

KLÖVERN

HÅLLBARHETSREDOVISNING

14





INNEHÅLL

VD-ord	2
Om Klövern	3
Klöverns hållbarhetsarbete	5
Väsentliga frågor och intressenter	6
Ekonomi	9
Miljö	10
Socialt	15
Styrning och kontroll	19
GRI-Index	20
Om hållbarhetsredovisningen	21

VISION

Klövern skapar miljöer för framtidens företagande.

AFFÄRSIDÉ

Klövern ska med närhet och engagemang erbjuda kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner.

MOTTO

Var dag underlätta kundens vardag.

2014 I KORTHET

EKONOMI

Aktivt uthyrningsarbete och förvärv bidrog till att förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 789 mkr. Överskottsgraden uppgick till 65 procent, vilket är i linje med Klöverns långsiktiga mål, och den justerade soliditeten uppgick till 35,9 procent.

MILJÖ

Klövern har under året tilldelats energipriset E-Prize för vårt innovativa sätt att reducera energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Klöverns har under många år haft fokus på energiförbrukning och främst reduktion av värmeförbrukningen, för vilken vi klarat våra uppsatta besparingsmål under en längre tidsperiod.

SOCIALT

Klövern arbetar målinriktat för god arbetsmiljö och hälsa. Årets medarbetarundersökning visar på god trivsel och gott samarbete, samtidigt som sjukfrånvaron är fortsatt låg på 2 procent. Genom satsningar på jämnare könsfördelning har andelen kvinnor ökat inom flera yrkesroller och i chefsbefattning.



ÖVERSKOTTSGRAD

65%

MINSKNING AV
VÄRMEFÖRBRUKNING
TOTALT 2013 OCH 2014

10%

SJUKFRÅNVARO

2%

”Vi strävar efter att kraftigt förbättra möjligheten att tillgodose behoven såväl idag som imorgon.”



VD-ORD

Detta är Klöverns första hållbarhetsredovisning utifrån GRI-riktlinjerna. Jag ser verkligen positivt på utvecklingen inom området med ett ökat fokus på dessa frågor och ett mer enhetligt sätt att mäta och redovisa resultat.

Hållbarhetsfrågor är i sig inget nytt för Klöver, men arbetssättet kring dessa frågor har förändrat och kommer fortsätta att förändra vårt arbetssätt. Att Klöver som bolag ska beakta ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter av bolagets verksamhet är förstås fundamentalt för att fortsätta vara ett av de ledande fastighetsbolagen i Sverige.

Man kan fråga sig vad hållbarhet är för Klöver. Ser man till någon form av generaldefinition av begreppet hållbar utveckling så ges ofta svaret ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.”

Gott så kanske, men knappast tillräckligt. Med den kraftiga urbanisering som pågår i Sverige, där vi tränger ihop oss på mindre yta och olika verksamheter – såväl privata som offentliga – påverkar varandra i allt större utsträckning, ökar behovet av en dialog med Klöverns intressenter.

Vår ambition för hur vi vill utveckla våra lokaler och fastigheter måste vara i samklang med våra intressenters synpunkter. Vi strävar inte efter en utveckling som enbart ”tillgodoser dagens behov och som inte äventyrar kommande generationers behov”, vi strävar efter att kraftigt förbättra möjligheten att tillgodose behoven såväl idag som imorgon.

Ett lönsamt Klöver borgar för att vi kan fortsätta den posi-

tiva utveckling som vi redan befinner oss i. Under 2014 har en hel del initiativ tagits i Klöver som kommer att bidra positivt såväl i närtid som på medellång sikt. Vi har inlett ett granskningsarbete av våra leverantörer för att kunna ställa relevanta krav på deras verksamhet, vi genomför en satsning för att kraftigt öka andelen gröna hyresavtal och vi har satt upp mål för att ytterligare effektivisera vår verksamhet avseende energiförbrukningen. Under året har vi även genomfört en utbildning för samtliga i personalen avseende den uppförandekod som är antagen av Klöverns styrelse. Det har varit många intressanta diskussioner, inte minst avseende korruptionsrisker och det är tydligt att det är ett komplext område som innebär gråzoner. Av den anledningen är det viktigt att återkommande föra en diskussion kring detta.

Vi har vid nyrekryteringar märkt att frågor kring hållbarhet och företagets värderingar väger allt tyngre vid val av arbetsgivare. Detta är mycket positivt och signalerar en gradvis förändring i synsättet på arbetsgivaren jämfört med förr – man vill kunna stå för företagets affärsidé och värderingar.

Jag ser med tillförsikt fram emot vad ett mer fokuserat hållbarhetsarbete kan bidra till för såväl Klöver som för hyresgäster, anställda och övriga intressenter.

Rutger Arnhult, VD

OM KLÖVERN

Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning. Klöverns erbjuder kunden effektiva lokaler i utvalda tillväxtregioner med fokus på närhet och engagemang. Vår vision är att skapa miljöer för framtidens företagande, vilket kräver aktivt byggande i stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

AFFÄRSIDÉ

Klöverns övergripande mål är att generera god avkastning till aktieägarna. Klöverns affärsidé är att med närhet och engagemang erbjuda effektiva lokaler i tillväxtregioner. Lokalerna ska vara väl anpassade efter kundens önskemål och behov, oavsett vilken typ av lokaler som efterfrågas.

Affärsplanen inkluderar en framåtriktad vision som går ut på att vara delaktig i skapandet av inre och yttre miljöer som på ett positivt sätt bidrar till att företag utvecklas. Det ingår även i Klöverns affärsplan att underlätta kundernas vardag genom att ligga steget före och förutse morgondagens behov.

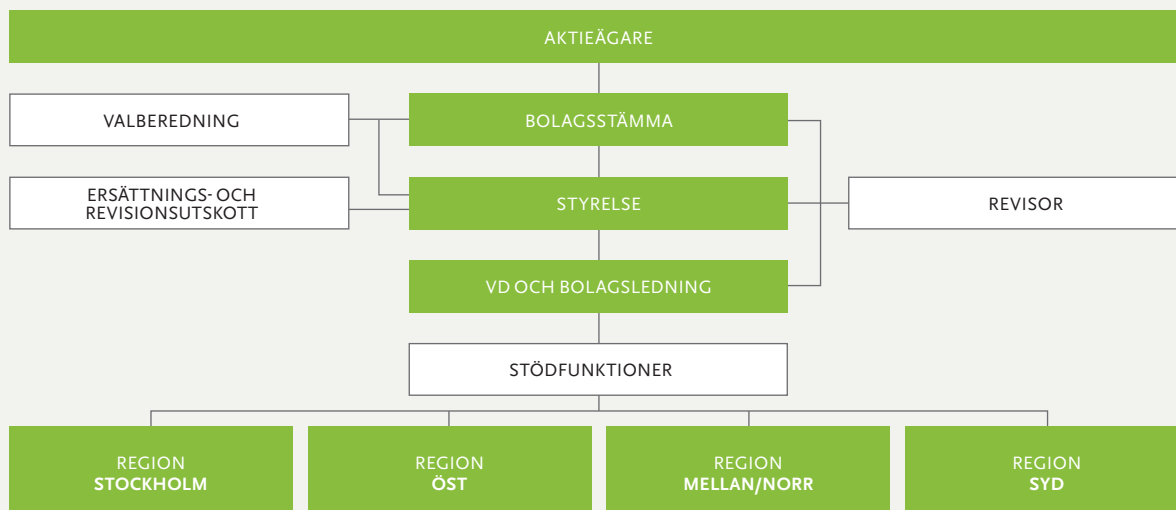
Klövern fokuserar på kommersiella lokaler med en blandning av privata, publika och offentliga företag som hyresgäster.

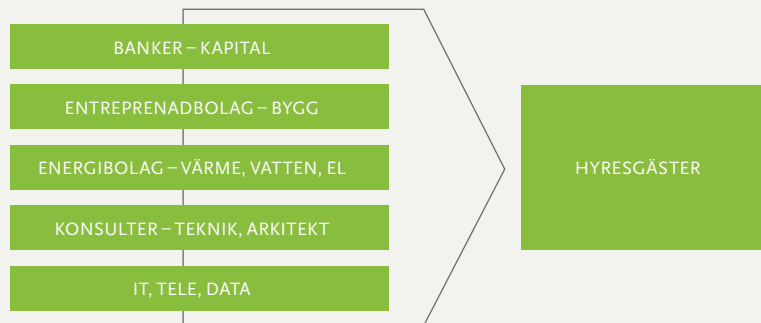
GEOGRAFISK PLACERING

Bolaget är organiserat med huvudkontor i Stockholm, ett servicekontor beläget i Nyköping, samt affärsenheter i prioriterade städer. Klöverns har totalt 18 affärsenheter indelade i fyra regioner; Stockholm, Öst, Mellan/Norr och Syd.



KLÖVERNS ORGANISATION



LEVERANTÖRSKEDJA

Klövern använder sig av ett värdekedjeperspektiv för att kartlägga och arbeta med de mest relevanta ekonomiska, miljömässiga och sociala frågorna. Angreppssättet ger en överblick av Klöverns påverkan, var den uppstår och är som störst samt hur olika områden påverkar varandra.

Klöverns största affärsenheter, baserat på fastighetsvärde, är Stockholm, Linköping, Västerås, Karlstad och Göteborg.

ORGANISATION OCH PERSONAL

Bolaget finns representerat med egna medarbetare på samtliga 18 affärsenheter. Egen personal, som rent fysiskt finns där hyresgästen valt att lokalisera sig, är en garanti för snabb service och bra marknadskännedom samt en förutsättning för hela affärsidén. Klöverns medarbetare förvaltar och utvecklar fastigheter där omkring 50 000 människor arbetar.

Varje affärsenhet har individuellt resultatansvar, där respektive affärsenhetschef tillsammans med regionchef och bolagsledning lägger upp riktlinjer för den lokala verksamheten.

Per 31 december 2014 uppgick antalet anställda till 190 personer, varav 183 heltidsanställda och 7 deltidanställda. 22 procent av personalen omfattas av kollektivavtal.

FASTIGHETSBESTÅND

Klövern hade vid utgången av 2014 totalt 408 fastigheter belägna i 40 kommuner. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 30 208 mkr, den uthyrningsbara arean var 2 792 tkvm och hyresvärdet uppgick till 2 983 mkr.

ÄGARSTRUKTUR OCH BOLAGSSTYRNING

Bolagsstrukturen i Klövern består av moderbolaget Klövern AB samt 23 direktägda aktiva dotterbolag.

Klövern är ett svenskt publikt aktiebolag som är noterat på Nasdaq Stockholm. De tre största aktieägarna i Klövern, per 31 december 2014, är Corem Property Group, Arvid Svensson Invest samt Rutger Arnhult via bolag. Totalt har Klövern 42 725 aktieägare.

Klöverns styrning, ledning och kontroll grundar sig på gällande lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordning, andra externa styrdokument och rekommendationer samt interna styrdokument såsom affärsplan, policyer och attestordning. Styrelsen i Klövern består av fem ledamöter. Ordförande är Fredrik Svensson. Övriga ledamöter är Rutger Arnhult (VD), Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Pia Gideon.

Klöverns styrelse har det övergripande ansvaret för bolaget och utses efter förslag av valberedningen vid årsstämman. Dess uppgift är att förvalta bolagets angelägenheter i bolagets och samtliga aktieägares intresse. Åtagandet regleras av aktiebolagslagen, bolagsordningen, Svensk kod för bolagsstyrning och styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

Bolagets ledning består av Rutger Arnhult (VD), Peeter Kinnunen (transaktionschef) och Susanne Essehörn (fastighetschef).

LEVERANTÖRSKEDJA

Klövern använder sig av ett värdekedjeperspektiv för att kartlägga och arbeta med de mest relevanta ekonomiska, miljömässiga och sociala frågorna. Angreppssättet ger en överblick av Klöverns påverkan, var den uppstår och är som störst samt hur olika områden påverkar varandra. Att förstå hur Klövern påverkar andra och att föra en dialog med Klöverns intressenter bidrar till prioriteringar som minimerar miljöpåverkan och maximerar det positiva värdet för intressenterna.



Klöverns medarbetare Åsa Johansson och Per Johansson i ett av Klöverns First Office kontorshotell. Fastigheten heter Barkassen 8 och ligger i Karlstad.

KLÖVERNS HÅLLBARHETSARBETE

Hållbar utveckling för Klöver är att ta ansvar för de långsiktiga ekonomiska, miljömässiga och sociala resultaten av hur vi omsätter vår affärsidé och våra värderingar i affärsverksamheten.

DET INNEBÄR BLAND ANNAT:

- > Uppfylla eller överträffa lagstiftning och myndighetskrav inom miljö och arbetsmiljö.
- > En hög nivå av ansvarstagande som ska vara en integrerad del av vår dagliga verksamhet.
- > Kontinuerlig dialog med intressenter.
- > Hållbar utveckling ska genomsyra allt arbete inom bolaget och personalen ska kontinuerligt utbildas, informeras och uppmuntras till engagemang inom området.

EKONOMISKT ANSVAR

Klöverns övergripande ekonomiska mål är att generera god avkastning till aktieägarna. Att bolaget är lönsamt är en förutsättning för att vi ska kunna nå våra mål inom kärnverksamheten men även inom hållbarhetsfrågorna. Som finansiellt stabil affärspartner inbringar vi trygghet för såväl kunder som leverantörer, samtidigt som en stark finansiell ställning är ytterst väsentligt för att attrahera kompetenta medarbetare.

MILJÖANSVAR

Klövern ska erbjuda miljöanpassade lokaler och tjänster, vilka förvaltas och utvecklas med minsta möjliga resursät-

gång och minsta möjliga miljöpåverkan från hela verksamheten med fokus på energi, avfall, resor och transporter, utifrån rimliga insatser.

Klövern arbetar systematiskt för att bedriva ett kontinuerligt, målinriktat miljöarbete integrerat i verksamheten, vilket leder till att vi ständigt blir bättre. Gällande lagstiftning och miljökrav utgör, tillsammans med vår miljöpolicy, grunden i arbetet som involverar alla intressenter.

SOCIALT ANSVAR

Vi värnar om våra intressenters integritet och hanterar information så att den skyddas och förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Vi har ett tydligt hållbarhetsfokus och det är självklart för oss att våra intressenter delar våra värderingar och vår uppförandekod.

Medarbetarna är en av Klöverns framgångsfaktorer. Det är genom medarbetarnas engagemang, utveckling och kompetens som vi skapar en kultur där vi och våra kunder trivs. Vi eftersträvar ett arbetsklimat och arbetsförhållanden som är bästa möjliga för alla medarbetare. Som arbetsgivare tar vi vårt ansvar att erbjuda varje medarbetare ett utvecklande och ansvarsfullt arbete. Mångfald berikar och vi arbetar därför aktivt med mångfald- och jämställdhetsfrågor. Vi stödjer och följer principerna i FN-initiativet Global Compact.

VÄSENTLIGA FRÅGOR OCH INTRESSENTER

INTRESSENTER

Klöverns viktigaste intressentgrupper är medarbetare, hyresgäster, aktieägare, styrelse, kreditgivare samt leverantörer och intresseorganisationer. Även potentiella och före detta medarbetare samt potentiella hyresgäster har identifierats som viktiga grupper.

Intressentgrupperna har identifierats av hållbarhetsgruppen, bestående av representanter från olika delar av bolaget. Intressentgrupperna utgör grunden för Klöverns organisation och/eller främjar bolagets arbetssätt och framgång.

Under året har Klövern fört flera dialoger med bolagets intressenter för att ta reda på vilken vikt respektive grupp lägger vid hållbarhetsarbete och särskilda faktorer inom varje område. En enkätundersökning har riktats till samtliga intressentgrupper, med identiska frågor i syfte att förenkla analys och redovisning av resultatet.

RESULTAT AV INTRESSENTDIALOG

Intressentdialogen har, i kombination med analys av marknaden, legat till grund för valet av Klöverns viktigaste hållbarhetsfrågor. De utvalda hållbarhetsfrågorna är i sin tur

essentiella som vägledning för Klöverns hållbarhetsarbete och i processen att ta fram delmål inom de olika områdena. En enkät har riktats till ett urval av intressenter från samtliga identifierade grupper, med följande frågor:

1. Hur långt framme anser du att Klövern bör ligga i sitt hållbarhetsarbete i förhållande till branschen (1 = uppfylla lagkrav, 6 = vara branschledande)?
2. Hur viktigt tycker du det är att Klövern kommunicerar sitt hållbarhetsarbete (1 = inte viktigt, 6 = mycket viktigt)?
3. Hur vill du att Klövern kommunicerar sitt hållbarhetsarbete?
4. Rangordna följande faktorer på en skala 1–6 (1 = inte viktigt, 6 = mycket viktigt).

Ekonomiska faktorer

- 1 Finansiell ställning
- 2 Tillväxt
- 3 Kundnöjdhet/Kundservice

Miljöfaktorer

- 4 Energianvändning (el, värme, kyla)
- 5 Smarta energilösningar
- 6 Materialval
- 7 Avfallshantering
- 8 Förnybar energi (sol, vind, biogas)
- 9 Miljöcertifiering av byggnader
- 10 Gröna hyresavtal
- 11 Utsläpp till luft (koldioxid och växthusgaser)
- 12 Klimatkompensering för våra utsläpp
- 13 Miljövänliga transporter av material och personal

Sociala faktorer

- 14 Mångfald och icke-diskriminering
- 15 Utbildning och utveckling för anställda
- 16 Säker arbetsmiljö
- 17 Förmåga att rekrytera och behålla kompetens
- 18 Skapa nya arbetstillfällen
- 19 Sociala och miljömässiga krav på leverantörer
- 20 Korruption och mutor
- 21 Social och kulturell sponsring
- 22 Hållbar stadsutveckling

Majoriteten av de tillfrågade intressenterna anser att det är viktigt att Klövern arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor samt att det är av vikt av vi kommunicerar vårt hållbarhetsarbete.

KLÖVERNS INTRESSENTER

Intressenter	Dialogform (utöver enkätstudie)
Medarbetare	Kontinuerlig dialog, utvecklingssamtal, medarbetarundersökning, konferenser
Potentiella medarbetare	Rekrytering, arbetsmarknadsdag
F.d. medarbetare	Enbart enkätstudie
Styrelse	Kontinuerlig dialog
Hyresgäster	Kontinuerlig dialog, kundservice, löpande förvaltning, möten om gröna hyresavtal, NKI
Potentiella hyresgäster	Annonsering, möten
Kreditgivare	Finansiella rapporter, seminarium och möten
Aktieägare	Finansiella rapporter, seminarium och möten
Leverantörer	Kontroll av bolag, utvärderingar, möten
Intresseorganisationer	Seminarium och möten
Hållbarhetsgruppen	Kontinuerlig dialog, möten

VÄSENTLIGHETSANALYS

Ekonomi

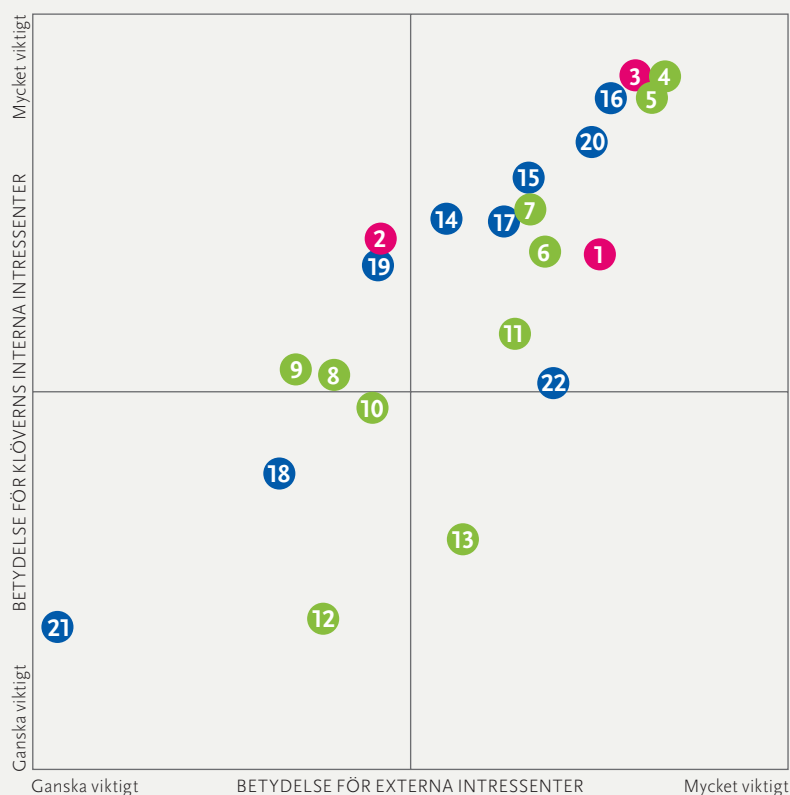
- 1 Finansiell ställning
- 2 Tillväxt
- 3 Kundservice

Miljö

- 4 Energianvändning (el, värme, kyla)
- 5 Smarta energilösningar
- 6 Materialval
- 7 Avfallshantering
- 8 Förnybar energi (sol, vind, biogas)
- 9 Miljöcertifiering av byggnader
- 10 Gröna hyresavtal
- 11 Utsläpp till luft (koldioxid och växthusgaser)
- 12 Klimatkompensering för våra utsläpp
- 13 Miljövänliga transporter av material och personal

Socialt

- 14 Mångfald och icke-diskriminering
- 15 Utbildning och utveckling för anställda
- 16 Säker arbetsmiljö
- 17 Förmåga att rekrytera och behålla talanger
- 18 Skapa nya arbetstillfällen
- 19 Sociala och miljömässiga krav på leverantörer
- 20 Korruption och mutor
- 21 Social och kulturell sponsring
- 22 Hållbar stadsutveckling



Sammantaget har fem områden erhållit ett medelvärde större än 5; säker arbetsmiljö, korruption och mutor, kundnöjdhet, energianvändning och smarta energilösningar. Att energianvändning och energilösningar rangordnas som de i särklass viktigaste faktorerna för Klöverns hållbarhetsarbete av samtliga intressenter speglar Klöverns kärnverksamhet som börsnoterat fastighetsbolag och hyresvärd av kommersiella lokaler. Nöjda kunder är en förutsättning för att skapa och bibehålla långsiktiga relationer med hyresgäster. Fler och fler aktörer är angelägna om att bidra till en positiv påverkan på klimatet genom energieffektiva åtgärder, vilket ställer större krav på Klövern som hyresvärd i att tillfredsställa kundernas behov, och detta speglas i resultatet av analysen.

De anställda är måna om att Klövern ligger i framkant i branschen när det gäller hållbarhetsarbete och anser att

detta bör kommuniceras tydligt, främst via hemsidan och årsredovisningen. De viktigaste frågorna som identifierats är kundnöjdhet, utbildning och utveckling för anställda, säker arbetsmiljö samt energianvändning och smarta energilösningar. Även Klöverns styrelse identifierar utbildning och energianvändning som nyckelfaktorer, men lyfter även fram finansiell tillväxt och att skapa nya arbetstillfällen.

Bland externa intressenter värdesätts framför allt kundservice och energianvändning samt koldioxidutsläpp och avfallshantering. Även korruption lyfts fram som en viktig fråga av såväl intresseorganisationer och leverantörer som hyresgäster. Kreditgivare prioriterar finansiell ställning och kundnöjdhet samt säker arbetsmiljö.

Hur ser jag på Klöverns hållbarhetsarbete?

En öppen och nära dialog med våra intressenter är en mycket viktig del i väsentlighetsanalysen när det gäller utveckling av bolagets verksamhet och ansvar. Vi har valt ut fyra personer bland våra intressenter och ställt frågan hur de ser på Klöverns hållbarhetsarbete.

HELENA FORSELL, MEDARBETARE, KLÖVERN

– Jag är väldigt glad över att arbeta på Klöver, bland annat eftersom vi arbetar med något så viktigt som hållbarhet, både vad gäller ekonomi, miljö och socialt.

Det första jag tänker på när det gäller hållbar utveckling är en god miljö, men det handlar såklart mer om ett samspel mellan ekologi, ekonomi och social hållbarhet.

Klöverns hållbarhetsarbete har fått mig att inse att jag påverkar fler i min omgivning än vad jag tidigare trott. Vår värdegrund – drivkraft, närhet och engagemang – sammanfattar på ett bra sätt hur vi på affärsenheten i Göteborg jobbar varje dag.



CHRISTIAN FREDEFORS, KREDITGIVARE, SWEDBANK

– Klöverns hållbarhetsarbete är viktigt framför allt av två anledningar. Dels ur ett ekonomiskt perspektiv med fokus på energieffektiviseringar som minskar fastigheternas förbrukning – lokaler i energismarta och miljöklassade fastigheter kommer att efterfrågas i än större utsträckning. Dels ur ett medarbetarperspektiv där det är viktigt att Klöver lyckas behålla duktig personal som kan driva Klöver vidare framåt – antalet medarbetare har ökat i takt med att bolaget vuxit, vilket gör att det blir än viktigare att ta till vara den kompetens och tillgång som medarbetarna är.



ANDERS ENGLUND, HYRESGÄST, LINKÖPINGS UNIVERSITET

– Linköpings universitet har som ett av sina miljömål att alla ny- och ombyggnadsprojekt på campusområdena ska resultera i energi- och resurseffektiva byggnader. Vi uppskattar därför att Klöver med projektet Kopparhammaren 2 i Campus Norrköping har medverkat till att universitetet har fått sina första miljöklassade lokaler och sitt första gröna hyresavtal.

Under projektets alla faser har vi från universitetets fastighetsavdelning varit involverade i hållbarhetsplaneringen. Vi har lärt oss mycket som vi drar nytta av inför framtiden. Nu ser vi fram emot det fortsatta samarbetet med Klöver under förvaltningsskedet av den spännande byggnaden.

Genom utbildningen av studenter och forskningsverksamheten vill Linköpings universitet bidra till en långsiktig hållbar utveckling. Det är då viktigt att universitetet visar studenterna att vi lever som vi lär.

PIA GIDEON, STYRELSELEDAMOT, KLÖVERN

– Hållbarhetsarbetet i ett fastighetsbolag är mycket mer än effektiv energiförsörjning, som antagligen först dyker upp i tankarna. En väl genomförd hållbarhetsstrategi, med några få relevanta och mätbara mål, fungerar som ett kvalitetsarbete, det är min erfarenhet. Att effektivt hushålla med resurser, såväl materiella som personella driver dessutom på innovationsförmågan i ett bolag.



EKONOMI

Lönsamhet är viktigt och skapar förutsättningar för att Klövern ska kunna fullfölja valda strategier och nå bolagets mål. Samma sak gäller förstås hållbarhetsmålen som är en integrerad del av övriga mål som styrelsen sätter upp för verksamheten – allt hänger ihop.

Av Klöverns strategier och mål som presenteras i årsredovisningen framgår att bolaget ska ha en affärsmodell för tillväxt och generera god avkastning på eget kapital. För att uppnå detta mål ska Klövern befästa och ytterligare stärka marknadspositionerna på de orter Klövern valt att verka på. Att själva finnas på plats med egna medarbetare är centralt för bolaget.

Då världen kring Klövern hela tiden förändras innebär det också att vi kontinuerligt förändrar fastighetsportföljen genom köp, förädling och försäljning av fastigheter. Vi ska också förvalta fastighetsbeståndet med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad. Våra kundrelationer ska stärkas genom ett aktivt engagemang och hög servicegrad.

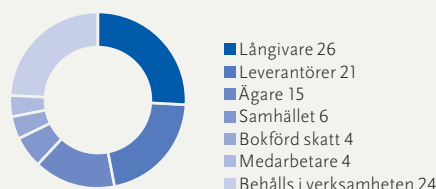
Genom intressentdialogen kan konstateras att det är viktigt att Klöverns finansiella mål upprätthålls. Det ekonomiska värde som Klövern tillskapar visar sig främst genom hyresintäkter där intressentdialogen pekar på att några av de viktigaste områdena för våra hyresgäster är energieffektiva lokaler med låg miljöpåverkan samt miljövänliga materialval. Detta är mycket viktigt för Klövern; utan nöjda kunder kan vi inte nå de mål vi sätter upp för nettoinflyttning och lönsamhet.

Lyfter man blicken något ska intäkterna inte bara ge utdelning till Klöverns aktieägare; även medarbetare, kreditgivare, leverantörer och samhället ska få del i vårt skapade värde.

UTVALDA HÅLLBARHETSMÅL 2014 – EKONOMI

Soliditeten bör uppgå till minst 30 procent.	✓
Räntetäckningsgraden bör uppgå till minst 1,5 ggr.	✓
Överskottsgraden bör långsiktigt uppgå till minst 65 procent.	✓

FÖRDELNING AV VÄRDE %



EKONOMISKT RESULTAT

Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90
Driftnetto, mkr	1 643
Överskottsgrad, %	65
Soliditet, justerad, %	35,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0
Värdeförändring, fastigheter, %	4

DIREKT TILLSKAPAT VÄRDE, MKR

Intäkter	2 521
Värdeförändring, fastigheter	1 207
Värdeförändring, derivat	-565
Övrigt	-136

SUMMA DIREKT TILLSKAPAT VÄRDE 3 027

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE, MKR

Långivare	774
Leverantörer	645
Ägare	445
Samhället	197
Bokförd skatt	131
Medarbetare	119
Behålls i verksamheten	716
SUMMA FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE	3 027

MILJÖ

Klövern ska erbjuda miljöanpassade lokaler, som utvecklas och förvaltas med minsta möjliga resursåtgång och miljöpåverkan. Varje del av verksamheten ska eftersträva miljöriktigt agerande.

Klöverns miljöarbete är väl integrerat i organisationen. Arbetet bedrivs kontinuerligt och målinriktat för att nå ständiga förbättringar. Gällande lagstiftning och miljökrav utgör, tillsammans med Klöverns miljöpolicy, grunden i arbetet som involverar såväl medarbetare och hyresgäster som leverantörer och entreprenörer.

MILJÖDIPLOMERING

Klövern är sedan 2011 miljödiplomerat enligt den nationella kravstandarden Svensk Miljöbas. Diplomeringsen, som bland annat identifierade våra betydande miljöaspekter, har förbättrat strukturen i arbetet och ger även möjlighet att införa miljöledningssystem enligt ISO 14001. En miljörevision av extern part sker varje år.

MILJÖKLASSADE BYGGNADER

Klövern certifierade sin första byggnad 2011 och har totalt 19 miljöklassade byggnader vid utgången av 2014. Målsättningen är att öka med fem byggnader per år. Under 2014 miljöklassades åtta byggnader. Främst är byggnaderna miljöklassade enligt Green Building, vilket är den vanligaste miljöklassningen, men vi har även byggnader klassade enligt Miljöbyggnad (guld och silver) och LEED (guld). Tre byggnader har klassats med två olika system. Den totala ytan som är miljöklassad är drygt 133 000 kvm, vilket motsvarar fem procent av Klöverns totala uthyrningsbara yta. Klöverns är sedan 2011 medlem i Sweden Green Building Council, vilket är den instans i Sverige som hanterar alla miljöklassningssystem.

GRÖNA HYRESAVTAL

Som fastighetsägare är det viktigt att stödja hyresgästernas hållbarhetsarbete; dels för långsiktig hållbar utveckling, dels för att bygga en långvarig relation till hyresgästen. För att tillmötesgå hyresgästerna och samtidigt minska Klöverns klimatpåverkan, har vi under året intensifierat arbetet med att teckna gröna hyresavtal.

Ett grönt hyresavtal innebär en överenskommelse om en kontinuerlig dialog med hyresgästen kring miljörelaterade frågor såsom energiförbrukning och avfallshantering för att minska klimatpåverkan och kostnader. Att kunna erbjuda gröna hyresavtal gör Klöverns mer attraktivt bland befintliga och nya kunder, medarbetare och andra intressenter och

är på så sätt även varumärkesbyggande och bidrar till ökat fastighetsvärde. De gröna hyresavtalen följer Fastighetsägarnas framtagna mall. Vår målsättning under 2014 var att varje affärsenhet skulle teckna ett nytt grönt hyresavtal per 50 000 kvm, totalt 47 stycken. Resultatet av de nyuthyrningar och omförhandlingar som genomfördes under året blev 33 nya gröna hyresavtal. Av de nyuthyrningar och omförhandlingar som gjordes under året uppgick de gröna avtalen till sju procent.

E-PRIZE

Energiförbrukningen för uppvärmning av byggnader står för 14 procent av Sveriges totala energikonsumtion enligt Energimyndigheten. Klöverns har således, som en av de största fastighetsägarna i Sverige, ett stort ansvar att aktivt arbeta för en så låg energiförbrukning som möjligt i strävan mot en lägre klimatpåverkan.

Glädjande nog fick vi under 2014 pris i tävlingen E-Prize och utnämndes till Sveriges bästa fastighetsbolag. E-Prize är ett samarbete mellan E.ON och Veckans Affärer och är näringslivets mest prestigefulla energipris. Vi fick priset för vårt innovativa sätt att reducera energiförbrukningen i vårt fastighetsbestånd. I motiveringen fastställdes att Klöverns arbetar systematiskt med engagemang och målmedvetenhet och har lyckats göra stora besparingar genom innovation och kreativa idéer. De två mest bidragande faktorerna till bolagets framgång är dels våra teknikers dagliga arbete med fastigheternas teknik och dels en väl utarbetad energistrategi som består av:

- > Egen personal
- > Kontinuerlig utbildning och kunskapsöverföring
- > Energi- och vattenbesparingsprojekt
- > Smarta energilösningar
- > Kontroll på månadsavvikelser i mediaförbrukning
- > Vinterkontroller

Jämfört med branschsnittet för energiåtgång till uppvärmning av lokaler som är i intervallet 84–126 kWh/kvm, ligger Klöverns riktigt bra till med ett snittvärde på 74,6 kWh/kvm för 2014.



Lennart Lindkvist, energioptimerare på Klöver, och Håkan Szasz, teknisk chef på Klöver, tog emot priset för Sveriges bästa bolag i tävlingen E-Prize.

MILJÖKLASSADE BYGGNADER

Affärsenhet	Fastighet	Miljöklassningssystem			Kvm
		Green Building	Miljöbyggnad	LEED	
Borås	Grävlingen 5	2012			8 662
Falun/Säter	Falun 8:9, Hus 5 Dalasalen	2014			1 449
Göteborg	Ugglum 9:242	2013			2 086
Karlstad	Barkassen 9	2014			6 753
Karlstad	Druvan 13	2012			5 530
Karlstad	Kanoten 10	2014			10 165
Kista	Hilton 3	2008			18 992
Kista	Isafjord 1	2014		Guld 2013	17 139
Malmö	Flygfyrn 3	2012			6 000
Norrköping	Kopparhammaren 2, Hus 31	2014	Guld 2014		1 620
Norrköping	Kopparhammaren 2, Hus 32	2014	Silver 2014		1 890
Norrköping	Diket 10	2013			6 012
Storstockholm	Linjalen 60	2013			4 156
Storstockholm	Svånghjulet 1	2012			5 354
Västerås	Allmogekulturen 5	2011			14 926
Örebro	Forskarbyn 2	2014			5 203
Örebro	Oxbacken 7	2014			2 920
Örebro	Pigan 1	2014			932
Örebro	Vindhjulet 3	2012			13 352
		19	2	1	133 141

MILJÖASPEKTER OCH MILJOMÅL

Klövern har identifierat sina sex mest betydande miljöaspekter och miljömål, vilka redovisas nedan.

Energi

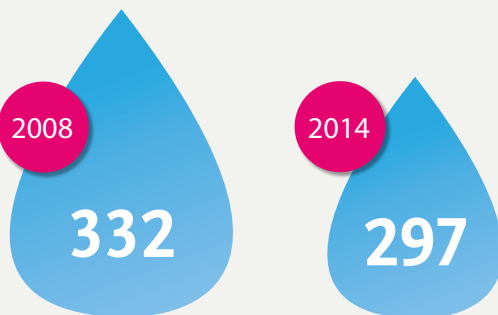
Klöverns mål är att värmeförbrukningen ska minska med 12 procent från 2013 till och med 2015.

Energiförbrukning har identifierats som den viktigaste miljöaspekten i Klöverns miljöarbete och vi har därför under lång tid arbetat med att minimera fastigheternas energiförbrukning. Värmeförbrukningsmålet 2008–2012 med en minskning på 20 procent överträffades med ett utfall på 21 procent. Det nya målet är att minska värmeförbrukningen med 12 procent under perioden 2013–2015, vilket följs. Vid utgången av 2014 uppgick minskad förbrukning till 10 procent. Ett stort energiprojekt som pågår för närvarande är på fastigheten Gullbernahult i Karlskrona, där installationsförbättringar kommer att resultera i en halvering av energiförbrukningen. Investeringen på 22 mkr beräknas generera en värdeökning på 24 mkr redan första året.

Klövern arbetar kontinuerligt med att minska fastigheternas vattenanvändning. För cirka fem år sedan genomfördes ett vattenprojekt där samtliga vattenperlatorer i Klöverns byggnader ersattes med snålspolande varianter. Detta resulterade i en minskning av vattenförbrukningen på 20 procent. Under 2014–2015 genomförs motsvarande vattenprojekt för samtliga nyförvärvade fastigheter. Det innebär att cirka en tredjedel av Klöverns byggnader kommer att få nya snålspolande perlatorer.

Denna insats beräknas resultera i en minskning av vattenförbrukningen på cirka 20 procent för de nyförvärvade fastigheterna. En viktig effekt av projektet är att mängden varmvatten minskas och därmed bidrar även denna åtgärd till att minska energiförbrukningen.

VATTENFÖRBRUKNING,
LITER/KVM



Transporter

Klöverns transporter samt resor inom företaget ska utvärderas ur miljöhänseende, ekonomi samt tidsaspekt.

Klövern har både servicebilar och tjänstebilar men även tjänstecyklar i sin verksamhet. Godsleveranser och persontransporter sker till Klöverns olika kontor, men även till många byggprojekt.

En mötes- och resepolicy är framtagen där det bland annat framgår att det bästa mötet ur miljösynpunkt är det interaktiva mötet. Det resebokningssystem som Klövern använder ger möjlighet att till konkurrenskraftiga priser samtidigt boka tåg, flyg, taxi och hotell. Detta spar tid samtidigt som det ger en ekonomisk besparing och väsentliga statistikunderlag.

Inköp

Klöverns inköp ska utvärderas ur miljöhänseende, ekonomi och livslängd.

Klöverns 50 största leverantörer ska kartläggas med avseende på hållbarhet. Varje affärsenhet ska sätta ett mål för att minska antalet leverantörer.

Avfall

Klöverns avfall ska i så stor utsträckning som möjligt sorteras och återvinnas.

Ramavtal är tecknade med avfallsentreprenörerna Stena, IL, Sita och Ragn-Sells. Översyn av avfallshanteringen pågår kontinuerligt, särskilt eftersom förutsättningarna att genomföra sortering förändras och skiljer sig åt mellan olika kommuner. Under 2015 kommer vi att undersöka klimatutsläppen från avfallshanteringen. Målet för 2015 är att påverka våra avfallsleverantörer så att de kan lämna mer fullständiga och transparenta avfallssammanställningar rörande avfallsmängder och klimatutsläpp.

Kemikalier

Klöverns kemikalieanvändning ska optimeras utifrån funktion, arbetsmiljö, miljö och ekonomi.

Kemikalieanvändningen inom Klövern är begränsad. Via ett aktivt inventeringsarbete bland skyddsombuden har kemikaliemängden minskat under 2014.

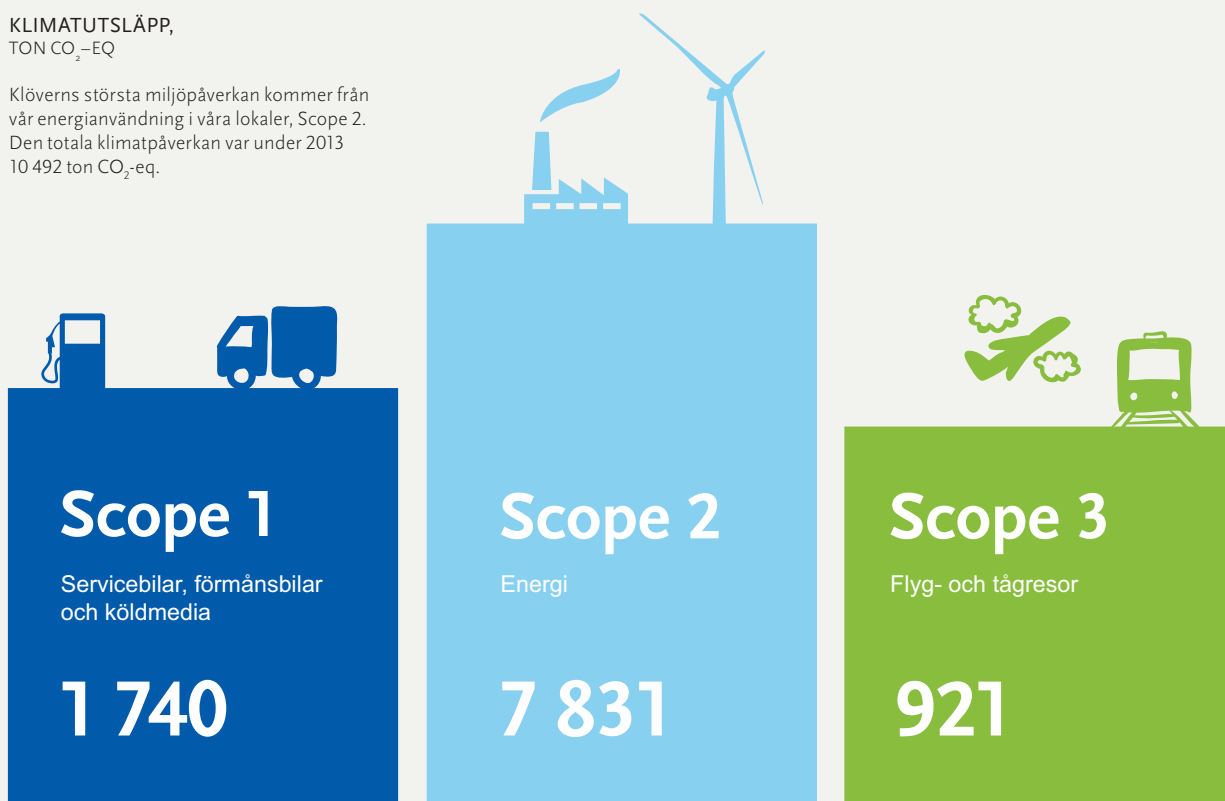
Kommunikation

Klöverns medarbetare ska ha kunskaper för att främja och kommunicera företagets miljöarbete.

Samtliga medarbetare genomgår en grundläggande miljöutbildning där gällande lagstiftning och miljökrav, tillsammans med Klöverns miljöpolicy och miljömål, utgör grunden. Målet med utbildningen är att medarbetarna ska få en inblick i hur mänsklig verksamhet påverkar miljön, och samtidigt få tips och råd på hur vi alla kan bidra till en bättre miljö både som privatpersoner och anställda i ett fastighetsbolag. Under

KLIMATUTSLÄPP, TON CO₂-EQ

Klöverns största miljöpåverkan kommer från vår energianvändning i våra lokaler, Scope 2. Den totala klimatpåverkan var under 2013 10 492 ton CO₂-eq.



året togs en miljömanual med miljökrav fram för samtliga affärsenhetskontor. Målet om att samtliga kontor i huvudsak ska uppfylla kraven enligt miljömanualen under 2014 har uppnåtts.

KLIMATUTSLÄPP

Under våren togs det fram utsläppsdata för Klöverns verksamhet för år 2013 som följer de internationella riktlinjerna Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)¹. Klimatutsläppen kategoriseras i olika så kallade Scope. Utsläpp inom Scope 1 är hänförliga till förbränning av olja och gas för uppvärmning, bensin- och dieselanvändning till våra tjänste- och servicebilar samt köldmedia (HFC). Utsläpp inom Scope 2 härrör från vår användning av energi (el, fjärrvärme och

fjärrkyla) i våra lokaler. Scope 3 berör de indirekta utsläppen från vår verksamhet. De indirekta utsläppen är komplexa eftersom de härrör från Klöverns leverantörer och de varor/ tjänster som levereras till vår verksamhet. Totalsumman av vår klimatpåverkan i Scope 1, 2 och 3 är 10 492 ton CO₂-eq². Klöverns största klimatpåverkan kommer från energianvändning till våra lokaler, det vill säga Scope 2. Klöverns metod för beräkning av utsläpp har verifierats av tredje part.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

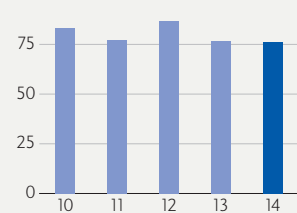
För att minska vår klimatpåverkan arbetar vi aktivt med att välja rätt energislag, men även med att producera egen energi från solceller på våra fastigheter. Klöverns sista oljepanna för huvuduppvärmning stängdes ned under 2014. Kvar finns enbart ett fåtal oljepannor, som används som spets vid köldtoppar.

Från 1 januari 2015 testar vi förnybar värme från E.ON till våra fastigheter anslutna till Örebros fjärrvärmenät. Förnybar värme innebär byte till förnybart bränsle i produktionen av fjärrvärme, vilket innebär nära noll fossilt kolutsläpp till atmosfären.

1) Modellen Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) är utvecklad av World Resources Institute i samarbete med World Business Council for Sustainable Development. Detta är den vanligaste standarden för klimatutsläpp som företagen följer.
2) Koldioxidekvivalenter eller CO₂-eq är ett mått på utsläpp av växthusgaser som tar hänsyn till att olika sådana gaser har olika förmåga att bidra till växthuseffekten och global uppvärmning. När man uttrycker utsläppen av en viss växthusgas i koldioxidekvivalenter anger man hur mycket koldioxid som skulle behöva släppas ut för att ge samma effekt på klimatet. Därmed kan man enklare jämföra olika gasers bidrag till växthuseffekten.

VÄRMEFÖRBRUKNING

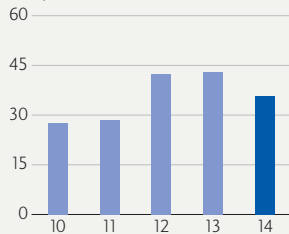
kWh/kvm



Värmeförbrukningen har minskat under året och följer uppsatt mål. Den genomsnittliga värmeförbrukningen uppgick till 74,6 kWh/kvm.

KYLFÖRBRUKNING

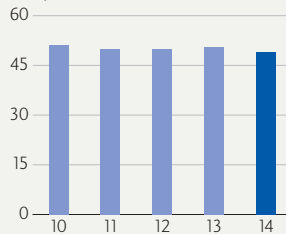
kWh/kvm



Kylförbrukningen varierar mellan åren och beror mycket på typ av fastighet och hyresgäst. Utfall för 2014 var 35,7 (43,1) kWh/kvm.

ELFÖRBRUKNING INKL HYRESGÄSTEL

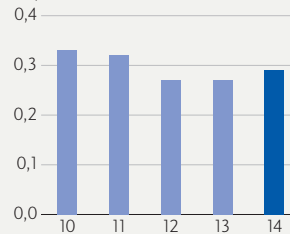
kWh/kvm



Den totala elförbrukningen, inklusive viss del av hyresgästernas förbrukning, har minskat under året. Den genomsnittliga elförbrukningen uppgick till 49,14 (50,5) kWh/kvm. All el är grön el från vattenkraft.

VATTENFÖRBRUKNING

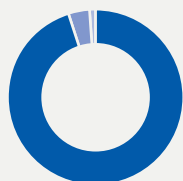
m³/kvm



Vattenförbrukningen per kvm har minskat de senaste åren. Utfallet för 2014 på 0,29 m³/kvm var dock högre än föregående år (0,27) pga fastighetsförvärv, vilket initierat ett nytt vattenbesparingsprojekt.

UPPVÄRMNINGSSLAG PER MEDIATYP

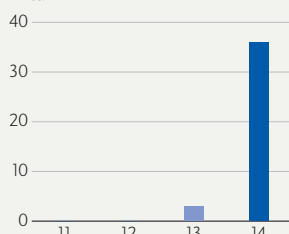
%



Elvärme avser eluppvärmning inklusive el till värmepumpar. Klöverns sista oljepanna för huvuduppvärmning togs bort under året.

GRÖNA HYRESAVTAL

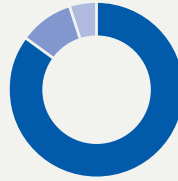
Antal



Målsättningen var att teckna 47 gröna hyresavtal under året, men resultatet blev 33 stycken. Totalt finns 36 (3) gröna hyresavtal vid utgången av 2014.

MILJÖKLASSNING

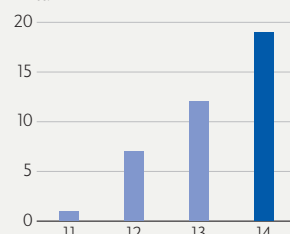
%



Green Building 85
Miljöbyggnad 10
LEED 5

MILJÖKLASSADE BYGGNADER

Antal



Antalet miljöklassade byggnader ökade med åtta stycken under året till totalt 19 stycken.

All inköpt elenergi till våra fastigheter är sedan 2012 vattenbaserad, grön el.

På fastigheten Vindhjulet 3 i Örebro finns en solcellsanläggning som levererat drygt 113 000 kWh el under 2014 (115 000 kWh under 2013). Fastigheten omfattar 19 000 kvm kontorsyta och solcellsanläggningen, som är den största i Örebro, täcker 30–40 procent av fastighetens elbehov. Ytterligare en solcellsanläggning har tagits i bruk under sista kvartalet 2014, på fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping.

HÅLLBARHETSUNDERSÖKNINGAR

Under året har Klöver deltagit i ett flertal hållbarhetsundersökningar, bland annat den världsomfattande Carbon Disclosure Project (CDP)¹. I CDP:n redovisas företagets klimatarbete och klimatpåverkan och Klöver fick högsta betyg av samtliga inrapporterande svenska fastighetsbolag med 89 poäng av 100 möjliga. Klöverns miljöarbete är även

analyserat och godkänt för investering i Swedbank Roburs hållbarhetsfonder.

UTVALDA HÅLLBARHETSMÅL 2014 – MILJÖ

Samtliga Klöverns kontor ska uppfylla miljömanualen. ✓

Värmeförbrukningen ska minskas. ✓

Antalet miljöbyggnader ska öka med 5 stycken per år. ✓

1) CDP är en internationell organisation som tillhandahåller ett globalt system för att mäta, hantera och presentera miljöinformation. Årligen framställer CDP en rapport som vänder sig till investerare världen över med information om vilken påverkan stora börsbolag har på miljön och hur arbetet med att minska negativ miljöpåverkan har integrerats i det dagliga arbetet.



Glada Klövernsmedarbetare vid kick-off på Bosön.

SOCIALT

Klöverns arbete med socialt ansvarstagande baseras på en stark företagskultur genomsyrad av våra kärnvärden närhet, engagemang och drivkraft.

VÄRDESKAPANDE FÖR MÄNNISKOR

Genom att ställa höga krav på affäretik, arbetsrätt, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter agerar vi som en trovärdig och pålitlig partner för våra kunder, en attraktiv arbetsgivare och en god samhällsaktör.

Omvärlden ställer höga krav på att Klöverns ska ta stort socialt ansvar och det är av största vikt att vi värnar om relationerna till kunder, leverantörer och medarbetare på de orter där vi verkar. Klöverns uppförandekod är vår kompass som hjälper oss att omsätta värderingar och goda intentioner i faktisk handling.

Medarbetarna är en av Klöverns framgångsfaktorer. Det är genom medarbetarnas engagemang, utveckling och kompetens som vi skapar en kultur där vi och våra kunder trivs. Att arbeta på Klöverns ska vara tryggt och utvecklande.

Säkerhet har högsta prioritet – ingen ska behöva riskera hälsan på arbetet. Klöverns ska vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade medarbetare.

Vi väljer leverantörer med omsorg och strävar efter att vara en ansvarsfull och uppskattad samhällsmedborgare, bland annat genom samhällsinitiativ runt om på alla våra affärsenheter.

ARBETSMILJÖ, HÄLSA OCH PERSONALOMSÄTTNING

Klöverns har fokuserat på att samordna olika arbetssätt inom arbetsmiljö, för att säkerställa att alla medarbetare har en tydlig bild av våra rutiner och handlingsplaner för att förebygga olycksfall och ohälsa. Det strategiska arbetsmiljöarbetet samordnas via en skyddskommitté. Skyddsronder genomförs kontinuerligt efter en noga utarbetad process. På

varje affärsenhet där det finns minst fem medarbetare finns alltid ett skyddsombud.

För att säkerställa Klöverns arbetsmiljö genom hela organisationen har utbildningar genomförts. I samband med dessa har ett nytt säkerhetssystem införts. Systemet, som bland annat omfattar en handbok med rutiner, handlingsplaner och checklistor, ger stöd och hjälp i olika situationer och syftar till förebyggande arbetsmiljöarbete.

Vi har för andra året i rad genomfört en medarbetarundersökning. Resultatet av undersökningen visar på fortsatt god trivsel och bra samarbete samt ett gott ledarskap. Sjukfrånvaron i Klöverna är fortsatt låg, trots att sjukfrånvaron i samhället i stort ökar. Till detta bidrar det uthålliga systematiska arbetet med förebyggande hälsoinsatser och rehabilitering samt uppmuntran till fysisk aktivitet för alla medarbetare. Klöverns mål är att sjukfrånvaron ska ligga under 3 procent, utfallet för 2014 uppgick till 2 procent. Trots en relativt liten organisation kan Klöverna erbjuda goda interna karriärvägar och vi har under 2014 lyckats ge möjlighet för 15 medarbetare att utvecklas i nya roller inom bolaget. Under 2014 anställdes totalt 32 nya medarbetare

medan 31 medarbetare avslutade sin anställning. Personalomsättningen beror främst på omställningar i samband med att bolaget vuxit samt pensionsavgångar.

MEDARBETARFÖRMÅNER

Tillsvidareanställda medarbetare i Klöverna omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring, tjänstepension, genomgår hälsoundersökningar vartannat år, har ett årligt friskvårdsbidrag och erbjuds subventionerade luncher. Förmånspaketet innehåller även individanpassad kompetensutveckling.

I syfte att stärka medarbetares engagemang och delaktighet i verksamheten och bolagets utveckling finns en vinstandelsstiftelse. Avsättningen till stiftelsen baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Utdelning till stiftelsen, som är maximerad till ett prisbasbelopp per anställd och år, har skett tio av stiftelsens elva år.

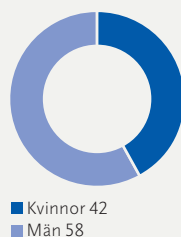
JÄMSTÄLLDHET, LIKABEHANDLING OCH MÅNGFALD

Branschen har historiskt sett varit mansdominerad. Klöverns strategi är att i varje rekryteringsaktivitet fokusera på en jäm-

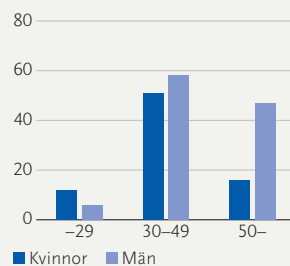
	2014	2013
Anställda vid årets slut, antal	190	189
-varav kvinnor/män, %	42/58	40/60
-varav kollektivanställda, %	22	23
-varav kvinnor/män i chefsposition, %	32/68	26/74
-varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %	33/67	14/86
-varav kvinnor/män i styrelsen, %	60/40	60/40
Nyanställda under året, antal	32	21
-varav kvinnor/män, %	34/66	29/71
Slutat sin anställning under året, antal	31	17
-varav kvinnor/män, %	26/74	29/71
Snittålder, år	45	46
Personalomsättning, %	16	9
Förädlingsvärde per anställd, mkr	8,9	7,6
Intern kompetensutveckling, tim per person/år	16	8
Kompetensutveckling per anställd, tkr	18	19
Andel av personalstyrkan i skyddskommitté, %	2	2,6
Rapporterade skador, antal	2	3
Sjukfrånvaro, %	2,0	1,9
-varav långtidsfrånvaro, %	0,8	0,5

Uppgifterna ovan avser tillsvidareanställda. Ingen fördelning har gjorts per region på grund av integritetsskydd då de enskilda grupperna är små.

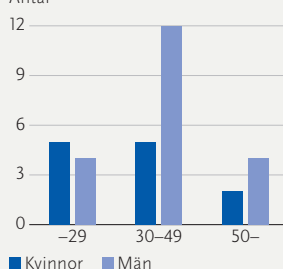
ANDEL KVINNOR/MÄN, VID ÅRETS SLUT
%



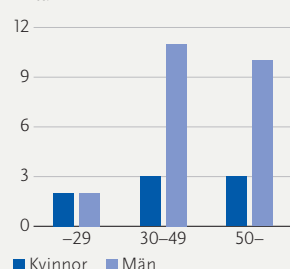
KÖN OCH ÅLDER, VID ÅRETS SLUT
Antal



NYANSTÄLLDA UNDER ÅRET, KÖN OCH ÅLDER
Antal



SLUTAT UNDER ÅRET, KÖN OCH ÅLDER
Antal





Hyresgäster i Globen City, fastighet Arenan 8.

nare könsfördelning och ökad mångfald. Andelen kvinnor i organisationen var vid årets utgång 42 procent, vilket är en ökning med 2 procentenheter mot föregående år.

Även andelen kvinnor bland chefer med personalansvar har ökat, till 32 procent. Klöverns har lyckats jämna ut könsfördelningen inom flera yrkesroller i bolaget. I dag finns det fler män på administrativa roller än tidigare samt fler kvinnor som bland annat affärsenhetschefer, fastighetstekniker och förvaltare.

KOMPETENSUTVECKLING

Kompetensutvecklingen har fortsatt att vara i fokus under året och utbildningsinsatser inom fastighetsdrift har dominerat.

Under 2014 har Klöverns även utbildat samtliga affärsenhets- och driftchefer inom arbetsmiljö för att säkerställa det systematiska arbetsmiljöarbetet i syfte att förebygga olyckor och ohälsa inom bolaget. För att skapa tydlighet kring kompetensen i organisationen, vilka utbildningsbehov som finns och vad som förväntas av medarbetarna, finns ett system med befattningsbeskrivningar för varje roll och medarbetare. Tillsammans med årliga utvecklingssamtal upprättas individuella utvecklingsplaner som konkretiserar fortbildningsbehovet. Klöverns mål är att alla medarbetare ska få

minst ett utvecklingssamtal samt ett uppföljningssamtal per år. Ett resultat av detta är att Klöverns under 2014 har kunnat erbjuda 15 medarbetare möjligheten att gå vidare i nya befattningar inom bolaget.

VÄRDERINGAR, LEDARSKAP OCH MEDARBETARSKAP

Klöverns prioriterar ett starkt och tydligt ledarskap. Ledarna är ytterst ansvariga för att säkerställa att Klöverns strategi genomförs i praktiken och har ett stort ansvar för att medarbetarna känner sig delaktiga.

År 2014 utarbetades bolagets värdegrund och uppförandekod och samtliga medarbetare utbildades inom detta område. På så sätt byggs kunskap, säkerhet och engagemang hos medarbetare och chefer. Rutiner för en fortsatt kontinuerlig dialog i syfte att motverka korruption och mutor på arbetsplatsen har börjat utarbetas inom bolaget.

UTVALDA HÅLLBARHETSMÅL 2014 – SOCIALT

Sjukfrånvaron bör understiga 3 procent per år.	✓
Öka andelen kvinnor i organisationen för en jämnare könsfördelning.	✓
Personalomsättningen bör uppgå till cirka 10 procent per år.	✗

FN:S GLOBAL COMPACT

Klövern stödjer FN:s Global Compact principer. Förutom att följa lagstiftningen har vi därmed åtagit oss att efterleva och främja internationella konventioner och normer om skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetssätt, miljöhänsyn och antikorruption. Med anledning av detta åtagande förväntar vi oss att våra leverantörer, precis som vi, följer nationell lagstiftning och respekterar de internationella konventioner och riktlinjer som är grunden för FN:s Global Compact.



FN:S GLOBAL COMPACT PRINCIPER

Mänskliga rättigheter

Princip 1: Företag ska stödja och respektera skydd för internationella mänskliga rättigheter.
Princip 2: Företag ska försäkra sig om att de inte är delaktiga i kränkning av mänskliga rättigheter.

Arbetsvillkor

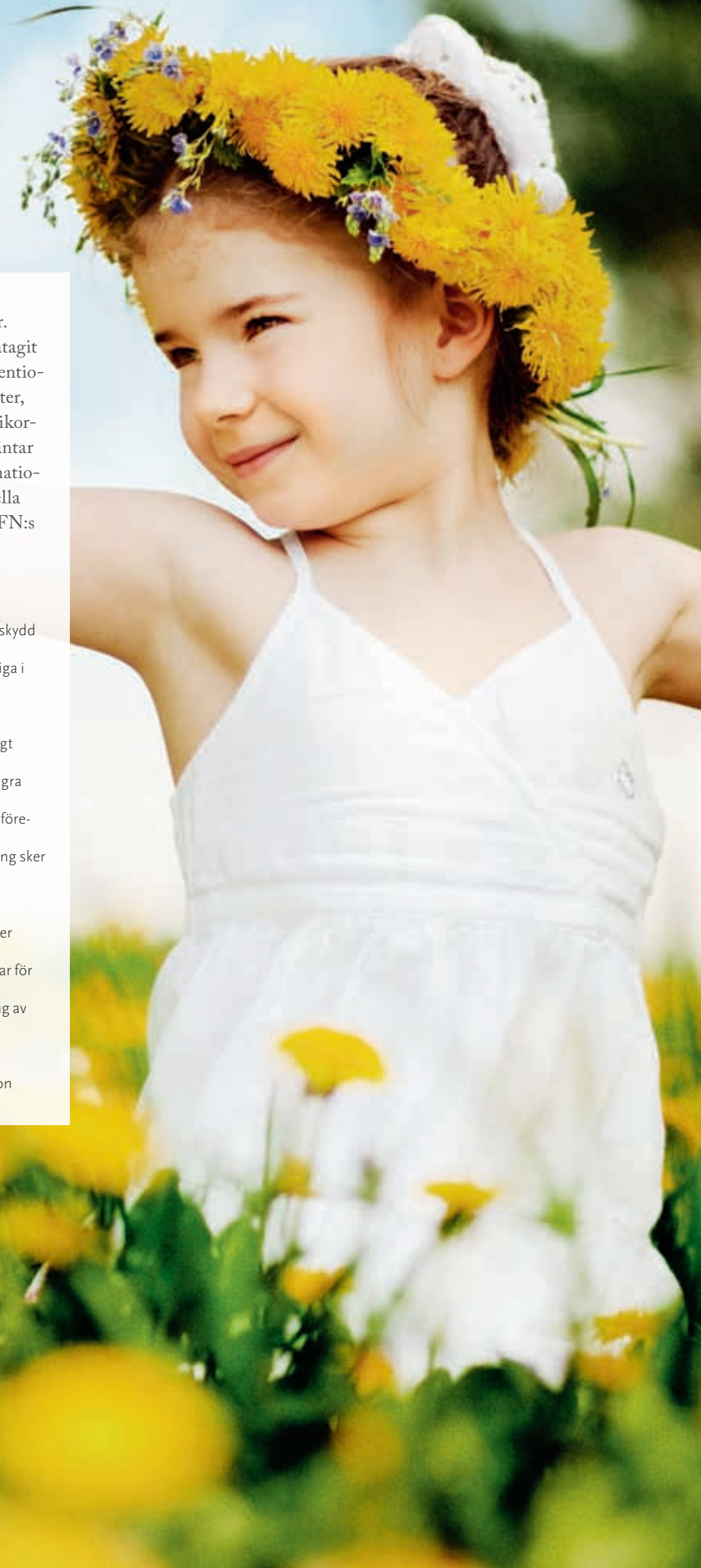
Princip 3: Företag ska försvara föreningsfriheten och tydligt erkänna rätten till kollektiva förhandlingar.
Princip 4: Företag måste se till att det inte förekommer några former av tvångsarbete.
Princip 5: Företag ska se till att inga former av barnarbete förekommer.
Princip 6: Företag ska se till att ingen form av diskriminering sker vid anställning och yrkesutövning.

Miljö

Princip 7: Företag ska följa försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker.
Princip 8: Företag ska ta initiativ för att främja större ansvar för miljön.
Princip 9: Företag ska uppmuntra utveckling och spridning av miljöanpassad teknik.

Korruption

Princip 10: Företag ska motarbeta alla former av korruption inklusive utpressning och bestickning.



STYRNING OCH KONTROLL

KLÖVERNS VÄRDEGRUND

Klöverns grundläggande interna värderingar sammanfattas i tre ledord; närhet, engagemang och drivkraft. Närhet innebär att vi finns med egen personal där våra kunder finns och att vi svarar såväl kunder som kollegor inom 24 timmar. Vi strävar efter engagemang genom egna initiativ – att göra det lilla extra, känna passion och ta ansvar för det egna arbetet. Drivkraft förmedlas genom handlingskraft och affärsmässighet i samtliga arbetsprocesser.

KLÖVERNS UPPFÖRANDEKOD

Klöverns uppförandekod reglerar vårt förhållningssätt som affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör och är kopplad till vår värdegrund enligt nedan.

AFFÄRSPARTNER

- > Vår verksamhet ska präglas av ärlighet, trovärdighet och långsiktighet.
- > Som anställda ska vi uppträda hederligt och med omtanke, engagemang och integritet gentemot affärspartners och andra medarbetare.
- > Vi ska alltid stå för det vi gör och det vi säger. Vi ska inte utnyttja vår ställning för att skaffa oss personliga förmåner.
- > Mutor och bestickning får aldrig förekomma i våra affärsrelationer.
- > Konkurrensutsättning görs där det kan anses vara affärsmässigt motiverat.

ARBETSGIVARE

Vi utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare inom Klövern ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Företagets arbetsklimat ska kännetecknas av respekt, förståelse och kunskap om andra människor och kulturer. Olikheter och kulturell mångfald är en styrka för Klövern. Rättvisa förhållanden mellan individer och grupper ska råda och ingen ska diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, fysiskt eller psykiskt funktionshinder, ålder, kön eller sexuell läggning.

Klöverns medarbetare ska erbjudas en god, säker och hälsosam miljö där ledning och medarbetare gemensamt bidrar till säkerhet, effektivitet och trivsel. Klövern främjar välfärd och effektivt arbetsutövande. En god arbetsmiljö är inte bara säker, den bör också leda till personlig utveckling och arbetstillfredsställelse.

Klöverns företagskultur och relationer ska präglas av den etablerade värdegrund som ligger till grund för hur vi agerar och verkar både internt och externt.

SAMHÄLLSAKTÖR

Vi är medvetna om att fastigheter står för en stor andel av Sveriges energianvändning och jobbar ständigt med att minska vår klimatpåverkan.

Det är vår ambition att bidra till samhället genom att engagera oss på plats i de regioner vi verkar. Vårt ansvarstagande kännetecknas av att det är långsiktigt, att det bidrar till ett bättre samhälle, att det gör skillnad och att det engagerar våra medarbetare.

GRI-INDEX

Då 2014 är första året Klöverner redovisar utifrån GRI (Global Reporting Initiative) G4 i sin hållbarhetsrapportering och för de valda hållbarhetsområdena, har det inte varit möjligt att presentera fullständiga data för alla indikatorer samt mål och uppföljning för samtliga aspekter (DMA). Bolaget inkluderar inte heller branschspecifika indikatorer avseende sektorprotokoll för bygg- och fastighetssektorn i denna första rapport. Klöverner kommer successivt att utveckla sin rapportering i enlighet med GRI G4:s riktlinjer.

		Sida			Sida
STRATEGI OCH ANALYS					
G4-1	VD-ord	2	G4-29	Datum för publiceringen av senaste redovisning	21
ORGANISATIONSPROFIL					
G4-3	Organisationens namn	3	G4-30	Redovisningscykel	21
G4-4	Varumärket	3	G4-31	Kontaktpersoner för redovisningen	21
G4-5	Huvudkontorets lokalisering	3	G4-32	GRI-Index	20
G4-6	Länder där organisationen är verksam	3	G4-33	Granskning och bestyrkande	21
G4-7	Ägarstruktur och bolagsform	4	STYRNING		
G4-8	Marknader	3	G4-34	Organisationens styrning och styrelsen	3–4
G4-9	Bolagets storlek	4	VÄRDERINGAR		
G4-10	Personalstyrka	4, 15–17	G4-56	Interna värderingar och policyer	5, 19
G4-11	Kollektivavtal	4	EKONOMISKA INDIKATORER		
G4-12	Leverantörskedja	4, 13–14	G4-EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	9
G4-13	Förändringar under redovisningsperioden	Klöverns ÅR sida 28–42	MILJÖINDIKATORER		
G4-14	Försiktighetsprincipen	18	G4-EN3	Direkt energianvändning	10–12, 14
G4-15	Externa principer som organisationen stödjer	4, 18	G4-EN6	Minskad energianvändning	10–12, 14, www.klovern.se
G4-16	Medlemskap i organisationer	–	G4-EN8	Vattenanvändning	12, 14, www.klovern.se
REDOVISNINGENS OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING			G4-EN15	Direkta utsläpp av växthusgaser	13–14, www.klovern.se
G4-17	Princip för redovisning av dotterbolag	21	G4-EN16	Indirekta utsläpp av växthusgaser	13–14, www.klovern.se
G4-18	Processer för definition av innehållet	21	G4-EN23	Avfall per typ och hantering	12, www.klovern.se
G4-19	Identifierade indikatorer	20	SOCIALA INDIKATORER		
G4-20	Begränsningar inom organisationen	21	Anställning och arbetsvillkor		
G4-21	Begränsningar utom organisationen	21	G4-LA1	Personalomsättning	15–16
G4-22	Förklaring av effekten av förändringar	21	G4-LA2	Förmåner till heltidsanställda	16
G4-23	Väsentliga förändringar sedan föregående rapport	21	G4-LA5	Skyddskommitté	15–16
INTRESSENTRELATIONER			G4-LA6	Arbetsrelaterad skada och sjukfrånvaro	16
G4-24	Intressentgrupper	6	G4-LA9	Utbildningstimmar per anställd	16–17
G4-25	Principer för urval av intressenter	6	G4-LA11	Utvärdering och uppföljning av prestationer	17
G4-26	Intressentdialog	6–7	G4-LA12	Sammansättning av styrelse, ledning och anställda	4, 16, www.klovern.se
G4-27	Viktiga frågor som identifierats i intressentdialog	7	Samhällsfrågor		
REDOVISNINGSPROFIL			G4-SO4	Utbildning för motverkan av korruption	17
G4-28	Redovisningsperiod	21			

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Klöverns första hållbarhetsredovisning utifrån GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsfrågor.

Eftersom detta är Klöverns första hållbarhetsredovisning har ingen extern granskning genomförts. Klövern avser dock att på sikt granska hållbarhetsredovisningen.

Innehållet i redovisningen är valt med utgångspunkt i Klöverns mest väsentliga frågor givet den fastighetsfokuserade verksamheten och hur denna påverkar omgivningen. Frågorna har identifierats av Klöverns hållbarhetsgrupp, som består av representanter från olika delar av organisationen. Det har därtill tagits hänsyn till vad som framkommit under genomförd intressentdialog.

Målet med redovisningen är att möta intressentgruppens olika behov när det gäller information kring Klöverns arbete med ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarhetsfrågor.

Upprättat index redovisar den standardinformation som är obligatorisk för den grundläggande nivån på redovisningen samt de tilläggsindikatorer som Klövern har valt ut för att presentera arbetet med de tre hållbarhetsområdena ekonomi, miljö och socialt ansvar.

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela Klöverns verksamhet; Klövern AB och samtliga dotterbolag. Hållbarhetsredovisningen omfattar detta dokument samt information som hänvisas till i Klöverns årsredovisning och på bolagets hemsida. Rapporteringscykeln avser helår. Denna rapport omfattar perioden 1 januari–31 december 2014. Nästa hållbarhetsredovisning kommer att publiceras våren 2016.

Vi har i denna rapport utgått ifrån GRI:s riktlinjer, version G4.

KLÖVERN AB

Nyckelvägen 14, Box 1024, 611 29 Nyköping
Tel: 0155-44 33 00
info@klovern.se, www.klovern.se

KONTAKTPERSON

Elisabeth Norling, HR-chef
Tel: 08-400 500 54
elisabeth.norling@klovern.se

Omslag bilder

Framsida: Del av Globen City
Baksida: Fastigheten Kullen 1,
Malmö



Klöverns hållbarhetsredovisning har producerats av Klövern i samarbete med Intellecta Corporate. Bilderna har i huvudsak tagits av Måns Berg. Bilden på sid. 15 är tagen av Rickard Kilström.



14

