i Sverige gjordes i januari 2023 via en webbaserad enkät samt telefonintervjuer och visade en ökning från 73 år 2020 till 73,4 år 2023. Hemsö har satt som mål att nå ett Nöjd-kund-index på 75 av 100 inom en femårsperiod. I Tyskland görs i dagsläget inte något generell NKI-undersökning men varje år genomförs en längre kundintervju och en nära dialog förs med hyresgästerna.



CASE:

Vågen – en plats där generationer möts

Ett spännande projekt sjösattes i slutet av året när de första hyresgästerna flyttade in i generationshuset Vågen. Fastigheten är en kombinerad förskola och äldreboende i Upplands Väsby som inrymmer 80 förskolebarn och 80 seniorer, en jämn fördelning av unga och gamla. Kombinationen av barn och boende i samma hus är både ett sätt att skapa möjligheter för relationsbyggande aktiviteter över generationsgränserna, liksom att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande



Det hela startade genom att Upplands Väsby kommun sökte en aktör som kunde lösa behovet av förskoleplatser i Fyrklövern, ett utvecklingsområde i kommunens centrala del. Valet föll på Hemsö, med förslaget att kombinera förskolan med äldreboende och på så vis skapa ett stadsmässigt kvarter fyllt av verksamheter. Hemsö sökte därefter hyresgäster som var intresserade av upplägget som ett generationshus innebär och tecknade hyresavtal och tillhörande samverkansavtal med både Stiftelsen Stockholms Sjukhem och Raoul Wallenbergskolan för det nya projektet.

För Hemsö är Vågen en av de första fastigheterna i sitt slag där vi bygger för generationsöverskridande aktiviteter och även tar ett operativt ansvar för att verksamheten ska fungera som tänkt.

– Vi vill verkligen få till det sociala samspelet mellan gamla och unga, berättar Jennifer Jennerhed, projektutvecklare på Hemsö. Därför avsätter Hemsö medel i en samverkansfond för hyresgästerna att finansiera aktiviteterna.

Hemsö ger även hyresgästerna under det första verksamhetsåret stöd i sin uppstartsprocess genom Generation Marianne, som arbetar med att utbilda, utveckla och implementera generationsöverskridande aktiviteter i syfte att öka hälsa och välbefinnande hos seniorer, barn och unga. Generation Marianne utbildar personal, arrangerar workshops och stöttar verksamheten för att uppmuntra till att samspelet mellan barn och boende ska bli en naturlig del i vardagen.

– Upplevelsen att vara behövd är viktig, men det är också viktigt att värna varje boende eller barns egen vilja att träffas och umgås, ingen ska känna sig tvingad, fortsätter Jennifer. Men vi tror starkt på det konceptet byggnaden möjliggör, så som ömsidigt lärande, äldre som bidrar med klokhet och kunskap och de yngre med nyfikenhet och energi.

Både invändigt och på gården finns mötesplatser för verksamheterna i huset. Utemiljön utformas i huvudsak för förskolans verksamhet, men är anpassad för att även vara användbar för de äldre, framför allt på helger och kvällar.

– Det är värdefullt med denna typ av verksamhet mitt i den täta boendemiljön, säger Jennifer Jennerhed.

Den bidrar till en levande och hållbar stadskärna med verksamhetslokaler som är aktiva dagtid och har personalnärvaro dygnet runt. Kort sagt ett hus som aldrig sover. Det bidrar till att skapa en hållbar stadsdel.

Upplands Väsby kommun ställde också krav att ekosystemtjänster skulle finnas med i projektet, liksom att man efterfrågade mötesplatser som tillgängliggjorde grönska. Lösningen blev bland annat en gård indelad i zoner för att erbjuda en variationsrik utevistelse och planteringslådor på fastighetens takterrass med plats för odling och grönska. I samarbete med kommunen har Hemsö också skapat grönska, trivsel och tillfört artrikedom på platsen genom att samordna växtligheten med intilliggande Bäckparken, vilket även främjar hanteringen av dagvatten. De befintliga träderna som fanns på gården har också bevarats, en viktig del i arbetet att bevara den biologiska mångfalden. Med Vågen har Hemsö skapat en hållbar plats för möten över generationsgränser.

Hälsa och säkerhet för våra hyresgäster

Inomhusmiljö är högt prioriterat område för Hemsö då vår målsättning är att erbjuda en säker och hälsosam miljö för alla som vistas i och runt våra lokaler. Genom fastighetsägaransvaret ser vi till att det inte sker någon negativ påverkan på hyresgästers hälsa från sådant som har med byggnad och fastighet att göra.

Inomhusmiljön påverkas av olika faktorer, som exempelvis byggnadens utformning, installationer och materialval samt hur byggnaden används och underhålls.

Redan när vi genomför ett fastighetsförvärv kan vi identifiera faktorer som påverkar inomhusmiljön, dels genom besiktning, dels genom kontroll av dokumentation. I samband med nybyggnadsprojekt använder vi miljöcertifiering för att säkerställa inomhusmiljön, vilket bland annat innefattar rätt dimension av ventilation, luftkvalitet, dagsljus och materialval. Våra förvaltare har ansvaret att upprätthålla kvaliteten på inomhusmiljön och förebygga olägenheter som fukt, mögel, radon och buller.

Vi har också tagit hjälp av smart teknik för att ytterligare optimera inomhusmiljön för boende och elever i 16 fastigheter som utrustats med sensorer. Dessa sensorer förser Hemsös förvaltningssystem med information om temperatur, koldioxidhalt och luftfuktighet i lokalerna. Målet är att den smarta tekniken ska styra klimatet för att hela tiden skapa frisk luft och behaglig temperatur för de som vistas i lokalerna. De mätvärden som vi samlar in i fastigheterna ger oss också viktiga lärdomar för framtiden. Vid nybyggnation ser vi till att sensorer för mätning och styrning finns med i upphandlingsunderlaget. I befintliga fastigheter kommer vi att implementera där det passar och där förvaltningen ser ett behov.

Hemsös fastigheter ska uppfylla en teknisk standard som säkerställer att de som bor, arbetar och vistas i och omkring våra byggnader ska känna sig trygga. Vi ansvarar för att alltid uppfylla gällande myndighetskrav. Fastighetsägaransvaret har vi delegerat till förvaltare och projektchefer som har genomgått en utbildning för att axla den rollen. Hemsö har över ett antal år genomfört miljöinventeringar för hela den svenska befintliga portföljen för att identifiera eventuella risker och möjliggöra åtgärder där behov finns, kopplat till miljö och inomhusmiljö.

Arbete med säkerhet och risk innebär att Hemsö utgår från en nollvision vad gäller olycksfall relaterade till fastigheterna. Vi genomför förebyggande skyddsronder och besiktningar i samtliga fastigheter enligt givna intervall för att kontrollera brandsäkerhet, fallskydd, hissar och liknande. Alla myndighetskontroller i Sverige loggas i fastighetssystemet Green View som ger en tydlig översikt gällande kontroller och åtgärder i vårt fastighetsbestånd. Motsvarande system finns i Finland via Vastuu Group. Övriga kontroller stäms av månatligen med driftleverantörer där samtliga ronderingar protokollförs. I Finland arbetar vi även i förebyggande syfte med utbildning av hyresgäster för att klara nödsituationer, öva för evakuering och första hjälpen.

De flesta fastigheter i Sverige kommer även under 2023 att få en så kallad digital tvilling, en databas där

vi lagrar all information och fakta om en fastighet. Tillgång till informationen kommer att underlätta för oss och våra hyresgäster när det gäller exempelvis felanmälningar. Fastigheterna har även kopplats upp i Webport Cloud som är ett verktyg för att kunna fjärravläsa fastigheternas tekniska installationer så att vi enklare kan övervaka klimat och andra faktorer som rör inomhusmiljön.

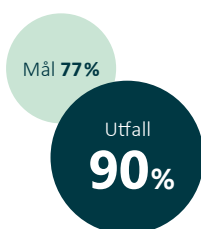
Om en olycka eller allvarlig skada inträffar, med koppling till brister i fastighetsägaransvaret, har vi en tydlig plan för hantering där vi utgår från vår process för krishantering. Eventuell händelse hanteras av Hemsös krisledning tills dess att läget bedöms vara tillbaka på normal nivå igen. Då lämnas ärendet över till organisationen och en åtgärdsplan tas fram för att undvika liknande händelser i framtiden. En incidentrapport tas även fram och lämnas till styrelsen.

Genom våra driftleverantörer har vi dygnet-runt-jour med akututryckning om det skulle behövas. Vi genomför också undersökningar gällande kunders säkerhet och hälsa i vår NKI-undersökning. Hemsö har en nollvision vad gäller olycksfall relaterade till fastigheterna. Under 2022 hade vi inga inrapporterade olycksfall med koppling till fastighetsägaransvaret.

Våra medarbetare

Hemsös mission är att göra våra medarbetare och kunder stolta. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare och locka till oss talanger men också sträva efter att de som redan jobbar hos oss ska trivas, må bra och utvecklas. Alla medarbetare inom Hemsö är viktiga för att vi ska leva upp till våra krav, förväntningar och visioner. För att lyckas tillsammans måste vi säkerställa att våra anställda får de rätta förutsättningarna i sitt arbete.

Att trivas på sin arbetsplats, känna trygghet och se möjlighet till vidareutveckling är en drivkraft för att vara med och bidra. Vi har ett systematiskt arbetsmiljöarbete som följer upp hur vi arbetar, vilket bland annat sker genom den årliga medarbetarundersökningen. Årets upplaga som presenterades under våren visade att alla index har utvecklats positivt och Employee Net Promotor Score (eNPS) beskriver att andelen ambassadörer har ökat ytterligare. Andelen högt engagerade har också ökat och ligger över high performance bench, vilket innebär en jämförelse med de allra bästa företagen. Relationstalet Engagemangsindex (EI) är en del av Engagerad Medarbetarindex och vårt mål är att EI ska uppgå till minst 77 procent. Vid årets undersökning uppgick det till 90 procent (88 procent 2021).



Faktorer som driver engagemanget är att medarbetarna är stolta och motiverade, de har roligt på jobbet samtidigt som tydligheten finns där. För energin internt är frågor som personlig påverkan och utveckling samt stöd för ledningen mycket viktiga. En viss nedgång syns i ett par av tydlighetsfrågorna (individ, arbetsgrupp) men det är ändå fort-

satt ett mycket starkt resultat. Det beror till stor del på att vi under de senaste åren arbetat med en hållbar och långsiktig syn på våra medarbetare som huvudsakligen handlar om att vi är lyhörda för medarbetarnas åsikter. Dessa fångar vi upp genom medarbetarundersökningar, uppföljningssamtal efter nyanställning och avslutssamtal. Resultaten som framkommer utvärderas och vi implementerar åtgärder efter detta.

Hemsö arbetar med att det fysiska kontoret ska bli så trivsamt som möjligt och att standarden är densamma på alla arbetsplatser. Vi genomför regelbundet skyddsronder på alla kontor för att säkerställa en god miljö och säkerhet för våra anställda.

I samband med pandemin blev digitala möten och workshops ett naturligt inslag i vår arbetsvardag. Möjligheten att kunna växla mellan olika arbetsplatser är uppskattad av Hemsös medarbetare och något som vi valt att behålla även efter pandemin. Hemsö införde därför en riktlinje för flexibelt arbete som ger respektive chef mandatet att sätta ramarna för arbete på annan plats än kontoret.

Vår målsättning är att ligga i framkant inom hälsa genom att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor och friskvård. Vi uppmuntrar till balans mellan arbete och fritid, möjlighet till träning och ett långsiktigt fokus på hälsa. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och regelbundna hälsokontroller. Hemsös arbetsmiljöhandbok styr hanteringen

av arbetsmiljörelaterade frågor. Utgångspunkten är att säkerställa ett systematiskt arbetsmiljöarbete i enlighet med gällande lagar och regelverk. Under 2022 uppgick vår frisknärvaro till 99 procent och inget olycksfall eller dödsfall som kan relateras till arbetet och som rör anställda på Hemsö inträffade.

Hemsös anställda i Sverige, vilket motsvarar 86 procent av alla anställda, omfattas av svenska kollektivavtal. Inom Hemsö Finland och Tyskland tillämpas inte kollektivavtal i dagsläget, men liknande villkor används. Inför varje anställning genomför vi en process där vi stämmer av lönevillkor genom ett HR/lönesystem. Vi informerar om de förmåner som ingår i anställningsavtalet och där jämför vi med andra fastighetsbolag för att kunna erbjuda liknande villkor. Efter en viss tid gör HR-avdelningen en uppföljning av anställningen och en lönekartläggning görs årligen.

Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering

För oss är det viktigt att anställa människor med olika perspektiv och erfarenheter. Det bidrar till en bredare kunskapsbas inom bolaget och ett mer dynamiskt arbetsklimat. Variation vad gäller exempelvis kön, ålder och bakgrund är viktig för Hemsös utveckling och konkurrenskraft.

På Hemsö arbetar vi också aktivt för en jämställd arbetsplats, både vad gäller könsfördelning och lika lön för lika arbete. Vi har en jämn könsför-



delning i hela företaget, även på ledningsnivå. Enligt lönekartläggningen för 2022 finns inga löneskillnader som kan härledas till kön. Hemsö har nolltolerans mot trakasserier och ett tydligt förebyggande arbete. Vi mäter och följer regelbundet upp detta i bland annat medarbetarundersökningen. Vår uppförandekod beskriver hur vi agerar utifrån våra värderingar, visioner och åtaganden i vårt dagliga arbete och ger även vägledning för andra intressenter. Vår ambition är att alla nya medarbetare ska genomgå utbildning i Hemsös uppförandekod.

Att skapa ett arbetsklimat som genomsyras av mångfald är ett långsiktigt och omfattande arbete som vi kommer att fokusera ytterligare på framöver. Vår personalavdelning har under året utbildats i ämnet mångfald och vi har på börjat sätta en strategi för det arbetet. Under 2023 kommer vi att identifiera ett antal mångfaldsparametrar med syftet att sätta mål och mäta hur mångfalden utvecklas inom bolaget.

Fokus på kompetensutveckling

Hemsös medarbetare väljer att stanna länge, vilket bland annat beror på att det finns goda möjligheter till utveckling inom företaget. Alla medarbetare får chansen att påverka både sin egen roll och verksamheten. Det lägger grunden till engagerade och motiverade medarbetare. Som bas för den professionella utvecklingen har alla anställda en individuell utvecklings-

plan som fastställs tillsammans vid det årliga medarbetarsamtalet.

Genom våra egna utbildningar, Samhällsskolan och Hemsöskolan, fokuserar vi på intern kompetensutveckling och att skapa gemensamma värderingar. Många medarbetare har unika spetskunskaper och för att sprida den kunskapen instiftade vi för några år sedan Samhällsskolan, en internutbildning där vi lär oss av varandra. Vi har under året haft ett tiotal samhällsskolor med ämnen som hållbart byggande och mentorskap. I våras hölls även ett par tillfällen av kursen SmartTime för att ge medarbetarna verktyg i Outlook som hjälp i den dagliga planeringen.

Våra kärnvärden utgör grunden för all verksamhet på Hemsö och en viktig del i att bygga en gemensam värdegrund är Hemsöskolan. I den får framför allt nyanställda genomgå praktiska och teoretiska övningar för att förstå och ta till sig Hemsös värdeord – närvarande, ansvarstagande och utvecklande. Under 2022 har vi vid tre olika tillfällen utbildat 44 medarbetare inom Hemsöskolan på temat "Kultur och värderingar".

Vår ledarfilosofi är starka ledare som kan motivera, utveckla och stödja sina kollegor. Varje år genomförs chefsdagar med fokus på ledarskapet och alla chefer på Hemsö genomgår ett ledarskapsutvecklingsprogram. Som bas för den professionella utvecklingen har alla anställda en individuell plan som fastställs till-

sammans vid det årliga medarbetarsamtalet. I utvecklingsplanen ingår även en individuell plan för utbildning. För att inspirera våra anställda att ta steg vidare inom organisationen annonserar vi tjänster internt i första hand vid rekrytering.

Varje år mäter vi upplevelsen av kompetensutveckling. I den senaste undersökningen bland våra medarbetare svarade 89 procent positivt och 9 procent neutralt på frågan "Har du möjlighet att utvecklas i ditt arbete?"

För sjätte året i rad utsågs Hemsö till ett av Årets karriärföretag av Universum. En kvalitetsstämpel som betyder att juryn klassar Hemsö som ett av Sveriges 100 bästa företag när det kommer till att erbjuda sina medarbetare särskilt goda utvecklings- och karriärmöjligheter. Juryns motivering löd: "Hemsö är ett praktexempel på en arbetsgivare som investerar i sina medarbetare. Genom en rad olika aktiviteter såsom interna utbildningar och seminarier skapar de förutsättningarna för oändlig utveckling. Hemsö erbjuder även attraktiva förmåner för sina medarbetare. Kombinera detta med deras varma och familjära företagskultur och vi har en utmärkt arbetsgivare". Vi är också det företag i branschen som totalt sett har flest utnämningar.

**Ett av Sveriges
100 bästa företag.**

Hemsös värderingar

Närvarande

Vi är lokala och är nära våra kunder. Vi är lyhörda och eftersträvar i alla lägen en bra dialog. Vi är en pålitlig och närvarande samarbetspartner med hög tillgänglighet.

Ansvarstagande

Vi tar ansvar för de fastigheter vi förvaltar och säkerställer trygghet genom stabil ekonomi och stabila ägare. Vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling och våra fastigheter är en del av samhällets infrastruktur.

Utvecklande

Vi driver utvecklingen i branschen. Vi utvecklar erbjudanden och lokaler utifrån kundernas krav och önskemål.



Resultat och nyckeltal, Medarbetare

Mål 77%

Utfall
90%

Engagemangsindex (EI)

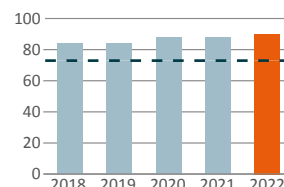
Mål

Engagemangsindex ska uppgå till minst 77 procent. EI är en del av Engagerad Medarbetar Index EMI där även Ledarskapsindex och Teameffektivitetsindex ingår, vilka också fick höga poäng under året.

Utfall

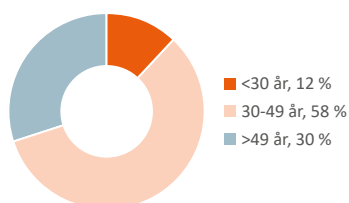
90 procent, vilket innebar att målet för 2022 uppnåddes.

Utfall

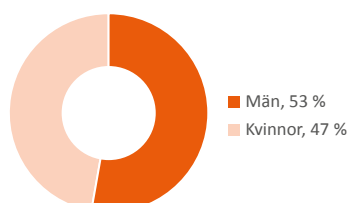


Ålder- och könsfördelning

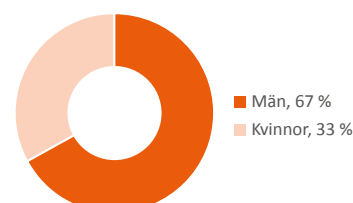
Åldersfördelning alla anställda



Könsfördelning alla anställda



Könsfördelning ledning



	Andel kvinnor/ män, %	<29 år	30-49 år	>50 år
2022				
Styrelse	50/50	0%	17%	83%
Ledning	33/67	0%	33%	67%
Samtliga anställda	47/53	12%	58%	30%
2021				
Styrelse	50/50	0 %	17 %	83 %
Ledning	40/60	0 %	40 %	60 %
Samtliga anställda	47/53	11 %	61 %	28 %
2020				
Styrelse	33/67	0 %	17 %	83 %
Ledning	40/60	0 %	50 %	50 %
Samtliga anställda	43/57	13 %	62 %	25 %

Baseras på antal den 31 december respektive år. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

Antal och andel nyanställda

Personalomsättning, procent	2020	2021	2022
Total	10,1	7,6	17,3
Män	5,6	6,2	7,0
Kvinnor	13,9	1,4	10,2

Antal nyanställda under 2022 uppgick till 32 (28 2021, 29 2020). Hemsö redovisar ej åldersgrupp och region på grund av för få anställda. Beräkning görs enligt formeln lägsta av antalet anställda som börjat respektive slutat/genomsnittligt antal anställda. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

Anställningsform

Antal anställda per anställningsform	2021	2022
Totalt antal anställda	153	158
Permanent anställda	151	156
Temporärt anställda	2	2

Samtliga permanent anställda är heltidsanställda. De temporärt anställdas arbetstid varierar. Beräkningarna baseras på antal anställda den 31 december 2022 och omfattar Sverige, Finland och Tyskland.



The background of the entire page is a photograph of modern office buildings. On the left, a tall building with a light-colored, vertically-slatted facade and many rectangular windows. To its right, a darker building with a brick-like texture and a grid of windows. At the bottom, a glass-fronted building is visible. The sky is blue with some clouds.

ESG

Hemsös hållbarhetsarbete inkluderar att vi verkar för ett öppet affärsklimat, hög affärsetik och aktivt motverkar korruption. Vi ställer krav på villkor i leverantörskedjan och arbetar för mänskliga rättigheter. I samarbetet med våra leverantörer utgår vi från våra kärnvärden – närvarande, ansvarstagande och utvecklande. Tydliga rutiner och kvalitetssäkringar ska även säkerställa att vi efterlever de lagar och regler som styr vår verksamhet.

Lagefterlevnad och arbete mot korruption

De lagar och regler som är särskilt viktiga för Hemsö finns framför allt inom områdena skatt, ekonomisk redovisning, miljö och rapportering, arbetsgivaransvar, fastighetsägaransvar samt för rollen som byggherre. För att säkerställa att lagar och regler följs använder vi oss av interna rutiner och kvalitetssäkring, samt externa revisioner. Vi håller en kontinuerlig bevakning inom respektive område för att fånga upp ändring i lagar och regler. På så vis kan vi i god tid vidta åtgärder och anpassa verksamheten.

För de skyldigheter som är reglerade enligt lag har Hemsö en tydlig ansvarsfördelning inom bolaget och vi utbildar löpande våra medarbetare som berörs. Vi har en princip för ansvarsfördelning som utgår från kompetensområden och medarbetarnas förmåga att ta ansvar för sina specialområden. Vi gör regelbundet uppföljningar av de fall där ändrade lagar och regler innebär åtgärder inom bolaget. Behovet av åtgärder konkretiseras genom olika aktiviteter och förs in i den årliga koncernövergripande verksamhetsplaneringen. Uppföljning görs på ledningsnivå. Under 2022 var Hemsö inte föremål för någon juridisk åtgärd till följd av överträdelse mot lagar och regler.

Anti-korruption och affärsetik

Hemsö strävar efter att upprätthålla ett öppet affärsklimat och en hög affärsetik där vi motverkar korruption. Vi värnar om säkerhet och respekt för alla människor som berörs av vår verksamhet. Vår ambition är att alla nya medarbetare ska genomgå utbildning i Hemsös uppförandekod, där anti-korruption är en viktig del. Under 2022 deltog 44 personer i Hemsöskolan, en introduktion och utbildning för nyanställda där uppförandekoden ingår.

Genom vår visselblåsartjänst ges alla en möjlighet att informera om misstanke gällande allvarliga missförhållanden och oegentligheter. Visselblåsartjänsten är ett "early warning system" för att minska risker och säkerställa förtroendet. För att trygga anonymitet för uppgiftslämnaren hanteras tjänsten av en extern part, WhistleB Whistle-blowing Centre. När en rapport skickas så behandlas den omgående av Hemsös arbetsgrupp som består av HR-chef och chefsjurist.

För att motverka risken för korruption har vi bland annat utarbetat rutiner för inköp och attestering. Om vi upptäcker eventuella avvikelser hanteras det enligt en speciell rutin och rapporteras till styrelsen. Under 2022 har inga korruptionsincidenter inrapporterats.



Ansvarsfulla relationer genom hela leverantörskedjan

Genom Hemsös affärsidé, att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter, har vi ett viktigt uppdrag i att skapa ansvarsfulla relationer. Vi ställer höga krav på både oss själva och våra leverantörer. Centrala riktlinjer och processer ligger till grund för hur vi vill arbeta på ett ansvarsfullt sätt med våra inköp.

Vi ställer krav på våra leverantörer, bland annat genom vår Uppförandekod för leverantörer (Code of Conduct for Suppliers) som bifogas våra avtal. Under året har vi genomfört tio centrala upphandlingar där våra leverantörer har fått skriva under Hemsös Uppförandekod som baseras på FN Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Kraven gäller alla våra leverantörer och omfattar även eventuella underleverantörer. Ambitionen är att alla samarbeten präglas av Hemsös kärnvärden – närvarande, ansvarstagande och utvecklande – grunden för all vår verksamhet.

För att skapa ansvarsfulla relationer så krävs insyn i alla verksamheter,

i alla led. Inom entreprenadtjänster, liksom många andra branscher, återstår ett gemensamt arbete för att öka transparensen och på så vis skapa förutsättningar att ta ett gemensamt ansvar och arbeta med inköp på det sätt vi vill. Vi ser detta som ett strategiskt och långsiktigt arbete där vi välkomnar nya krav som *Human rights due diligence directive* och CSRD, vilka kan vara ett stöd i processen.

Vi har en löpande dialog med våra leverantörer och arbetar med en genomgående uppföljning av strategiska projekt och leverantörer. Under året har vi gjort en större genomlysning av de underleverantörer som arbetar med vår nyproduktion för att kartlägga operativa och finansiella

risker. Det arbetet ligger till grund för ett projekt där vi löpande kommer att utveckla vårt arbetssätt för leverantörsuppföljningar, inklusive underleverantörskedjor. Under 2023 kommer vi att strukturera sättet vi arbetar på och ta fram centrala mål med tillhörande processtyrning.

Vi ser också samverkan som en väg inom fastighets- och byggbranschen att uppnå ansvarsfulla affärer. Tillsammans med våra huvudsakliga samarbetspartners kan vi gemensamt skapa förutsättningar för våra leverantörer att upprätthålla efterlevnaden av kraven i uppförandekoden och främja sunda villkor.

Mänskliga rättigheter står högt på agendan för oss och vår huvudägare Tredje AP-fonden. De verkar för att mänskliga rättigheter, kopplade till portföljbolagens verksamheter, respekteras, upprätthålls och stärks där det finns behov. Fastighetsbolagen inom Tredje AP-fonden har byggt upp samarbetsgrupper för utbyte av erfarenheter och kompetensutveckling inom området. Hemsö medverkar som en part i det samarbetet som kommer att intensifieras under kommande år.



Mål och strategier mot FN:s globala utvecklingsmål



Hemsös hållbarhetsarbete är strategiskt och fokuserar på de områden där vi som utvecklare och ägare av samhällsfastigheter kan göra skillnad och bidra till ökad hållbarhet. Nedan presenteras de globala mål som Hemsö framför allt kan bidra till.



Mål 3 – God hälsa och välbefinnande

Hemsö strävar efter att byggnaderna ska bidra till en säker och hälsosam inomhusmiljö, bland annat genom miljöcertifiering, högt ställda krav på byggmaterial, miljöinventering av äldre bygganden och genom utveckling- och innovationsprojekt om hälsofrämjande inomhus- och utomhusmiljö.



Mål 4 – God utbildning för alla

Hemsö arbetar med att skapa och förvalta hållbara, inkluderande och trygga utbildningsmiljöer, till exempel genom vårt koncept Hemsö-äpplet. I projektet Skolgårdslyftet satsar vi extra på utemiljön kring våra skolor.



Mål 7 – Hållbar energi för alla

Vi arbetar systematiskt med att minska vår energianvändning i byggnader och ställer höga krav på energieffektivitet vid nyproduktion. Omfattande investeringar i solcellsanläggningar och geoenergi är ytterligare exempel hur vi bidrar till detta mål.



Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Hemsös verksamhet skapar samhällsnytta genom de samhällsfastigheter vi bygger och förvaltar. Vi genererar avkastning till det svenska pensionssystemet och är en långsiktig och stabil arbetsgivare med nöjda och friska medarbetare. Vi är ansvarsfulla och långsiktiga när vi gör affärer och i våra relationer med hyresgäster och leverantörer.



Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Vi arbetar dagligen för att skapa miljömässigt hållbara samhällsfastigheter med fokus på samhällets, stadsdelens och människors behov. Inom vår verksamhet och i samverkan med våra hyresgäster, kommuner, leverantörer och i branschnätverk driver vi utvecklings- och innovationsprojekt med fokus på både miljö och hälsa.



Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

Byggnande och fastighetsdrift innebär omfattande resursanvändning, något som vi arbetar aktivt med att minimera genom allt ifrån resurseffektiva byggnader där ytor nyttjas optimalt till att ställa om till förnybar energi och klimatanpassat byggande.



Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

Hemsö har antagit en klimatstrategi och arbetar aktivt med att minska vårt klimatavtryck i både byggande och förvaltning genom allt från val av energikällor och byggmaterial till att delta med pilotprojekt i initiativ kopplade till klimatanpassat byggande, som till exempel NollCO₂, Färdplan 2045 och Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30).

GRI-index

Generella redogörelser	Sida	Kommentar
GRI 2: General Disclosures 2021		
2-1 Uppgifter om organisationen		Hemsö Fastighets AB. Huvudkontoret ligger på Linnégatan 2, Stockholm. Mer info på sidan 2.
2-2 Redogörelse för enheter som ingår i redovisningen	2	Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Eventuella avgränsningar redovisas löpande i rapporten.
2-3 Redovisningsperiod, intervall och kontaktperson	2	
2-4 Omräkning eller ändring av information		
2-5 Extern granskning	54	
2-6 Aktiviteter, värdekedjan och övriga affärsrelationer	6-7, 12-13	
2-7 Medarbetare	44	
2-8 Medarbetare som inte är anställda	44	Vi redovisar inte information om de arbetare som ej är anställda och som är kontrakterade av våra underleverantörer. Vi ser över våra processer för att inkludera dessa i kommande rapportering..
2-9 Styrningsstruktur	14-15	
2-10 Nominering och val av det högsta styrande organet	14-15	Läs mer om nominering och val av styrelsen i bolagsstyrningsrapporten i Hemsös årsredovisning 2022 på sidan 81 och framåt.
2-11 Ordförande för det högsta styrande organet	14-15	Läs mer om ordförande för det högsta styrande organet i bolagsstyrningsrapporten i Hemsös Årsredovisning 2022 på sidan 81 och framåt.
2-12 Roll för det högsta styrande organet i att övervaka hanteringen av påverkan	14-15	
2-13 Delegering av ansvar för hanteringen av påverkan	14-15, ÅR	I bolagsstyrningsrapporten i Hemsös Årsredovisning 2022 sidan 81 och framåt.
2-14 Roll för det högsta styrande organet i hållbarhetsrapporteringen	14-15, ÅR	I bolagsstyrningsrapporten i Hemsös Årsredovisning 2022 på sidan 81 och framåt.
2-15 Intressekonflikter	14-15, ÅR	I bolagsstyrningsrapporten i Hemsös Årsredovisning 2022 på sidan 81 och framåt. Vi använder externa konsulet för att utvärdera styrelsens arbete och sammansättning där frågor kring styrningsstruktur utvärderas. Hemsö ägs till 85 procent av AP3 och 15 procent av Sagax. De utgör Hemsös styrelse.
2-16 Kommunikation av kritiska angelägenheter	15, 47	
2-17 Kollektiv kunskap inom det högsta styrande organet		Under 2023 kommer vi att genomföra riktade hållbarhetsutbildningar för Företagsledning.
2-18 Utvärdering av det högsta styrande organet	14-15	I bolagsstyrningsrapporten i Hemsös Årsredovisning 2022 på sidan 81 och framåt.
2-19 Ersättningspolicy	14-15	Styrelsens ersättning är inte kopplat till hållbarhet.
2-20 Process för att fastställa ersättningar	14-15	Styrelsens ersättning är inte kopplat till hållbarhet.
2-21 Kompensationsförhållanden		Medianlönen är 56 000 svenska kronor. Bäst betalda anställd i förhållande till medianlön är 8,5. Bäst betalda anställdes löneökning i förhållande till medianprocentuell löneökning är 203,85 procent.
2-22 Ställningstagande om strategi för hållbar utveckling	11	VD-ord på sidan 4-5 i Hemsös Årsredovisning 2022
2-23 Policyåtaganden	15	
2-24 Integrering av policyåtaganden	15	Våra policyn är kopplade till Hemsös hållbarhetsstrategi. De integreras och följs därför upp årligen. Processerna kommer att utvärderas under 2023 för att få tydligare integrering av policyn i verksamheten
2-25 Processer för att minska negativ påverkan	12-13, 17-18, 23-25	Vi har ingen tydlig process kring att utvärdera negativ påverkan i vår värdekedja. I vissa områden så som klimat har vi påbörjat ett arbete som presenteras i vår TCFD-redovisning. Under 2023 kommer vi göra en övning kring risker där hela vår hållbarhetsagenda kommer att ingå.
2-26 Mekanismer för att söka rådgivning	14-15	
2-27 Efterlevnad av lagar, regler och förordningar	14-15	
2-28 Medlemskap i organisationer	18	
2-29 Metod för intressentdialog	19	
2-30 Kollektivavtal	41	

Väsentliga områden			Sida	Kommentar
GRI 3: Material Topics 2021	3–1	Process för att bestämma väsentliga områden	19	
	3–2	Lista på väsentliga områden	19	
Ekonomiskt resultat				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	6–11, 14–15	
GRI 201: Economic Performance 2016	201–1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	9	
Antikorrupktion				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	11, 13–15, 17, 47–48	
	205–2	Kommunikation och utbildning i organisationens policer och rutiner avseende motverkande av korrupktion	47	Alla våra nyanställda (vilket inkluderar även ledningsgruppen) får ta del av vår uppförandekod där affärsetik tas upp. Under 2023 kommer vi att jobba med att få till en systematik kring detta så att alla anställda årligen får ta del av uppförandekoden, inte endast vid anställning.
	205–3	Bekräftade korrupktionsincidenter samt vidtagna åtgärder	47	
Material och kemikalier				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	11, 13, 15, 17, 21–22	
Egen	Hemsö–1	Material i nyproduktion som uppfyller Hemsös miljö- och hälsokrav	22	Andel produkter i projekt som uppfyller nivå A och B i materialvalssystemet SundaHus Miljödata.
Energi				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	11–13, 15, 17, 26	
GRI 302: Energy 2016	302–1	Energianvändning inom organisationen	32	
	302–4	Energieffektivisering och användning av förnybar energi	26	
Utsläpp				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	11–13, 15, 17, 21–25	
GRI 305: Emissions 2016	305–1	Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	33	
	305–2	Inköpt energi indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2	33	
	305–3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	33	
Utvärdering av leverantörer, miljö				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	11–15, 17, 48	
GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016	308–1	Nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	48	Hemsös definition av leverantörer är de som ingår i centrala upphandlingar.
Anställningsförhållanden				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	13, 15, 17, 41–43	
GRI 401: Employment 2016	401–1	Antal och andel nyanställda samt personal omsättning	44	Vi redovisar inte på ålderkategori eller region då vi internt inte redovisar personalomsättning uppdelat på ålder och region. Hemsö har endast totalt 158 anställda, 10 i Tyskland, 16 i Finland och 132 i Sverige
Kompetensutveckling				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	13, 15, 17, 41–43	
GRI 404: Training and Education 2016	Hemsö–2	Andel medarbetare som är nöjda med sina möjligheter till kompetensutveckling.	42	
	404–3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	42	.

Väsentliga områden			Sida	Kommentar
Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	13, 15, 17, 41–43	
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405–1	Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare	44	Vi redovisar inte andra minoritetsgrupper i vår redovisning. I våra anställningsprocesser tar vi på inkluderingsfrågan mer än det som redovisas men vi följer ej upp eller utvärderar detta.
	405–2	Procentuell löneskillnad mellan män och kvinnor	42	
Lokalsamhällen				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	6–11, 35	
Egen	Hemsö–5	Färdigställd platskapacitet	9	
Utvärdering av leverantörer, sociala frågor				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	11–15, 17, 48	
GRI 414: Supplier Social Assessment 2016	414–1	Nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	48	Hemsös definition av leverantörer är de som ingår i centrala upphandlingar.
Kunders hälsa och säkerhet				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	11, 13, 15, 17, 38, 40	
GRI 416: Customer Health and Safety 2016	416–1	Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet	40	
Egen	Hemsö–3	Inrapporterade olyckor och tillbud i Hemsös fastigheter under redovisningsperioden	40	
Märkning av produkter och tjänster				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	12–13, 15, 17, 21–22	
GRI 417: Marketing and Labeling 2016	CRE8	Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet	22	
Kundnöjdhet				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	11, 13, 15, 17, 38	
Egen	Hemsö–4	Resultat av undersökningar för mätning av kundnöjdhet	38	

ÄRL-tabell

Område	Uppllysning	Sidhänvisning
Övergripande	Affärsmodell	6, 8
Miljö	Policy och miljöfrågor	
	Risker och riskantering avseende miljöfrågor	
	Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	15, 17, 20–33
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor	
	Risker och riskantering avseende sociala frågor	
	Mål och resultat relaterat till sociala frågor	14–15, 17, 34–44
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och sociala frågor	
	Risker och riskantering avseende sociala frågor	
	Mål och resultat relaterat till sociala frågor	14–15, 17, 48
Motverkande av korruption	Policy och arbete inom antikorruption	
	Risker och riskantering avseende antikorruption	
	Mål och resultat relaterat till antikorruption	14–15, 17, 46–49

Hållbarhetsredovisningens undertecknande

Denna hållbarhetsredovisning utgör koncernens och bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport och är en del av förvaltningsberättelsen för Hemsö Fastighets AB med organisationsnummer 556779-8169. Hållbarhetsrapporten innehåller Hemsö Fastighets AB:s information om de viktigaste inslagen för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat samt konsekvenserna av verksamheten, däribland upplysningar i frågor som rör miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption.

Styrelsen i sin helhet bekräftar, utifrån sin bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Hållbarhetsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen.
- Hållbarhetsrapporten innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och alla uppgifter är förenliga med innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Pär Nuder

Styrelseordförande

Johanna Skogestig

Styrelseledamot

Maria Björklund

Styrelseledamot

Kerstin Hessius

Styrelseledamot

David Mindus

Styrelseledamot

Johan Thorell

Styrelseledamot

Nils Styf

Verkställande direktör

Revisors rapport över översiktlig granskning av Hemsö Fastighets ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Hemsö Fastighets AB org. nr 556779–8169

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören i Hemsö Fastighets AB att översiktligt granska Hemsö Fastighets ABs hållbarhetsredovisning för år 2022. Hemsö Fastighets AB har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning på sidan 2 samt 52 i detta dokument.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 2 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (*Global Reporting Initiative*) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av Hemsö Fastighets ABs 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 (omarbetad). 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 Hemsö Fastighets 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 verkställande direktören 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 verkställande direktören angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR



