

KLÖVERN

HÅLLBARHETSREDOVISNING

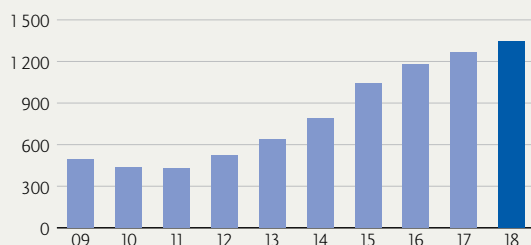
18



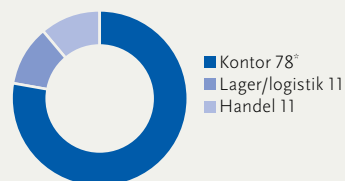
DETTA ÄR KLÖVERN

Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som huvudinriktning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr

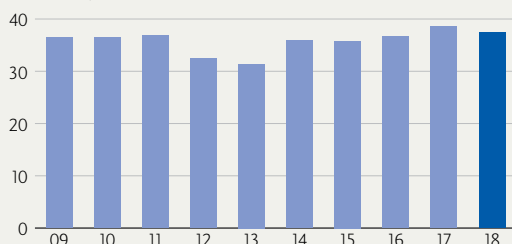


FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

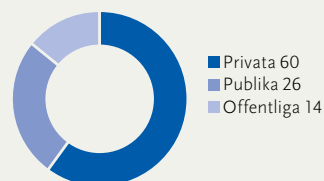


*Inklusive utbildning/vård/övrigt.

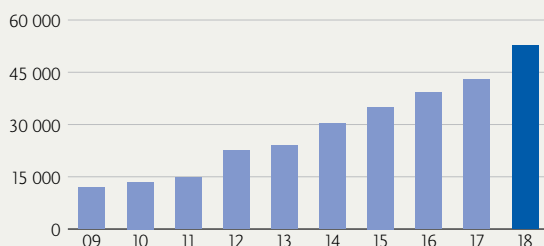
SOLIDITET, justerad, %



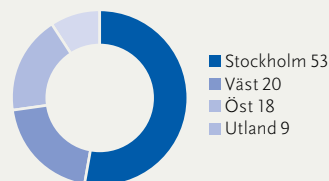
KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION*, %



*) Den 1 januari 2019 ändrades indelningen av verksamheten i Sverige från fyra regioner till tre regioner. Affärsenhet Västerås tillhör därefter Region Stockholm medan affärsenhet Örebro tillhör Region Öst. Utöver regionerna har Klövern en utlandsverksamhet i Danmark och USA.

NYCKELTAL	2018	2017	2016	2015	2014	2018Q4	2018Q3	2018Q2	2018Q1
Antal fastigheter	426	405	431	415	408	426	403	404	406
Uthyrningsbar area, tkvm	2 969	2 900	2 943	2 872	2 792	2 969	2 779	2 912	2 913
Hysesvärde, mkr	4 063	3 507	3 386	3 182	2 983	4 063	3 672	3 725	3 651
Verkligt värde fastigheter, mkr	52 713	42 961	39 234	35 032	30 208	52 713	47 378	46 625	46 114
Överskottsgrad, %	67	66	66	65	65	61	71	69	66
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	89	89	91	90	89	90	89	89
Avkastning på eget kapital, %	21,2	18,9	18,6	18,9	14,5	9,2	3,7	4,0	4,0
Soliditet, justerad, %	37,4	38,5	36,7	35,8	35,9	37,4	37,0	35,8	36,4
Belåningsgrad, %	60	58	60	61	60	60	60	60	60
Belåningsgrad, fastigheter, %	48	42	44	47	51	48	46	44	45
Räntetäckningsgrad	2,7	2,9	2,9	2,6	2,0	2,3	2,8	2,9	2,9
Räntebindning, år	2,9	2,8	2,6	2,1	2,1	2,9	2,8	3,0	2,3
Kapitalbindning, år	4,3	3,0	3,0	2,8	2,1	4,3	4,2	4,0	3,6

INNEHÅLL

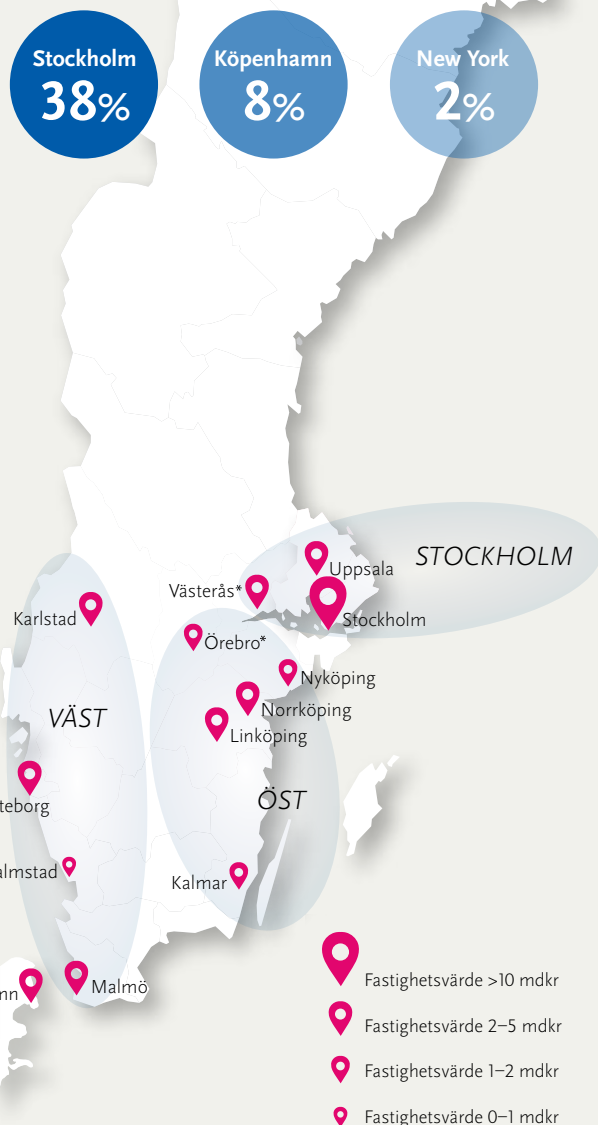
HÅLLBARA HÄNDELSER 2018	2
VD-ORD	3
HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH STYRNING	4
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	4
FOKUSOMRÅDE OCH MÅL	6
Utvalda hållbarhetsmål 2019	6
Styrning och risker	8
Klöverns värdekedja inklusive affärsmodell	8
EKONOMI	10
Lönsamhet och finansiell stabilitet	10
Kundnöjdhet	12
MILJÖ	14
Energieffektivisering	14
Förnybar energi	15
Resurseffektivitet	15
Miljöcertifiering	16
Klimatbokslut	17
SOCIALT	18
Engagerade och hållbara medarbetare	19
Ansvarsfull verksamhet	20
Hållbar stadsutveckling	22
OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN	24
GRI-INDEX	25
REVISORSYTTRANDE	28
REVISORS BESTYRKANDE	29

VISION

Klövern skapar attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle.

AFFÄRSIDÉ

Klövern ska med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.



*) Den 1 januari 2019 ändrades indelningen av verksamheten i Sverige från fyra regioner till tre regioner. Affärsenhet Västerås tillhör därefter Region Stockholm medan affärsenhet Örebro tillhör Region Öst. Utöver regionerna har Klöverns en utlandsverksamhet i Danmark och USA.

Klövern redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core" som beskriver hur Klöverns arbetat med hållbarhetsfrågorna under 2018. Utgångspunkten för redovisningen är genomförd intressentdialog samt väsentlighetsanalys. Redovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB. Detta utgör Klöverns lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Redovisningen omfattar hela koncernens verksamhet, Klöverns AB och samtliga dotterbolag om inget annat anges.

HÅLLBARA HÄNDELSE 2018



Q1 – Självkörande bussar

Kista var först ut i Skandinavien med självkörande bussar. Ett projekt för att förenkla resandet med kollektivtrafik.

s.21



Q3 – Ny hållbarhetsorganisation

Som ett led i Klöverns utökade satsning på hållbarhet lanserades en ny, effektivare hållbarhetsorganisation.

s.4



Q3 – InCharge laddsamarbete

Klövern inledde ett samarbete med Vattenfalls laddnätverk InCharge avseende laddningsstationer för miljövänlig laddning av elbilar.

s.17



Q4 – Klöver flaggar rosa

Klövern är företagsvän till Cancerfonden och hissade flagg på årets Rosabandet-kampanj.

s.19

67%

GOD LÖNSAMHET

Målsättningen om en överskottsgrad på minst 65 procent uppnåddes med god marginal.

11,3%

MINSKAD VÄRMEFÖRBRUKNING

Målsättningen att under treårsperioden 2016–2018 minska värmeförbrukningen med minst 6 procent uppnåddes med god marginal.

73

NÖJD-MEDARBETAR-INDEX

NMI visade ett bra resultat men det är ett par procentenheter upp till den långsiktiga målsättningen om minst 75.

37,4%

FINANSIELL STYRKA

Den långsiktiga målsättningen är att förbättra den justerade soliditeten till 40 procent.

7,6%

MINSKAD ELFÖRBRUKNING

Målsättningen om att under treårsperioden 2016–2018 minska elförbrukningen med minst 8 procent uppnåddes nästan.

86

ATTRAKTIV-ARBETSGIVAR-INDEX

Målsättningen att Attraktiv-Arbeitsgivar-Index långsiktigt ska uppgå till minst 80 uppnåddes med god marginal.

1 INGEN FATTIGDOM



2 INGEN HUNGER



3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE



4 GOD UTBILDNING FÖR ALLA



5 JÄMSTÄLLHET



6 RENT VATTEN OCH SANITET FÖR ALLA



7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



9 HÅLLBARINDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR



10 MINSKAD OJÄMLIKHET



11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



14 HAV OCH MARINA RESURSER



15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÄNGFOLD



16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN



17 GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP



18



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSÅL

Världens ledare har förbundit sig till 17 globala mål för att uppnå fyra saker till år 2030: Att avskaffa extrem fattigdom, att minska ojämlikheter i världen, att lösa klimatkrisen och att främja fred och rättvisa. Klöver har under 2018 arbetat in de globala målen i hållbarhetsstrategin. Verksamhetens mål och fokusområden beskriver vilka globala mål som är relevanta och på vilket sätt Klöver bidrar för att nå målen.

s.7

VD-ORD

Klöverns arbete med hållbarhet syftar till att långsiktigt förbättra de ekonomiska förutsättningarna för bolaget utan negativ inverkan på människa och miljö. En bra ekonomisk utveckling skapar möjligheter att göra investeringar inom hållbarhet vilket i sin tur kan befrämja bolagets ekonomiska utveckling i en god cirkel.

Hållbarhet är en förutsättning för att kunna konkurrera i fastighetsbranschen och därmed en naturlig, integrerad del av Klöverns affärsmodell. Vi är övertygade om att hållbarhet kommer att växa ännu mer i betydelse, inte bara inom miljöområdet utan även vad det gäller sociala aspekter och ekonomi. Under året har vi stärkt upp vårt team inom hållbarhet genom rekrytering av en dedikerad Hållbarhetschef, en erfaren HR-chef samt därutöver internrekryterat till en nyinrättad roll som Teknisk chef för att ta arbetet med teknik-, drift- och energifrågor till en ny nivå.

Klöverns ekonomiska utveckling var fortsatt stark under 2018. Målsättningen om en överskottsgrad på minst 65 procent uppnåddes med god marginal. Fastighetsportföljen växte kraftigt i värde samtidigt som den finansiella styrkan är god. Det långsiktiga målet på 40 procent justerad soliditet ligger fast. Under 2018 och inledningen av 2019 emitterades 2 500 mkr inom ramen för ett grönt obligationslån och vi är övertygade om att grön finansiering kommer att växa i betydelse framöver. Klöverns gröna ramverk kopplat till grön finansiering pekar ut riktningen för det framtida arbetet med att minska klimatpåverkan och bidra till ökad resurseffektivitet.

Med stark ekonomisk utveckling i ryggen har vi kunnat ta viktiga steg inom miljöområdet under 2018. Hand i hand med en ökad användning av elbilar kommer ett växande behov av laddningsstationer. Under året har vi utökat antalet laddningsstationer i bland annat Stockholm, Malmö, Göteborg, Norrköping, Nyköping och Kalmar samt inlett ett stort samarbete med Vattenfalls laddnätverk InCharge för att på ett proaktivt sätt kunna svara upp mot hyresgästernas önskemål om smidig elbilsaddning. Vi har även skruvat upp ambitionerna inom förnybar energi. Dels manifesterat i en målsättning att år 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor och dels genom en målsättning att år 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor.

Klövern arbetar intensivt med energieffektivisering och jag kan konstatera att vi med god marginal uppnådde målsättningen att under treårsperioden till och med 2018 minska värmeförbrukningen med minst 6 procent. Vad gäller målsättningen att under samma period minska elförbrukningen med minst 8 procent nådde vi nästan ända fram men på grund av den exceptionellt varma sommaren 2018 stannade minskningen vid 7,6 procent. En ny målsättning har införts om att minst hälften av Klöverns fastigheter ska ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm år 2022. Bra



lönsamhet och finansiell styrka ger också utrymme att göra investeringar av social karaktär så som vidareutveckling av personalen. Vi är glada att under 2018, genom internrekrytering, ha kunnat ge 27 medarbetare möjlighet att gå vidare i nya roller inom bolaget. Den medarbetarundersökning (NMI) som gjordes under året visade återigen ett bra resultat, 73 på en skala från 0 till 100. Inför 2019 är målsättningen att uppnå minst 75. I delmomentet som mäter Klöverns attraktivitet som arbetsgivare överträffades målsättningen om minst 80 med god marginal. Duktiga, lokalt baserade, medarbetare är en förutsättning för att vi ska kunna ge hyresgästerna den kundservice som Klöverns affärsidé innefattar, att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.

Som en reflektion av vad vi menar med engagemang är det också värt att nämna att vi under 2018 beslutade att skänka totalt 200 000 kronor till Bris, Läkare utan gränser, Barncancerfonden och Min Stora Dag. Ur ett socialt perspektiv hoppas jag även att vi genom vår stora verksamhet inom projektutveckling kan fortsätta att skapa attraktiva och hållbara miljöer och därmed bidra till en innovativ stadsutveckling.

Jag ser med spänning fram emot vad vi kan åstadkomma inom hållbarhetsområdet under 2019 för att se till att den goda cirkeln bestående av ekonomi, miljö och sociala faktorer fortsätter att snurra vidare i vad som på sitt sätt kan betecknas cirkulär ekonomi.

Stockholm 19 mars 2019

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH STYRNING

Klöverns hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i visionen, affärsidén och bolagets värderingar. Den beskriver Klöverns ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar utifrån FNs globala hållbarhetsmål och det globala klimatavtalet. Ett strategiskt förhållningssätt gör det möjligt att styra verksamheten ansvarsfullt och hantera hållbarhetsrelaterade affärsrisker, men också att ta tillvara på möjligheter. Klöverns varumärke ska inge långsiktig trygghet för såväl aktieägare och kunder som medarbetare och övriga intressenter.

Klövern vill vara ett hållbart företag i ett hållbart samhälle. Förutom ett omfattande miljöarbete vill Klöver ta ett socialt ansvar för medarbetarna och alla de människor som dagligen vistas i och omkring fastigheterna. Hållbarhet är en förutsättning för goda affärer. Ett väl integrerat hållbarhetsarbete i affärsmodellen och organisationen ger god lönsamhet i ett långsiktigt perspektiv genom attraktiva fastigheter, nöjda kunder och engagerade medarbetare. Så skapar Klöver värde.

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten. Ansvaret är tydligt fördelat inom organisationen. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer därför organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar och befogenheter, och tar stöd i policyer, riktlinjer, övergripande mål samt detaljerade handlingsplaner. Utöver det finns ett antal externa lagar, riktlinjer och regelverk som styr verksamheten. Klöver tillämpar FN:s Global Compacts principer och försiktighetsprincipen i alla led i sin verksamhet.

Klöverns aktieägare är de som ytterst fattar beslut om bolagets styrning samt tillsätter styrelsen. Mer information finns i bolagsstyrningsrapporten i årsredovisningen. Affärsenheterna bär ett stort ansvar för att säkerställa att miljö- och hållbarhetsstrategierna följs och tillämpas i förvaltning och beslutssituationer. Under 2018 rekryterades en dedikerad hållbarhetschef som ger bolagsledningen och affärsenheterna stöd i hållbarhetsarbetet, samt tar fram förslag till strategi och mål i nära samarbete med övriga centrala funktioner.

Klövern redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå ”core” som beskriver hur Klöver har arbetat med hållbarhetsfrågorna under

2018. Utgångspunkten för redovisningen är genomförd intressentdialog samt väsentlighetsanalys. Redovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB.

Klöverns uppförandekod och hållbarhetspolicy, som har sin grund i väsentlighetsanalysen, förtydligar bolagets värderingar. Bolaget ska följa gällande lagar och föreskrifter samt arbeta långsiktigt och enligt principer som garanterar hög moral och etik i interna och externa relationer.

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Klöverns hållbarhetsarbete utgår från de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för bolagets affärsstrategi med hänsyn tagen till intressenternas förväntan och var bolaget har störst möjlighet att bidra till hållbar samhällsutveckling. Klöverns intressenter är valda utifrån att de är aktörer som påverkas av och påverkar bolagets verksamhet. De viktigaste intressenterna är kunder, leverantörer, ägare, kreditgivare, medarbetare och intresseorganisationer. Väsentlighetsanalysen tillsammans med en nära relation till de viktigaste intressentgrupperna utgör grunden i Klöverns hållbarhetsarbete. Att föra en kontinuerlig dialog med intressenterna förbättrar hållbarhetsarbetet och tydliggör vilka frågor bolaget ska arbeta med. För att identifiera de hållbarhetsfrågor som är viktigast för Klöver och för bolagets

UTDRAG UR UPPFÖRANDEKOD OCH HÅLLBARHETSPOLICY

Hållbar utveckling för Klöver är att ta ansvar för de långsiktiga ekonomiska, miljömässiga och sociala resultaten samt konsekvenserna av hur bolaget omsätter affärsidé och värderingar i affärsverksamheten. Det innebär bland annat:

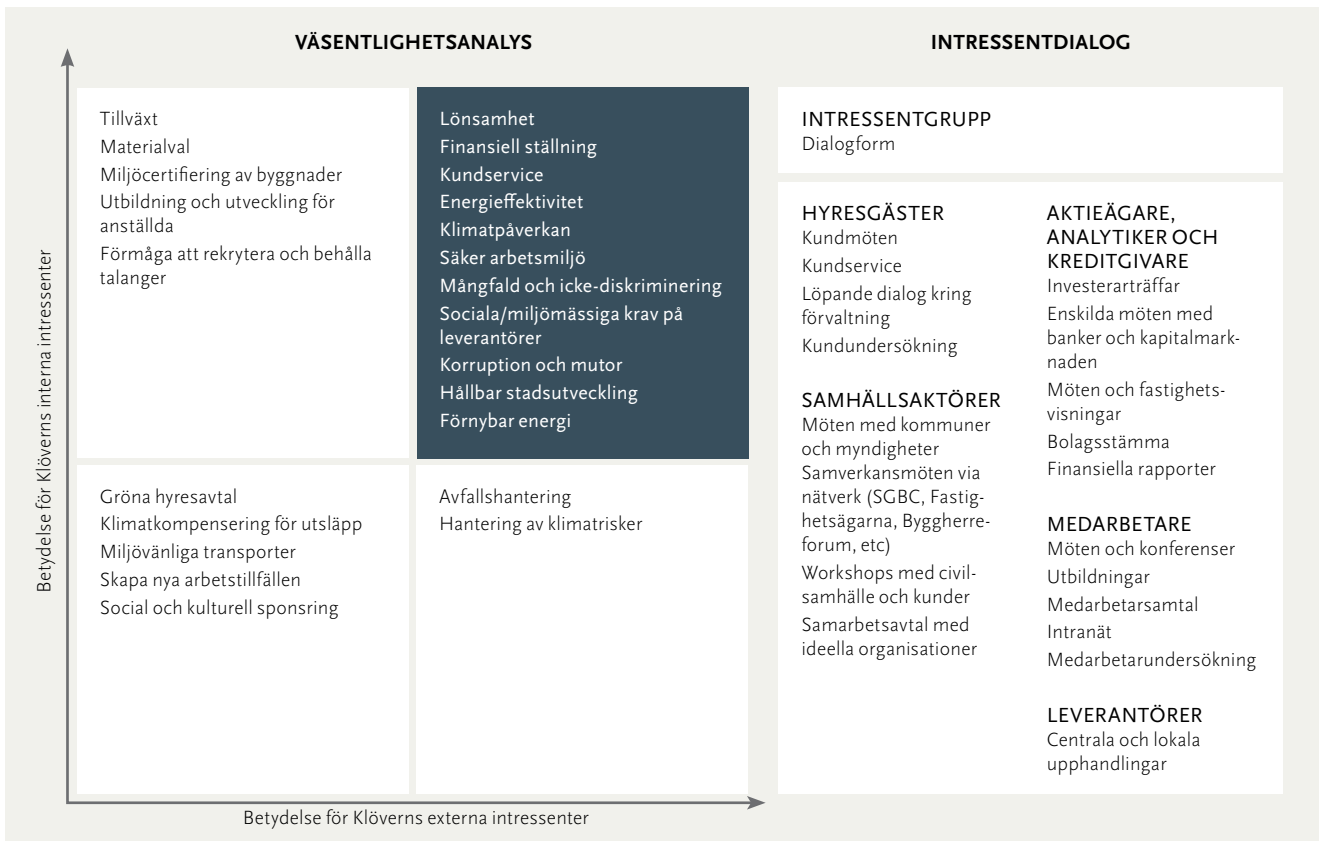
- > Att uppfylla eller överträffa lagstiftning och myndighetskrav inom miljö och arbetsmiljö.
- > Ansvar för att skapa fysiska miljöer som främjar tillväxt och därmed välbefinnande för ett hållbart samhälle.
- > En kontinuerlig dialog med intressenter.
- > Att hållbar utveckling ska genomsyra allt arbete inom bolaget Klöverns uppförandekod med hållbarhetspolicy förtydligar bolagets värderingar och reglerar förhållningssätt i viktiga frågor som medarbetare, affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör.
- > Som **Affärspartner** ska Klöverns verksamhet präglas av ärlighet, trovärdighet och långsiktighet.
- > Som **Arbetsgivare** har Klöver ett tydligt hållbarhetsfokus och det är självklart att bolagets intressenter delar Klöverns värderingar och uppförandekod.
- > Som **Samhällsaktör** är Klöver medveten om att fastigheter står för en stor andel av samhällets klimatpåverkan och jobbar ständigt med att minska bolagets klimatavtryck.

ANSVARSFÖRDELNING I HÅLLBARHETSARBETET

- > **Styrelse:** Styrelsen beslutar om strategi, policy och mål för hållbarhetsarbetet och följer upp arbetet under året.
- > **VD & Bolagsledning:** VD driver igenom styrelsens beslut och ansvarar för resultatet. Fattar beslut om mål, rutiner och åtgärder. Delegerar till regionchefer som delegerar vidare till affärsenhetschefer.
- > **Hållbarhetsgrupp:** Består av hållbarhetschef och medarbetare inom miljö och hållbarhet, kommunikation, HR, teknik, inköp och marknadsföring. Bereder hållbarhetsmål samt samordnar och styr hållbarhetsarbetet mot de uppsatta målen.
- > **Förvaltning:** Affärsenheterna följer mål och rutiner och driver hållbarhetsarbetet som rör inköp av varor och tjänster, förvaltning, drift och transporter.
- > **Marknadsföring & Uthyrning:** Affärsenheterna driver hållbarhetsarbetet som rör kundnöjdhet, ansvarsfullt marknadsagerande och marknadsföring.

prioriterade intressenter genomfördes en omfattande intressentdialog och väsentlighetsanalys 2014, vilken uppdaterades under 2017 och 2018. Väsentliga aspekter och värdering av hållbarhetsaspekter ses över löpande i dialog med de viktigaste intressentgrupperna för att säkerställa att hållbarhetsarbetet har rätt fokus. De väsentliga aspekter som förändrats genom den löpande dialogen med intressenter under hösten 2018 ligger till grund för den uppdaterade väsentlighetsanalysen som resulterat i nya fokusområden och hållbarhetsmål för 2019.

De väsentliga aspekterna är en viktig grund för bolagets resultatutveckling och fortlevnad. Klöverns kunder ska vara nöjda, verksamhetens klimatpåverkan ska minimeras och valet av samarbetspartners ska göras omsorgsfullt oavsett om det handlar om etik eller miljöval. Hållbara och engagerade medarbetare över tid är också en förutsättning för långsiktig lönsamhet och att Klöver fortsatt ska vara en attraktiv arbetsgivare.



HÅLLBARHETSMÅL OCH UTFALL 2018

	Mål	Utfall	Status
EKONOMI	Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till 40 procent.	Den justerade soliditeten uppgick till 37,4 procent vid slutet av 2018	●
	Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent.	Överskottsgraden uppgick till 67 procent.	●
	Nöjd-Kund-Index ska uppgå till minst 75.	Vid den senaste mätningen (2017) uppgick NKI till 69.	●
MILJÖ	Värmeförbrukningen ska minska med minst 6 procent under 2016–2018.	Värmeförbrukningen har minskat med totalt 11,3 procent under 2016–2018.	●
	Elförbrukningen ska minska med minst 8 procent under 2016–2018.	Elförbrukningen har minskat med totalt 7,6 procent under 2016–2018.	●
	Samtliga nya ramavtalsleverantörer ska signera uppförandekoden.	Samtliga nya ramavtalsleverantörer har signerat uppförandekoden.	●
SOCIALT	Nöjd-Medarbetar-Index ska långsiktigt uppgå till minst 75.	Nöjd-Medarbetar-Index uppgick till 73.	●
	Attraktiv-Arbeitsgivar-Index ska långsiktigt uppgå till minst 80.	Attraktiv-Arbeitsgivar-Index uppgick till 86.	●
	Samtliga medarbetare ska vara utbildade inom affärsetik inom sex månader från anställning.	Alla medarbetare anställda före 1 juni 2018 har genomgått utbildning i affärsetik.	●

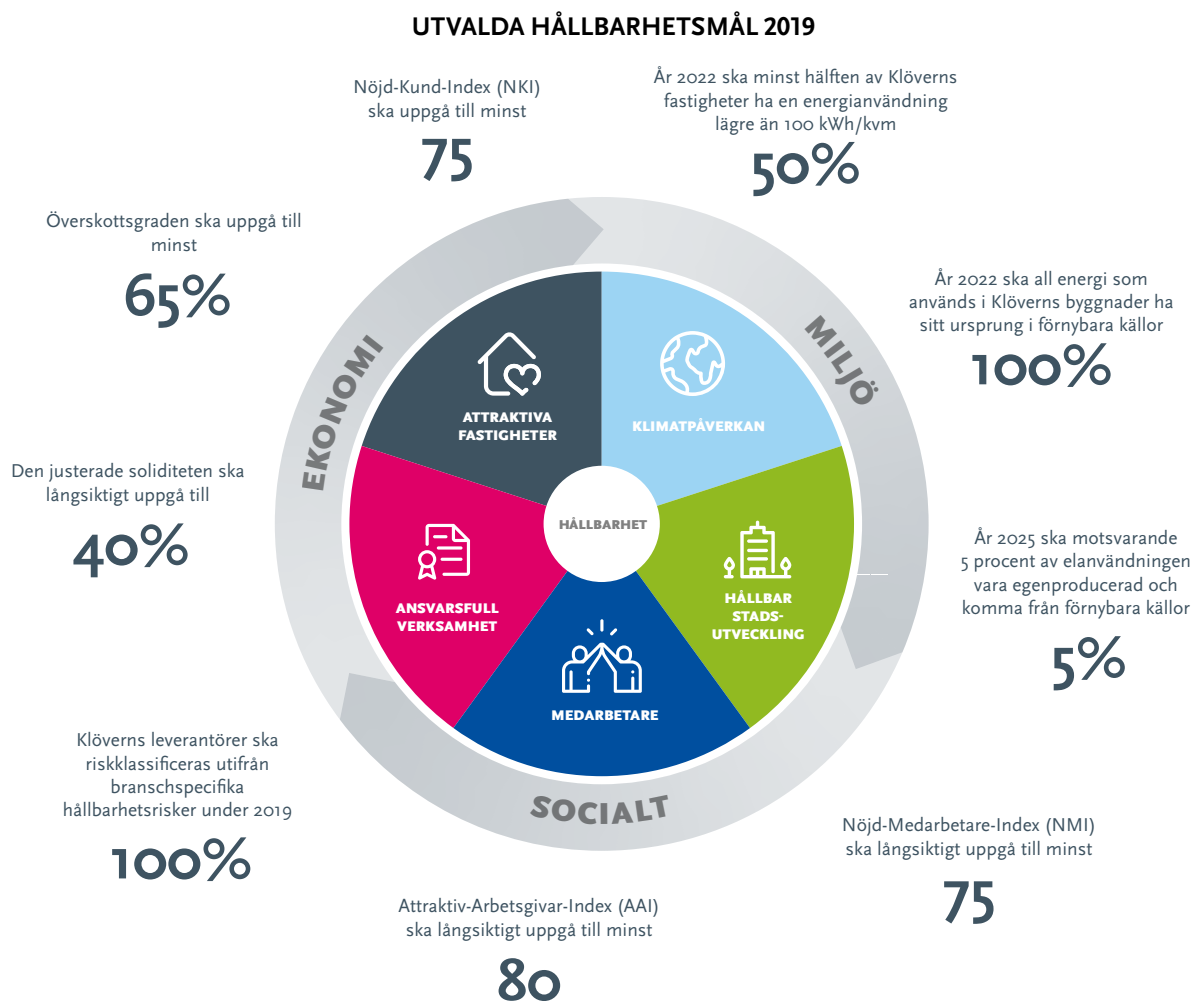
FOKUSOMRÅDEN OCH MÅL 2019

Klövern har inför 2019 antagit nya långsiktiga och mer ambitiösa mål inom hållbarhetsområdet. Den övergripande målsättningen är att säkerställa en attraktiv fastighetsportfölj som skapar långsiktigt uthålligt värde utan negativ inverkan på människa och miljö.

Hållbarhetsarbetet är kategoriserat utifrån fem fokusområden. Det är integrerat i alla delar av verksamheten och ska leda till konkreta resultat. De utvalda fokusområdena och hållbarhetsmålen speglar Klöverns ansvar mot sina intressenter men också de områden där möjligheterna att påverka är som störst, de väsentliga aspekterna. De beskriver hur Klöverns verksamhet bidrar till att uppnå FN:s Globala hållbarhetsmål och de adresserar de största affärs- och klimatrelaterade riskerna samt bygg- och fastighetsbranschens stora utmaningar.

De nya målsättningarna är ett led i Klöverns arbete med att bli ett av de mest hållbara fastighetsbolagen.

Under 2019 kommer en ny intressentdialog att genomföras för att fånga ytterligare väsentliga aspekter för verksamheten. Ett annat viktigt arbetsområde under 2019 är att öka transparensen inom hållbarhetsarbetet genom ökad tillgänglighet av hållbarhetsdata för externa intressenter. Rapportering av hållbarhetsmålen kommer omfatta de mätbara målen, utvalda hållbarhetsmål 2019, såväl som de långsiktiga målen inom respektive fokusområde vilka redovisas på nästa sida.





ATTRAKTIVA FASTIGHETER

Klövern har ett långsiktigt perspektiv som ägare, förvaltare och förädlare av fastigheter. Klöverns kärnverksamhet är förvaltningen av de över 400 fastigheter som ingår i beståndet. Det är genom att arbeta med hållbar förvaltning och ständiga förbättringar i dessa fastigheter som Klöver kan göra störst miljönytta, ge god service till kunderna och öka kostnadseffektiviteten.

- > Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent
- > Nöjd-Kund-Index (NKI) ska uppgå till minst 75
- > Långsiktigt sträva efter att miljöcertifiera alla byggnader



ANSVARSFULL VERKSAMHET

Att ta ekonomiskt ansvar för verksamheten genom god lönsamhet och finansiell stabilitet är utgångspunkten för att kunna bedriva en långsiktig verksamhet. Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med intressenterna, men är också en förutsättning för att driva hållbar utveckling. Ansvarfull verksamhet betyder också att värdegrunden genomsyrar all verksamhet och ett långsiktigt arbete för en hållbar leverantörskedja, samt transparent och omfattande redovisning av hållbarhetsdata.

- > Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till 40 procent
- > Klöverns leverantörer ska riskkategoriseras ur ett hållbarhetsperspektiv under 2019
- > Alla medarbetare ska utbildas i affäretik
- > Alla leverantörer ska signera Klöverns uppförandekod



HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Klöverns långsiktiga engagemang på de orter bolaget verkar i ger möjlighet att utveckla attraktiva och hållbara stadsdelar med moderna kontor, bostäder och service, tillsammans med olika partners. Fastighetsutveckling ska ske med så liten negativ inverkan på miljön som möjligt, och med människorna som vistas i och omkring fastigheterna i centrum.

- > Hållbarhet integreras i alla stadsutvecklingsprojekt.



KLIMATPÅVERKAN OCH RESURSEFFektivITET

Det långsiktiga målet för Klöver är att verksamheten ska ge upphov till så liten negativ klimatpåverkan som möjligt. Klöverns klimatpåverkan ska kontinuerligt minska genom låg energianvändning, ökad andel förnybar energi och ökad resurseffektivitet. Genom en bra samverkan kan Klöver och hyresgästerna tillsammans minska resursanvändningen och miljöpåverkan ytterligare.

- > År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor
- > År 2022 ska minst hälften av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm
- > År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor
- > År 2025 ska Klöver vara klimatneutral i förvaltningsverksamheten
- > År 2030 ska Klöverns energianvändning halveras per kvm jämfört med 2018
- > Klöver ska sträva efter att minimera det avfall som går till förbränning och deponi, samt öka andelen avfall som återvinns eller återbrukas
- > Säkerställa en långsiktig resurseffektiv projektverksamhet med så låg klimatpåverkan som möjligt



ENGAGERADE OCH HÅLLBARA MEDARBETARE

Medarbetarna är Klöverns viktigaste resurs. Det är genom medarbetarnas engagemang och kunskap bolaget utvecklas. Alla medarbetare erbjuds ett utvecklande och ansvarsfullt arbete där också balansen mellan arbete och privatliv är viktig.

- > Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) ska långsiktigt uppgå till minst 75
- > Attraktiv-Arbetares-Index (AAI) ska långsiktigt uppgå till minst 80






STYRNING OCH RISKER

Klövern har valt sina fokusområden och relaterade hållbarhetsmål utifrån väsentlighetsanalysen kopplat till väsentlighet, påverkan och intressenter. Styrning av hållbarhetsmålen sker genom hela bolaget. Klöverna har gjort en riskbedömning utifrån de hållbarhetsaspekter bolaget valt att fokusera på samt hur dessa påverkar verksamheten. Genom ökad styrning, strukturerade interna processer och uppföljning, samt externa regelverk minimeras riskerna samtidigt som bolagets affärsmodell och långsiktigt värdeskapande säkerställs. Klöverns affärsmodell och värdekedja kan medföra risker inom ekonomiska, miljömässiga och sociala områden inom verksamheten. Hantering av risker och exponering för risker ska hanteras genom kontinuerliga riskanalyser. Riskanalyserna mynnar ut i nya rutiner, strategier, regelverk och policyer.

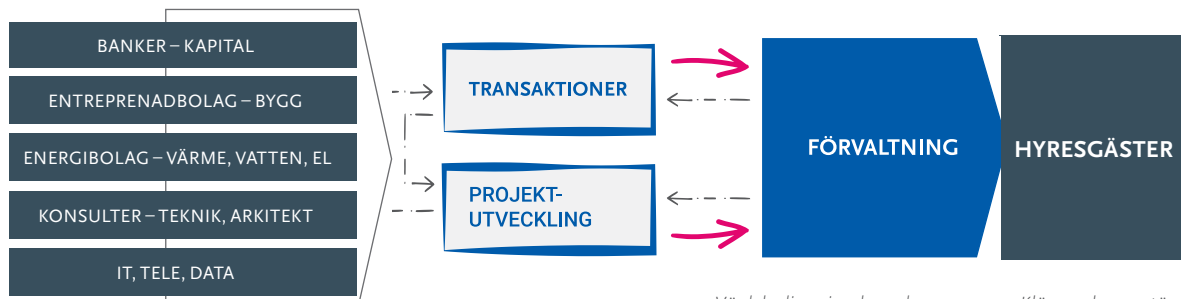
KLÖVERNS VÄRDEKEDJA INKLUSIVE AFFÄRSMODELL

Klövern använder sig av ett värdekedjerspektiv för att kartlägga och arbeta med de mest relevanta ekonomiska, miljömässiga och sociala frågorna. Angreppssättet ger en överblick över Klöverns påverkan, var den uppstår, var den är som störst samt hur olika områden påverkar varandra. Centralt i Klöverns affärsmodell är förvaltning av bolagets över 400 fastigheter. Genom transaktioner tillförs ytterligare fastigheter till beståndet på prioriterade tillväxtorter. En naturlig del av Klöverns verksamhet är även förvärv och avyttring av byggrätter och fastigheter i olika projektstadier.

Projektutveckling av kommersiella fastigheter har, i linje med bolagets strategi, vuxit i omfattning under de senaste åren. Därigenom tillförs ytterligare fastigheter till det bestånd som förvaltas. Projektutveckling innefattar allt från skapandet av helt nya byggnader till förädling av befintliga lokaler i samband med byte av hyresgäst.

Fokusområde	Underlag från Väsentlighetsanalys	Styrning	Risker
 Attraktiva fastigheter	<ul style="list-style-type: none"> > Lönsamhet > Nöjda kunder > Minskad klimatpåverkan > Miljöcertifiering av byggnader 	<ul style="list-style-type: none"> > Budget > Lokal närvaro > Nöjd-Kund-Index > Miljöcertifiering > Grön finansiering > Beslutade mål 	<ul style="list-style-type: none"> > Värdeförändringar fastigheter > Finansiering > Fastighetskostnader > Hyresintäkter > Uthyrningsgrad
 Ansvarsfull verksamhet	<ul style="list-style-type: none"> > Finansiell ställning > Korruption och mutor > Mångfald och icke-diskriminering > Sociala krav på leverantörer 	<ul style="list-style-type: none"> > Bolagsstämma > Styrelse > Finanspolicy > Budget > Uppförandekod och hållbarhetspolicy > Affärsetiska riktlinjer > Riktlinjer för projekt > Uppförandekod för leverantörer 	<ul style="list-style-type: none"> > Finansiering > Skatter > Bedrägeri > Mutbrott > Diskriminering
 Klimatpåverkan och resurseffektivitet	<ul style="list-style-type: none"> > Energieffektivitet > Förnybar energi > Hantering av klimatrisker > Miljömässiga krav på leverantörer 	<ul style="list-style-type: none"> > Långsiktiga klimatmål som styr mot vetenskapligt baserade målnivåer. > Uppförandekod och hållbarhetspolicy > Miljöklassade byggnader > Uppförandekod för leverantörer > Inköpsprocess 	<ul style="list-style-type: none"> > Klimatförändringar > Felaktiga materialval > Regulatoriska risker
 Hållbara medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> > Säker arbetsmiljö > Förmåga att rekrytera och behålla talanger > Utbildning och utveckling för anställda 	<ul style="list-style-type: none"> > Nöjd-Medarbetar-Index > Attraktiv-Arbeitsgivar-Index > Riktlinjer för utvecklingssamtal > Arbetsmiljöpolicy > Skyddskommitté 	<ul style="list-style-type: none"> > Höga ohälsotal > Säkerställa Klöverns behov av kompetenta medarbetare. > Svårt att behålla och rekrytera talanger. > Osunda arbetsvillkor
 Hållbar stadsutveckling	<ul style="list-style-type: none"> > Hållbar stadsutveckling 	<ul style="list-style-type: none"> > Hållbarhet integreras i fastighets- och stadsutveckling 	<ul style="list-style-type: none"> > Värdeförändringar fastigheter > Finansiering > Fastighetskostnader > Hyresintäkter > Uthyrningsgrad > Trygghet

KLÖVERNS VÄRDEKEDJA INKLUSIVE AFFÄRSMODELL



Värdekedjan visar huvudgrupperna av Klöverns leverantörer.

Riskhantering	Risikexponering	GRI-indikator
<ul style="list-style-type: none"> > Lokal och kundnära organisation skapar långsiktiga relationer och minskad risk för vakanser. > Kreditbedömningar vid nyuthyrning, förskottsbetalning och en nära kunddialog ger låga kundförluster. > Aktivt arbete med kvalitetshöjande åtgärder i byggnader, energieffektivisering och driftoptimering. > Miljöcertifiering av fastigheter. > Övergång till förnybar energi 	<ul style="list-style-type: none"> > Vädrets inverkan under ett enskilt år kan mätas som avvikelse mot ett normalår. 2018 års avvikelse mot normalåret ger en förändring av Klöverns energikostnader med 4 mkr. > Största hyresgäst är telekomföretaget Ericsson. Ericssons samlade kontraktvärde uppgick vid utgången av 2018 till 201 mkr, vilket motsvarar 6 procent av Klöverns totala kontraktvärde. 	<p>201-1 302-1</p>
<ul style="list-style-type: none"> > Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar i finanspolicyn rörande bland annat kapitalbindning. > Affärsetiska riktlinjer och utbildning av all personal säkerställer att korruption och mutor inte får förekomma. > Riskklassificering av leverantörer och riktlinjer för hantering av risker inom leverantörsledet. > Signering av uppförandekod och uppföljning av efterlevnad. > Visselblåsartjänst 	<ul style="list-style-type: none"> > Klövern har en utmaning med en decentraliserad organisation som arbetar med lokala leverantörsavtal. Målsättningen 2019 är att riskklassificera befintliga leverantörer utifrån branschspecifika hållbarhetsrisker och ta fram riktlinjer för ett långsiktigt arbete med riskhantering. > Inget fall av korruption eller mutor har rapporterats under 2018. > Inget fall av diskriminering har rapporterats under 2018. 	<p>201-1 102-9 205-2 205-3</p>
<ul style="list-style-type: none"> > Minskad klimatbelastning genom ambitiösa miljömål med både intern och extern kravställan. > Signering av uppförandekod för leverantörer och uppföljning av efterlevnad. > Säkerställa miljöval vid inköp av energi, material, transporter, drivmedel, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> > De globala klimatförändringarna innebär en höjning av medeltemperaturen, höjda vattennivåer och mer extrema vädersituationer i form av häftig nederbörd samt kraftiga vindar. 	<p>302-1 302-4</p>
<ul style="list-style-type: none"> > Aktivt arbete med interna karriärvägar, utbildning och medarbetarundersökningar säkerställer ett varumärke som attraktiv arbetsgivare. > Friskvårdsbidrag och hälsosatsningar. > Systematiskt arbetsmiljöarbete genom hela organisationen och en digital säkerhetshandbok borgar för en säker arbetsmiljö. 	<ul style="list-style-type: none"> > Klövern påverkas av utvecklingen på arbetsmarknaden och tillgången på utbildad arbetskraft. Personalomsättningen under 2018 var 12 procent. > Arbetsmiljön påverkas av mycket ensamarbete för en stor del av personalen. Byggarbetsplatser är riskfyllda miljöer som Klöverns medarbetare vistas i emellanåt. 7 skador rapporterades under 2018, inget allvarligt. 	<p>401-1 403-1</p>
<ul style="list-style-type: none"> > Nära samverkan med kommuner och näringsliv runt om i landet säkerställer arbetet för en hållbar stadsutveckling. > Ekosystemtjänster > Möjliggörande av miljövänligt resande > Trygg stadsplanering 	<ul style="list-style-type: none"> > Inga brister inom hållbar samhällsutveckling har rapporterats under 2018. 	<p>103-2</p>

EKONOMI

Klöverns övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna. Bra lönsamhet är en förutsättning för att kunna investera med full kraft inom hållbarhet, vilket i sin tur kan bidra till bolagets lönsamhet i en god cirkel. Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med hyresgäster, leverantörer och kreditgivare samtidigt som en god finansiell ställning är väsentlig för att behålla och attrahera kompetenta medarbetare.

LÖNSAMHET OCH FINANSIELL STABILITET

Bra lönsamhet är en förutsättning för att Klöver ska kunna fullfölja vald strategi och nå uppsatta mål, inklusive de utvalda hållbarhetsmålen. Av Klöverns strategi och mål som presenteras i årsredovisningen framgår bland annat att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 10 procent. Den målsättningen uppnåddes med god marginal under 2018 då avkastningen uppgick till 21 procent.

Då marknadsförutsättningarna gradvis förändras är det naturligt att Klöver kontinuerligt förändrar fastighetsportföljen genom köp, försäljning och förädling av fastigheter. Under 2018 tillträdde Klöver 38 fastigheter som förvärvades för 8 056 mkr, frånträdde 17 fastigheter som avyttrades för 2 464 mkr och investerade 1 791 mkr. Fastighetsbeståndet ska förvaltas långsiktigt med fokus på kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad. Kundrelationerna ska stärkas genom aktivt engagemang och hög servicegrad. Att finnas på plats med egna medarbetare är centralt för bolaget.

God finansiell stabilitet är viktigt inte bara i bolagets dialog med kapitalmarknaden utan även i relationen med hyresgäster, leverantörer samt befintliga och framtida medarbetare. Klöverns finansiella stabilitet, mätt i form av justerad soliditet, uppgick till 37,4 procent vid slutet av 2018. Den långsiktiga målsättningen är en justerad soliditet om 40 procent.

Genom intressentdialogen kan konstateras att det är viktigt att Klöverns finansiella mål upprätthålls. Intressentdialogen pekar också på att ett av de viktigaste områdena för hyresgästerna är klimatpåverkan.

Detta är centralt för Klöver; utan nöjda kunder kan inte de mål som sätts för exempelvis nettoinflyttning och lönsamhet uppnås.

Grön finansiering

Under 2018 emitterade Klöver ett icke-säkerställt grönt obligationslån om 900 mkr, följt av ytterligare 1 600 mkr under inledningen av 2019. Obligationslånet har en löptid om fyra år och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3 månader + 400 räntepunkter med slutligt förfall i april 2022. Grön finansiering kan komma att bli en allt viktigare del av Klöverns finansiering framöver.

Värdeskapande

Det ekonomiska värde som Klöver skapar utgörs främst av hyresintäkter men även av värdeförändringar på fastigheter inklusive det värde som skapas genom projektutveckling och förädling av byggrätter. Intäkterna och värdeförändringarna ger i slutändan utrymme för utdelning till aktieägarna; efter att leverantörer, kreditgivare, medarbetare och samhället har fått sin del av det skapade värdet. En av de största förändringarna i fördelat ekonomiskt värde jämfört med 2017 är att en större andel har kunnat behållas i verksamheten. Bland annat på grund av riksdagens beslut i juni 2018 om förändrad företagsbeskattning, vilket medfört att uppskjuten skatt från och med halvårsskiftet beräknats till en nominell skatt om 20,6 procent (22,0).



LIDINGÖLOPPET ON TOUR POWERED BY KLÖVERN

Klöver är titelsponsor till Lidingöloppet on Tour som arrangeras tillsammans med lokala idrottsföreningar runt om i landet, överskottet går till största delen tillbaka till föreningen på orten. Under föregående år arrangerades tolv lopp. Hyresgäster bjöds in att springa tillsammans med Klöver på de orter där bolaget har fastighetsbestånd. Under 2018 sprang totalt 42 388 personer Lidingöloppet, varav 6 595 var deltagare på Lidingöloppet on Tour Powered by Klöver.



Klöverns fastighet Skeppet i Karlstad blev en av finalisterna i hållbarhetstävlingen, Grundstenen 2018.

EKONOMISKT RESULTAT

	2018	2017	2016
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89
Driftöverskott, mkr	2 170	2 006	1 891
Överskottsgrad, %	67	66	66
Soliditet, justerad, %	37,4	38,5	36,7
Räntetäckningsgrad	2,7	2,9	2,9

DIREKT TILLSKAPAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2018	2017	2016
Intäkter	3 250	3 029	2 876
Intäkter bostadsutveckling	123	–	–
Värddeförändring, fastigheter	2 309	1 913	1 709
Värddeförändring, derivat	67	100	–114
Övrigt ¹	48	–49	–17
TOTALT	5 797	4 993	4 454

1) Värddeförändringar finansiella tillgångar + Nedskrivning av goodwill + Finansiella intäkter + Resultatandel intresseföretag + Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag.

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2018	2017	2016
Leverantörer mm. ¹	802	749	726
Kreditgivare	782	651	613
Aktieägare ²	709	715	695
Samhället ³	610	834	717
Medarbetare	195	148	139
Kostnader bostadsutveckling, exkl Medarbetare	137	–	–
Behålls i verksamheten	2 562	1 896	1 564
TOTALT	5 797	4 993	4 454

1) Driftkostnader + Reparationer & underhåll + Övriga fastighetskostnader + IT/Reklam/Lokalkostnader + Revisionsarvoden + Övriga kostnader. Se not 6 i årsredovisningen.

2) Baserat på föreslagen utdelning och antal utestående aktier.

3) Aktuell skatt + Uppskjuten skatt + Fastighetsskatt + Tomträttsavgäld + Sociala kostnader.

KLÖVERNS JULGÅVA 2018

Utsatthet, krig och sjukdomar tar inte jullov. Klöver skänker varje år en julgåva till organisationer som hjälper utsatta människor. 2018 års julgåva om 200 000 kr skänktes till Barncancerfonden, BRIS, Läkare utan gränser och Min stora dag enligt medarbetarnas röstning av fördelning.



KUNDNÖJDHET

Närhet och engagemang

Klöverns affärsidé är att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner. Genom att finnas nära till hands med egen lokalt baserad personal kan Klöver ge snabb service och hålla bra kontakt med hyresgästerna. Att vara nära innebär också att ha en bra marknadskänedom samt god kunskap om hyresgästerna och deras vardag. Med engagerade medarbetare kan det där lilla extra och personliga som hyresvärd och fastighetsägare tillföras.

Nöjd-Kund-Index (NKI)

Klöver arbetar strukturerat och löpande med kundvårdsarbete. Arbetet består bland annat av interna workshops samt mätande av Nöjd-Kund-Index (NKI), ett viktigt verktyg för att följa upp kundservicen och säkerställa kvalitet. Resultatet av NKI-mätningar ligger också till grund för förbättringsät

gärder som kan skapa ännu högre kundnöjdhet och lojalitet. Mätning av NKI genomförs vartannat år.

Den senaste mätningen gjordes under slutet av 2017 och gav ett totalresultat på 69 (77) på en skala från 0 till 100. Resultat av mätningen är inte helt jämförbar med tidigare år då undersökningen denna gång gjordes av en extern aktör och innefattade en annan uppsättning av frågor. Nivån 69 är ett relativt gott resultat men en bit under Klöverns målsättning om minst 75.

Hyresgästerna ger Klöver bra betyg inom kategorierna Serviceanmälan och Kundvård & Personlig service medan det finns större utrymme att förbättra Kunddialog och Skötsel & Underhåll. Klöverns affärsenhet Stockholm Norra valde att följa upp med en NKI-undersökning även under 2018 för att se om de åtgärder som vidtagits under året givit resultat. Utfallet blev positivt med en förbättring av affärsenhetens NKI. Nästa NKI som omfattar hela Klöverns verksamhet planeras att genomföras under hösten 2019.

KLÖVERN TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	201	5,6	4,9	27	112
WSP Sverige	71	2,0	5,6	33	31
Tele2 Sverige	70	1,9	8,7	44	26
Codan Forsikring	62	1,7	0,5	1	23
Copenhagen Business School	42	1,2	9,9	1	19
CGI Sverige	34	0,9	4,2	18	17
Dagab Inköp & Logistik	33	0,9	4,8	12	37
Region Östergötland	31	0,9	8,1	23	21
Arbetsförmedlingen	30	0,8	2,2	23	16
ECDC	27	0,7	14,2	1	9
TOTALT	601	16,6	5,7	183	311

2) Totalt hade Klöver cirka 8 800 hyreskontrakt med cirka 5 000 hyresgäster vid utgången av 2018.



HUGIN & MUNIN

Klöver blev återigen mycket högt rankat i Hugin & Munin, tidningen Fastighetsvärldens pris för bästa informations- och kommunikationsarbete. I 2018 års upplaga kom Klöver på 3e plats av totalt 34 granskade bolag. Rankingen består av ett antal olika delmoment som exempelvis årsredovisning, fastighetsbestånd, projekt, hållbarhet och IR/snabbfakta. Transparent och tydlig informationsgivning är viktiga komponenter i det långsiktiga arbetet med att bygga förtroende för Klöver bland investerare, media, hyresgäster och övriga intressenter.



OrganoClick

OrganoClick är ett svenskt miljöteknikföretag som utvecklar och marknadsför funktionella material och kemitekniska produkter baserade på miljövänlig fiberkemi. Företaget grundades 2006 efter vetenskapliga framsteg inom flamskyddat virke, vattenavvisande textilier och starka kompositmaterial vid Stockholms Universitet och Sveriges Lantbruksuniversitet i Uppsala.

– På sex år gick vi från att vara ett litet forsknings- och utvecklingsbolag vid Stockholms Universitet till att idag vara ett Nasdaq-noterat företag med dotterbolag i Norge och Finland, säger Mårten Hellberg, VD på OrganoClick.

Oavsett vilken förändringsprocess en verksamhet genomgår innebär det oftast att företaget förr eller senare behöver se sig om efter en ny lokal. Så hur tänker man när det börjar bli dags att leta ny lokal? Den frågan ställde sig Mårten Hellberg redan 2011. OrganoClick växte så det knakade. Företaget hade fått in order som skulle mångdubbla omsättningen och man planerade att starta en pilotproduktion vilket ställde krav på lokalens utformning. Resultatet blev att företaget flyttade från ett mindre krypin till en lokal om 600 kvm inom Klöverns fastighetsbestånd i Täby.

Den avgörande faktorn i beslutet handlade om möjligheten som Klöver kunde erbjuda om att byta lokal inom beståndet allt eftersom företaget växte, vilket gav en långsiktig trygghet så att företaget kunde fokusera på fortsatt expansion.

– Vi behövde etablera oss på riktigt och tack vare Klöverns engagemang och flexibilitet kände vi att lokalerna i Täby var de rätta, fortsätter Hellberg.

Redan efter två år hade OrganoClick återigen vuxit ur sina lokaler, vilket ledde till att verksamheten flyttade till en lokal om 4 000 kvm inom Klöverns bestånd i Täby.

– Produktionsvolymen hade helt enkelt blivit för stor, säger Mårten Hellberg. Vi behövde kontor, labb och produktion under ett och samma tak.

En viktig faktor när man väljer lokal är att fundera över hur arbetsmiljön ska vara anpassad för att inspirera medarbetare så att verksamheten gynnas.

– Klöver är en lyhörd hyresvärd, menar Hellberg. Att man vågade satsa på OrganoClick under den tidiga tillväxtfasen betydde mycket för verksamheten. Klöver har genom sina lokaler varit en viktig del av vår verksamhets positiva utveckling.

”

Klövern har genom sina lokaler varit en viktig del av vår verksamhets positiva utveckling”

MÅRTEN HELLBERG
VD, OrganoClick

MILJÖ

Klöverns ambitioner för miljöarbetet är höga. Klöverns klimatpåverkan ska kontinuerligt minska genom låg energianvändning, ökad andel förnybar energi och ökad resurseffektivitet. Utvecklingen av cirkulära material- och affärsflöden är centrala. Det långsiktiga målet är att Klöverns verksamhet ska ge upphov till så liten negativ klimatpåverkan som möjligt. Arbetet med hantering av klimatrelaterade risker och klimatanpassning av fastighetsbeståndet där så krävs fördjupas under 2019.

Klövern vill skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. För att lyckas med miljöarbetet krävs ett målinriktat, systematiskt arbetsätt med ständiga förbättringar. Klöver strävar efter att miljöarbetet ska vara integrerat i det dagliga arbetet i alla verksamhetsområden. Detta innebär involvering av såväl medarbetare och hyresgäster som leverantörer och entreprenörer. Att säkerställa att Klöverns medarbetare har erforderlig kompetens och erfarenhet är också en viktig miljöaspekt. All personal genomgår en grundläggande miljöutbildning och personal i förvaltningen utbildas inom relevanta fördjupningsområden. Klöver är sedan 2011 miljöcertifierat enligt den nationella kravstandard Svenska Miljöbas.

Klöverns viktigaste miljöfrågor omfattar:

- > Minskad energianvändning genom energieffektivisering och driftoptimering
- > Ökad andel förnybar energi
- > Minskade avfallsmängder och ökad resurseffektivitet
- > Miljöcertifiering som ett verktyg för fastighetsförädling

ENERGIEFFEKTIVISERING

Energiförbrukning är en av Klöverns viktigaste miljöaspekter och bolaget har alltid arbetat med att minska fastigheternas energiförbrukning och optimera driften, med goda resultat. Medarbetarnas kunskap och långsiktiga engagemang är en viktig framgångsfaktor för ett lyckat energieffektiviseringsarbete.

Klöverns driftorganisation med egen teknisk personal tillsammans med en nyinrättad roll som Teknisk chef skapar förutsättningar för att ta arbetet med teknik-, drift- och energifrågor till en ny nivå.

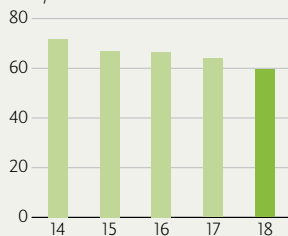
Klöverns målsättning har varit att minska värme- och elförbrukningen över treårsperioden 2016–2018 med 6 procent respektive 8 procent. Värmeförbrukningen har minskat med totalt 11,3 procent under perioden. År 2018 var visserligen varmare än normalt men statistiken för värmeförbrukning är normalårskorrigerad. Klöver ligger mycket bra till ur ett branschperspektiv med ett genomsnittsvärde för värmeförbrukningen (inkl. varmvatten) på 59,5 kWh/kvm (63,9) för 2018. Detta kan jämföras med 122 kWh/kvm som var genomsnittlig energianvändning för uppvärmning och varmvatten i lokaler år 2017 enligt Energimyndigheten.

Elförbrukningen per kvm minskade med totalt 7,6 procent under perioden 2016–2018. Målet på 8 procent nåddes inte fullt ut, men resultatet är mycket bra mot bakgrund av den exceptionellt varma sommaren med ökad kylförbrukning och elförbrukning som följd. Statistiken för elförbrukning normalårskorrigeras inte.

Inför 2019 har nya energimål antagits. Det långsiktiga målet är att halvera energianvändningen per kvadratmeter till 2030 jämfört med 2018. Att nå ett så ambitiöst mål kräver stora insatser, omfattande investeringar och ett långsiktigt arbetssätt. En ny energistrategi skapar förutsättningar för att nå det långsiktiga målet med tydligt definierade del-

VÄRMEFÖRBRUKNING^{1,2}

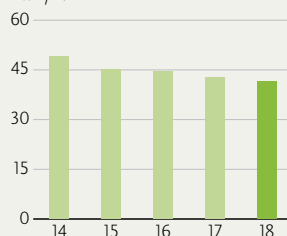
kWh/kvm



Värmeförbrukningen har minskat med totalt 11,3 procent under treårsperioden 2016–2018 och uppgick vid utgången av 2018 till 59,5 kWh/kvm.

ELFÖRBRUKNING INKL. HYRESGÄSTEL^{1,2}

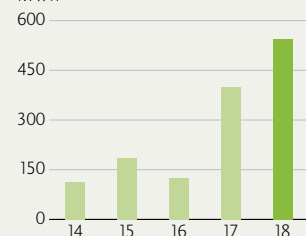
kWh/kvm



Elförbrukningen, inklusive viss del av hyresgästernas förbrukning, minskade med totalt 7,6 procent under treårsperioden 2016–2018. Den genomsnittliga elförbrukningen uppgick vid utgången av 2018 till 41,6 kWh/kvm (42,7).

SOLELSPRODUKTION

MWh



Elproduktionen från solceller ökade under året till 544 MWh (400), varav 77 MWh producerades genom hyresgästernas anläggningar på Klöverns fastigheter.

1) Samtliga ytor granskades och renodlades till A-temp 1 januari 2016. För att få jämförbara historiska data har även föregående års värden justerats med ny area.

2) Energiförbrukningen omfattar inte Agoras verksamhet eller verksamheten i Danmark.

mål, samt en färdplan för hur arbetet ska genomföras inom förvaltnings- och projektorganisationen.

Det första delmålet är att minst hälften av Klöverns fastigheter ska ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm år 2022. Inom Klöverns genomförs kontinuerligt projekt för att minska energianvändningen. Exempel på sådana projekt kan vara att byta ut ineffektiv teknik till modern teknik som säkerställer att energianvändningen minimeras. Som bonus förbättras oftast även inomhusklimatet. Under 2019 kommer AI-teknik införas i en del av fastigheterna på försök. Det blir ett helt nytt och smart sätt att spara energi och minska effektuttaget.

FÖRNYBAR ENERGI

Klövern köper stora mängder energi varje år. Energiinköpen är en av Klöverns största möjligheter att påverka omvärldens omställning till ett hållbart samhälle. Klöverns mål är att all energi som används i byggnaderna ska ha sitt ursprung i förnybara energikällor senast år 2022. I dag är motsvarande siffra 55 procent. I de fall fjärrvärmeleverantören inte kan erbjuda fjärrvärme från enbart förnybara energikällor ska fjärrvärmens klimatkompenseras. Övergången till enbart förnybar energi skapar förutsättningar för Klöverns målsättning att vara klimatneutralt i förvaltningsverksamheten senast år 2025.

Satsningen på förnybar energi omfattar också en ambitiös målsättning om produktion av förnybar el i egna anläggningar. År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor. Det är cirka 5 GWh el vilket motsvarar hushållsel till 1 000 villor årligen. Under 2018 uppgick produktionen av solceller till 544 MWh, varav 77 MWh producerades av två anläggningar ägda av hyresgäster på Klöverns fastigheter.

Klövern har köpt förnybar el från vattenkraft sedan 2012. Under 2018 ökade andelen förnybar fjärrvärme från 20 till 27 procent och numera köps förnybar fjärrvärme till fastigheterna anslutna till Göteborgs, Kalmars, Norrköpings och Örebros fjärrvärmenät. I Linköping tecknades under året avtal med Tekniska Verken om klimatkompenserad fjärr-

värme. Därutöver köps förnybar fjärrvärme och fjärrkyla till fastigheterna som är miljöklassade enligt Miljöbyggnad.

Under 2018 inledde Klöverns ett samarbete med Vattenfalls laddnätverk InCharge, vilket ger förutsättningar för att svara upp mot hyresgästernas önskemål om smidig elbilsaddning med miljövänlig el. Vid utgången av året hade Klöverns möjliggjort etablering av totalt 200 laddningsstationer för elbilar tillsammans med sina hyresgäster (113 laddningsstationer) på 11 orter runt om i landet.

RESURSEFFektivITET

Utmaningarna är stora inom avfallsområdet, men det är också här de största möjligheterna finns att bidra till resurseffektivitet och cirkulär ekonomi genom miljösmart hantering av materialflöden och nya affärsmodeller. Resurseffektivitet är ett viktigt utvecklingsområde för framtiden. Klöverns ambition är att öka andelen avfall som återvinns eller återbrukas och minimera det avfall som går till förbränning och deponi. Detta påverkar både Klöverns projektverksamhet och förvaltningsverksamhet.

Hyresgäst- och verksamhetsavfall är förutom en miljöfråga också en stor arbetsmiljöfråga för Klöverns driftpersonal, en viktig fråga ur ett nöjdkundperspektiv och förknippat med höga kostnader för både Klöverns och hyresgästerna. Klöverns erfarenhet är att återvinning lyckas bäst om den sker nära källan. Det är viktigt att arbeta med kommunikation för att skapa förståelse och engagemang. Detta är något som kommer att vara i stort fokus framöver, då Klöverns tillsammans med hyresgästerna och återvinningsföretagen kommer att arbeta för en kundanpassad service och god resurshushållning.

Hållbara ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar är en av fastighetsbranschens stora utmaningar. Stora mängder bygg- och inredningsmaterial slängs i dag i onödan. Hållbara lokalanpassningar med ökat återbruk kommer att vara i fokus under 2019. Vid nybyggnation eller totalrenoveringar av byggnader är användningen av miljöcertifieringssystem ett sätt att säkerställa resurseffektivitet och miljöanpassade materialval.

10

Solcellsanläggningar
i 7 städer

200

Laddningsstationer
i 11 städer

INVESTERING SOLENERGI

Klöverns senaste investering i solenergi är 800 kvm solceller på fastigheten Malten 1 i Sollentuna. Anläggningen stod klar i december 2018. Under ett år kommer anläggningen att kunna producera 120 MWh el, vilket motsvarar den mängd som skulle krävas för att driva en elbil 640 000 kilometer.



MILJÖCERTIFIERING

Miljöcertifiering av fastigheter och ett strukturerat arbetssätt med ständiga förbättringar är verktyg för att höja och säkerställa kvaliteten hos nya och befintliga byggnader.

Miljöcertifiering av en fastighet ställer bland annat krav på energianvändning och effektiv teknik, vilket bidrar till lägre driftskostnader förutom minskad miljöpåverkan. På så sätt ökas fastigheternas värde och därmed attraktiviteten i ett långsiktigt perspektiv. Miljöcertifiering kan också vara en förutsättning för grön finansiering som kan ge bättre villkor vid belåning, Klöverns enskilt största kostnad.

Under 2018 emitterade Klöver sin första gröna obligation med tillhörande gröna ramverk. Det gröna ramverket styr, förutom mot miljöcertifiering, även mot ökade investeringar inom energieffektivisering och minskad klimatpåverkan. Klöver miljöcertifierar all nybyggnation enligt lägst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande nivå BREEAM och LEED.

Klöverns kärnverksamhet är förvaltningen av de över 400 fastigheter som ingår i beståndet. Det är genom att arbeta med hållbar förvaltning och ständiga förbättringar i dessa fastigheter som Klöver kan göra störst miljönytta. Under 2019 kommer ett arbete påbörjas med att miljöklassificera alla byggnader. Den långsiktiga ambitionen är att förbättra varje enskild fastighets miljöprestanda och att miljöcertifiera de delar av beståndet som har rätt förutsättningar ur ett miljö- och hyresgästperspektiv. Miljöklassificering av Klöverns byggnader skapar också förutsättningar för hantering av klimatrisker och klimatanpassning där behovet finns.

Klöver miljöcertifierade sin första byggnad 2011 och har i dag totalt 28 miljöklassade byggnader. Under 2018 certifierades tre fastigheter i Norrköping, Stockholm och Västerås enligt Miljöbyggnad Silver.



Klöverns fastighet Sigurd 7 i Västerås är en av de byggnader som miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad silver under 2018.

Utöver det påbörjades certifieringen av ytterligare tre fastigheter i Göteborg, Norrköping och Stockholm enligt BREEAM och Miljöbyggnad.

Certifierade eller miljöklassade fastigheter stödjer också hyresgästernas eget hållbarhetsarbete. I dagsläget är det endast ett fåtal företag som ställer miljökrav på sina lokaler. Klöver välkomnar en större efterfrågan generellt på hållbara lokaler för att påskynda omställningen till ett mer hållbart fastighetsbestånd i Sverige.



Klöverns Green Team ansvarar för fastigheternas yttre skötsel och ekosystemtjänster, såsom rabatter, buskar, träd och bikupor. Klöverns Green Team skapar också förutsättningar för att hålla en långsiktigt hög kvalitet och god service gentemot hyresgästerna tack vare egen personal.

11

Miljöcertifierade byggnader
enligt Miljöbyggnad, LEED
och BREEAM 2018 *

* 17 byggnader är certifierade enligt Green Building.

KLIMATBOKSLUT

Det långsiktiga målet för Klöver är att verksamheten ska ge upphov till så liten negativ klimatpåverkan som möjligt. Klöver har sedan 2013 beräknat utsläppen enligt Green House Gas protocol scope 1, 2 och delar av scope 3. Ambitionen är att öka antalet kategorier inom scope 3 framgent.

Nedan redovisas Klöverns klimatbokslut för år 2017 och 2018. Klöverns verksamhet är transaktionsintensiv och då utsläppen redovisas i faktiska värden kan utsläppen mellan åren variera betydligt. För att ge en uppfattning om den sammantagna klimatpåverkan från verksamheten redovisas även nyckeltalet koldioxidutsläpp per kvm.



Klöver uppmuntrar sina hyresgäster till hållbart resande. Detta bland annat genom en cykelservedag för hyresgästerna på Globentorget i Stockholm, i samarbete med Sportson Patrol.

KLIMATBOKSLUT

Klöver 2018 Utsläpp av växthusgaser (ton CO ₂ e)	Scope 1	Scope 2	Scope 3	Totalt 2018	Andel av totalt utsläpp	Totalt 2017	Förändring 2017/2018
Fastigheter	319	10 620	2 890	13 829	98%	14 501	-5%
Uppvärmning	319	10 620	1 081	12 020	85%	12 787	-6%
Elförbrukning	-	-	1 007	1 007	7%	1 013	-1%
Fjärrkyla	-	-	249	249	2%	149	67%
Köldmedieläckage	-	-	548	548	4%	548	0%
Avfall	-	-	4	4	0%	4	18%
Tjänste- och pendlingsresor	179	0	110	290	2%	227	28%
Tjänsteresor – bil	179	-	71	250	2%	198	26%
Tjänsteresor – flyg	-	-	40	40	0%	29	39%
Tjänsteresor – övrigt	-	-	0	0	0%	0	-8%
Totalt	498	10 620	3 000	14 119	100%	14 728	-4%
			2017	2018			
Totalt utsläpp av växthusgaser (ton CO ₂ e)			14 728	14 119			
Utsläpp per kvm uthyrningsbar yta (kg CO ₂ e/kvm)			5,1	4,8			

KLÖVERN I SAMARBETE MED INCHARGE

Under 2018 ingick Klöver ett samarbete med InCharge som är Sveriges största laddnätverk för elbilar. Med Klöverns över 10 000 parkeringsplatser i områden där människor bor och arbetar, finns det nu större möjligheter för miljövänlig laddning av eldrivna fordon. Satsningen på laddplatser för elbilar gör det möjligt för Klöver att bidra till en minskning av fossila bränslen.





”

*En mötesplats för innovation,
kreativitet och tillväxt”*

MIKAEL FORKNER
Regionchef, Klöver

KOPPARHUSEN I NORRKÖPING

Mitt i Norrköpings gamla industrilandskap uppför Klöver tillsammans med Hyresbostäder, ett nytt miljöcertifierat kvarter; Kopparhusen. Projektet har en stark karaktär kopplad till den industriella miljön, med kopparlackade plåtfasader med textilmönster, för att återspegla textilfabrikerna som en gång fanns i området.

Klöver och Hyresbostäder har utvecklat projektet i nära samarbete med Norrköpings kommun och Utopia arkitekter. Det nya kvarteret kommer att bestå av 15 000 kvm byggnadsarea fördelat på forskarbostäder, studentlägenheter, garage, kontor, restauranger och caféer.

”Kopparhusen med sitt läge, form och innehåll blir en attraktiv mötesplats för innovation, kreativitet och tillväxt. Blandningen av kontor, student- och forskarbostäder, restauranger och caféer ger en stark

stadskänsla med platser för arbete, möten och umgänge” säger Mikael Forkner, Regionchef på Klöver.

Kvarteret är starkt bidragande i förtätningen av Norrköpings stadskärna, och blir en tydlig länk till omgivande stadsdelar.

”Vår utmaning har varit att skapa ett vackert, modernt och stadsmässigt uttryck som särskiljer sig från omgivningen, men ändå inrättar sig följsamt i stadsbilden. Resultatet blev ett kvarter med varierande former, höjder och högkvalitativa material som kommer att bli en självklar del av det gamla industrilandskapet” säger Emma Jonsteg, VD på Utopia Arkitekter.

Kopparhusen certifieras enligt Sweden Green Building Councils klassificering Miljöbyggnad Guld och Silver.

SOCIALT

Klövern verkar i egenskap av näringsidkare, arbetsgivare och samhällsaktör på ett stort antal orter i Sverige. Klöveren värnar om sina intressenter och det är av högsta vikt att kedjan av intressenter delar bolagets uppförandekod och värderingar.

Medarbetarna är Klöverns viktigaste resurs. Det är genom medarbetarnas engagemang och kunskap bolaget utvecklas. Alla medarbetare erbjuds ett utvecklande och ansvarsfullt arbete där också balansen mellan arbete och privatliv är viktig.

ENGAGERADE OCH HÅLLBARA MEDARBETARE

Värderingar

Klöverns värdegrund består av tre delar; drivkraft, närhet och engagemang. Drivkraft står för kreativitet, nyfikenhet och att våga prova. Närhet står för Klöverns sätt att arbeta tillsammans med kunder och kollegor på ett enkelt sätt och med omtanke. Engagemang betyder att ge det lilla extra och bidra till god stämning, men även ett stort personligt ansvar för affärsverksamheten. Klöverns kärnvärde är centrala komponenter i affärsidén. Värdegrunden återspeglas också i Klöverns uppförandekod och hållbarhetspolicy.

Engagerade medarbetare

Nöjda och engagerade medarbetare är Klöverns viktigaste ambassadörer. Stolta medarbetare och en stark företagskultur gör Klöveren attraktiv som arbetsgivare. Sedan 2013 har Klöveren genomfört en årlig medarbetarundersökning med syfte att följa upp hur nöjda medarbetarna är med sin nuvarande arbetssituation, samt hur attraktivt man bedömer att bolaget är som arbetsgivare. Nöjd-Medarbetar-Index, NMI, bygger på tre frågor som tillsammans är framtagna ur en väl etablerad modell för att enkelt åskådliggöra nöjdhet hos medarbetarna på ett sätt som är lätt att mäta, redovisa och jämföra. Under 2018 uppgick NMI till 73, ett bra resultat men det är ett par procentenheter upp till den långsiktiga

målsättningen om minst 75. Attraktivitetsindex är uppbyggt från tre frågor om attraktivitet, stolthet och nöjdhet. Med ett utfall på 86 översteg indexet under 2018 med god marginal den långsiktiga målsättningen om minst 80. Svarefrekvensen i medarbetarundersökningen uppgick till 87 procent.

För att säkerställa företagets utveckling såväl som medarbetarnas motivation krävs utvecklingsmöjligheter och kontinuerlig kompetensutveckling. Utvecklingsmöjligheter inom företaget och kompetensgap kartläggs genom årliga medarbetarsamtal. Under 2019 genomförs en satsning inom kompetensutveckling då funktionen Klöver Academy kommer att byggas upp. Syftet med funktionen är att säkerställa långsiktig kompetensförsörjning och fortsätta byggandet av en stark företagskultur. För att behålla och motivera medarbetare arbetar Klöveren med att tydliggöra karriärvägar och uppmuntra intern rörlighet. Under 2018 har 27 anställda fått möjlighet att gå vidare i nya roller inom bolaget.

Ett tydligt ledarskap med en god förmåga att coacha och utveckla medarbetarna är avgörande för Klöverns fortsatta framgång. Satsningar på att stärka ledarskapet görs kontinuerligt med utgångspunkt i bolagets ledarskapsfilosofi. Ledarskapet följs upp och utvärderas löpande bland annat genom det Chefsindex som ingår i den årliga medarbetarundersökningen. Chefsindex har under de senaste åren legat på en stabilt hög nivå (2018: 80).

Hälsa och förmåner

Att investera i hälsofrämjande åtgärder förebygger arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa. Under årets hälsosatsning med träningsmånader gavs alla medarbetare möjlighet att

KLÖVERN FLAGGAR ROSA

Cancerfondens Rosa Bandet-kampanj genomförs under oktober varje år med syfte att finansiera cancerforskning och sprida kunskap. Klöveren är stolt företagsvän till Cancerfonden och uppmärksammade det genom att flagga rosa vid utvalda fastigheter under oktober 2018.



träna med sina kollegor på arbetstid en gång i veckan. Förutom den fysiska aktiviteten blir träningen också en social aktivitet som bidrar till ökad trivsel och svetsar samman medarbetarna. Träning och god fysisk hälsa är ett viktigt tema även för externa aktiviteter och evenemang, centralt såväl som lokalt, där både kunder och medarbetare bjuds in att delta.

Ett exempel på detta är Lidingöloppet on Tour Powered by Klöver där Klöver bjöd in hyresgäster att springa tillsammans med personalen på de orter Klöver har fastigheter. Under 2018 sprang över 42 000 personer Lidingöloppet, varav 6 595 deltog i Lidingöloppet On Tour Powered by Klöver. Vartannat år erbjuds även samtliga medarbetare en hälsoundersökning och en handlingsplan tas fram utifrån resultatet för att arbeta med att stärka medarbetarnas hälsa. Nästa hälsoundersökning genomförs 2019.

Samtliga tillsvidareanställda har ett årligt friskvårdsbidrag som under 2018 användes till 86 procent, vilket är en hög nyttjandegrad. Utöver dessa förmåner omfattas medarbetarna av en sjukvårdsförsäkring, tjänstepension, subventionerade luncher samt del i Klövers vinstandelsstiftelse. Avsättning till stiftelsen, som baseras på en kombination av Klövers resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna, kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år. Vid utgången av 2018 hade vinstandelsstiftelsen aktier motsvarande 0,7 procent (1,7) av aktiekapitalet i Klöver.

Arbetsmiljö

Klövers medarbetare ska känna att de arbetar i en trygg och säker arbetsmiljö. Skyddskommittén har tillsammans med ledningen tagit fram en arbetsmiljöpolicy som är antagen av styrelsen. Den ger tydliga riktlinjer för hur organisationen ska arbeta och är ett stöd i vardagen. Ett systematiskt arbetsmiljöarbete genom hela organisationen tillsammans med en webbaserad säkerhetshandbok säkerställer att gällande lagar och rutiner efterlevs. Skyddsombudens roll är viktig och Klöver arbetar ständigt med att tydliggöra och stärka skyddsombudens roll för att skapa en säker arbetsmiljö i hela organisationen. Skyddskommittén, som rapporterar direkt

till VD, har under året fortsatt arbetet med tillbudsrapportering och säkerställt utbildningar inom hjärt-lungräddning och kemikalier.

Arbetet med att tydliggöra den organisatoriska och sociala arbetsmiljön pågår löpande. Klövers medarbetare ska inte må dåligt på grund av ohälsosam arbetsbelastning, stress eller kränkande särbehandling. Ett webbaserat system för kontroll och hantering av Klövers kemikalier har implementerats. Riskbedömning av samtliga kemikalier och deras användning inom Klöver har genomförts under 2018. Byggarbetsplatser är riskfyllda miljöer och självklart ska gällande lagar och säkerhetsrutiner efterlevs. Klöver utser vanligtvis entreprenörer att sköta bolagets ansvar kring arbetsmiljösamordning och arbetet stäms av vid planerade byggmöten, enligt branschpraxis. Krav på att entreprenörer även arbetar med riskhantering och mänskliga rättigheter ställs vid varje upphandling.

ANSVARSFULL VERKSAMHET

Klövers verksamhet ska präglas av ärlighet, trovärdighet och långsiktighet. Medbetare ska uppträda hederligt och med omtanke, engagemang och integritet gentemot affärspartners och andra medarbetare. Klöver värnar om sina intressenter och det är av högsta vikt att kedjan av intressenter delar bolagets uppförandekod och värderingar.

Korruption och mutor

Klöver arbetar långsiktigt och enligt principer som garanterar hög moral och etik i interna och externa relationer. Förekomsten av mutor påverkar alla som har en relation till Klöver. Mutor kan skada bolagets varumärke och goda rykte. Uppförandekod och affärsetiska riktlinjer finns. För att säkerställa att alla medarbetare, ledning och styrelse har genomgått samma utbildning i affärsetik och antikorruption kommer en ny utbildning att implementeras under 2019. En visselblåsartjänst infördes 2016 för att fånga upp eventuella avvikelser mot uppförandekod och affärsetiska riktlinjer.

Tjänsten hanteras externt och är inledningsvis avsedd att användas internt. Den ger möjlighet för medarbetare att helt



HÄLSOSATSNING

Under våren 2018 genomfördes en 6 veckor lång hälsoutmaning. Klövers medarbetare delades in i lag och samlade in poäng genom att röra på sig. För att ge alla samma möjlighet till träning erbjöds medarbetarna en fri träningstimme i veckan på arbetstid. Gemensamt avverkade Klövers medarbetare under utmaningen en distans motsvarande 850 maraton och registrerade 6 729 aktiviteter. På bilden syns några av Klövers medarbetare som genomför rooftoptraining på taket till en av Klövers fastigheter i Kista.

anonymt anmäla oegentligheter via e-post, webbsida, telefon eller brev. Vid utgången av 2018 hade visseblåstjänsten inte använts, ej heller hade några fall av korruption rapporterats.

Mångfald och icke-diskriminering

Jämställdhet och mångfald är självklart för Klöver. Männskors olikheter och kompletterande kompetenser är värdefulla och bidrar till att skapa en mer innovativ företagskultur.

Uppförandekoden ger vägledning för medarbetare i relationen med varandra, samt säkerställer att mänskliga rättigheter efterlevs och att det inte finns någon diskriminering eller kränkande särbehandling i bolaget. Lönekartläggning genomförs årligen och en handlingsplan tas fram för att säkerställa jämlika löner. Andelen kvinnor i bolaget ökar stadigt och idag är 42 procent av affärsenhetscheferna kvinnor.

Hållbar leverantörskedja

Klöverns leverantörer av varor och tjänster ska följa samma krav på miljöhänsyn, socialt ansvar, affärsetik och effektivitet som Klöver ställer på sin egen verksamhet. Kraven på leverantörerna finns definierade i Klöverns uppförandekod för leverantörer.

Under 2018 uppnåddes både målet att alla nya ramavtalsleverantörer ska signera uppförandekoden och målet att antalet leverantörer ska minska med 10 procent. Utfallet blev en minskning med 13 procent.

För att utveckla arbetet med att identifiera och hantera de risker som finns i leverantörsledet kommer Klöver under 2019 att ta fram en metod för hållbarhetsanalys av leverantörskedjan och påbörja arbetet med att integrera den i inköpsprocessen. Metoden kommer att bygga på självdeklaration för leverantörerna samt riskanalys och riskhantering. Självdeklarationen kommer att baseras på Klöverns uppförandekod samt externa ramverk, och ta fasta på leverantörens riktlinjer, processer, mål och uppföljning inom till exempel arbetsvillkor och antikorruption. Integreringen av hållbarhetsanalysen i inköpsprocessen är ett långsiktigt arbete och målsättningen för 2019 är att identifiera och värdera branschspecifika hållbarhetsrisker samt att använda metoden på utvalda nya leverantörer.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

	2018	2017	2016
Nöjd-Medarbetar-Index (NMI)	73	75	76
Attraktiv-Arbeitsgivar-Index (AAI)	86	84	83
Chefs-Index (CI)	80	81	81

NYCKELTAL – MEDARBETARE

	2018	2017	2016
Anställda vid årets slut, antal ¹	248	244	227
varav kvinnor/män, %	42/58	42/58	40/60
varav kollektivanställda, %	23	22	21
varav kvinnor/män i chefsposition, %	43/57	38/62	38/62
varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %	40/60	25/75	25/75
varav kvinnor/män i styrelsen, %	60/40	60/40	60/40
Deltidsanställda vid årets slut, antal	8	7	10
varav kvinnor/män, %	63/37	43/57	60/40
Nyanställda under året, antal	44	49	41
varav kvinnor/män, %	39/61	41/59	37/63
Slutat sin anställning under året, antal	27	32	28
varav kvinnor/män, %	33/67	28/72	29/71
Personalomsättning, %	12 ¹	10	13
Genomsnittsalder, år	43	43	44
Andel av personalstyrkan i skyddskommitté, %	3	2	2
Rapporterade skador, antal	7	10	13
Sjukfrånvaro, %	3,8	2,3	2,0
varav långtidsfrånvaro, %	0,6	0,4	0,3
Åldersfördelning (samtliga medarbetare)			
–29 år (17%)	43	44	34
30–49 år (50%)	124	130	126
50–år (33%)	81	83	81

1) Exklusive Agora, Tobin samt försäljning av affärsenheterna Falun och Härnösand/Sollefteå.

SJÄLVKÖRANDE BUSSAR

Kista var först ut i Skandinavien med självkörande bussar på allmän väg. Det lyckade projektet Autopiloten pågick i sex månader med start i januari 2018. Syftet med projektet var att erbjuda en lösning som gör det enkelt, tryggt och smart att resa kollektivt dörr till dörr. Klöver som var stolt sponsor till hållbarhetsprojektet, bidrog även med garageplats för bussarna, el-laddning med grön el samt busstvätt.



Detta tillsammans med ett utökat krav om att alla leverantörer som tecknar avtal med Klöverna ska signera uppförandekoden och att alla medarbetare, ledning och styrelse utbildas inom affärsetik lägger grunden för Klöverns målsättningar inom ansvarsfull verksamhet.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Klöverns långsiktiga engagemang på de orter bolaget verkar i ger möjlighet att utveckla attraktiva och hållbara stadsdelar tillsammans med olika samarbetspartners. Stads- och fastighetsutveckling ska ske med minsta möjliga negativa miljöpåverkan och med människorna som vistas i och omkring fastigheterna i centrum.

Några av Klöverns viktigaste stadsutvecklingsprojekt pågår i Göteborg, Kalmar, Norrköping, Stockholm och Uppsala. I Göteborg utvecklar Klöverna tillsammans med arbetspartners Åby Arena som utöver Åbytravet kommer att husera olika mässkoncept, utställningar och konserter, och erbjuda ett rikt innehåll som vänder sig både till vanliga besökare och företag. Området kompletteras med ett hotell och platsen i sig ligger nära city med bostadsområden, caféer, handel och kända mötesplatser alldeles in på knutarna.

Under 2018 tecknade Klöverna ett samarbetsavtal med Linnéuniversitetet om ytterligare utveckling av Universitetskajen i Kalmar. Universitetskajen är ett stadsintegrerat universitet där universitetsområdet kommer att bidra till nya lär- och forskningsmiljöer samt en levande stadskärna. Universitetskajen utvecklas med hållbarhet i fokus där de lokala natur- och kulturförutsättningarna bidrar till miljöer som främjar delaktighet mellan människor. Utvecklingen av Klöverns fastighet kommer att tillföra stadskvaliteter och bostäder för att knyta an staden till universitetet ytterligare.

Mitt i Norrköpings gamla industrilandskap uppför Klöverna tillsammans med Hyresbostäder ett nytt miljöcertifierat kvarter; Kopparhusen (se även fördjupningsartikeln på sid 18). Det nya kvarteret omfattar forskarbostäder, studentlägenheter, garage, kontor, restauranger och caféer.

I Kista i nordvästra Stockholm har Klöverna ambitionen att utveckla en ny stadsdel som bygger vidare på Kistas innovationskraft. En plats för möten, upplevelser och tillväxt. Målet är att skapa en komplett blandstad med hög densitet där människors behov möts inom gångavstånd med ett levande stadsliv under hela året och under dygnets alla timmar. En plats som bryter barriärer och som på alla nivåer gynnar det gränsöverskridande mötet. En plats för mångfald oavsett om det avser branscher, livsstilar, kulturer eller generationer.

I Uppsala utvecklar Klöverna företagsparken Uppsala Business Park till en ny stadsdel som utgår från behoven hos bolagen i parken. Uppsala Business Park är i dagsläget hem för hälften av stadens privata arbetstillfällen inom life science. Uppsala är en snabbt växande stad med en lång och stark tradition av att utveckla life science-innovationer och ta dessa vidare till internationella affärer. Ambitionen är att skapa en plats för innovation och tillväxt med en mångfald av aktörer inom life science och relaterade branscher. I samband med utvecklingsprojektet kommer företagsområdet också att öppnas upp mot övriga staden och integrera forskarbostäder, long stay-hotell, handel och service. Till detta kopplas en organisation, Conexion som syftar till att skapa mötesplatser och stötta företag så att goda idéer utvecklas till framgångsrika företag (se även fördjupningsartikeln om Conexion på sid 23). Därmed skapas förutsättningar för att Uppsala Business Park blir en plats där både företag och människor kan växa.



Åby Arena utvecklas av Klöverna tillsammans med Åby Travsällskap. Åby Arena kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



CONEXTION I UPPSALA BUSINESS PARK

Conexion är ett samarbete mellan Klöver och Uppsala BIO med starkt stöd av Uppsala kommun, som ska främja innovation, affärer och möten i Uppsala Business Park. Konceptet skapar värden genom att underlätta för företagen att få tillgång till viktiga affärsresurser, utbildning och Uppsalas rika flora av innovationsstöd, nätverk och seminarium.

Under våren 2017 kallade Per Nilsson, Klöverns dåvarande affärsenhetschef i Uppsala, till ett möte med Uppsala kommuns näringslivskontor och Uppsala BIO, för att få fram ett branschkompetent nav inom life science som har stora nätverk. Efter flera månaders arbete med workshops, studiebesök och planering blev resultatet ett samarbete mellan parterna som de valde att kalla Conexion. I januari 2018 invigdes Conexion i Uppsala Business Park.

Sedan dess har verksamheten fortlöpt med uppskattade lunchpresentationer inom till exempel patenträtt, finansiering och organisationsutveckling. På plats hos Conexion finns affärskonsulter och representanter från innovationssystemet för att ge rådgivning till bolagen. Dessutom har ett nytt VD-nätverk bildats för att dela erfarenheter med varandra.

”Projektet har fallit väl ut och engagerar redan många bolag i parken. Genom att skapa mötesplatser får företagen möjlighet att nå information och resurser på ett enkelt och effektivt sätt. Genom Conexion har vi fört människor närmare varandra. Vår vision är att även den fysiska miljön skall stödja samarbete genom naturliga kontaktytor för de som arbetar i parken”, säger Margaretha Gadnell, Director, Life Science Cluster Development, Uppsala BIO.

Klöverns framtidsvision för Uppsala Business Park är att skapa en självförsörjande stadsdel som utformas med bolagens behov i centrum. Conexion utgör en viktig del av visionen för att stimulera interaktion och tillväxt.

”Genom Conexion har vi fört människor närmare varandra”

MARGARETHA GADNELL
Director, Life Science Cluster Development
Uppsala BIO



OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Klöverns femte hållbarhetsredovisning utifrån GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation.

Hållbarhetsredovisningen har satts samman av Klöverns hållbarhetsgrupp och godkänts av Klöverns styrelse. Redovisningen riktar sig i första hand till Klöverns intressentgrupper; hyresgäster, medarbetare, aktieägare, analytiker, kreditgivare, leverantörer och intresseorganisationer. Avsikten är att hållbarhetsredovisningen för 2018, tillsammans med Klöverns årsredovisning och webbplats, ska möta intressenternas informationsbehov och ge en transparent bild av bolagets ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete samt resultat. Innehållet i hållbarhetsredovisningen utgår ifrån den intressentdialog och väsentlighetsanalys som genomfördes 2004 och uppdaterades 2017 och 2018, med utgångspunkt i Klöverns mest väsentliga aspekter givet verksamhet och dess påverkan på ekonomi, miljö och socialt. Väsentliga aspekter och fokusområden har identifierats av Klöverns hållbarhetsgrupp, som består av representanter från olika delar av organisationen: hållbarhet, HR, teknik, inköp och kommunikation. Fokusområden och mål har beretts av hållbarhetsgruppen och beslutats av Klöverns ledning och styrelse.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hållbarhetsredovisningen har utgått ifrån riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå ”core”. Upprättat index redovisar den standardinformation som är obligatorisk för den grundläggande nivån på redovisningen samt de tilläggsindikatorer som Klöver valt för att presentera arbetet med de tre hållbarhetsområdena ekonomi, miljö och socialt. Information om specifika mätmetoder, som används för redovisad hållbarhetsdata, återfinns i anslutning till respektive nyckeltal eller i GRI-index. Detta gäller även eventuella förändringar rörande mätmetoder eller beräkningsmetoder från föregående års hållbarhetsredovisning. Inga större förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder har skett mellan redovisningarna.

REDOVISNINGENS OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela koncernens verksamhet; Klöver AB och samtliga dotterbolag om inget annat anges. Hållbarhetsredovisningen omfattar detta dokument samt information i Klöverns årsredovisning. Rapporteringssyckeln avser helår. Vid definition av redovisningens innehåll har GRI:s vägledning med tillhörande principer om redovisningens innehåll; väsentlighet, kommu-

nikation med intressenterna, hållbarhetssammanhang och fullständighet, tillämpats. Denna rapport omfattar perioden 1 jan–31 dec 2018. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB. Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2018, nästa redovisning av hållbarhetsarbetet kommer att publiceras våren 2020.

HÅLLBARHETSMÅL 2019

Inför 2019 har ett omtag gjorts avseende fokusområden och mål. Fokusområdena ska på ett bättre sätt spegla verksamhetens hållbarhetsarbete där de ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekterna samspelar med varandra för att nå bästa resultat. Fokusområdena visar också på vilket sätt Klöverns verksamhet och hållbarhetsmål relaterar till FNs globala hållbarhetsmål. De nya miljömålen har ett mer långsiktigt perspektiv och är i linje med vetenskapen. De är mätbara och kan följas årsvis. De ekonomiska målen bibehålls från föregående år tillsammans med delar av de sociala målen. De sociala målen utökas med ett mål om hållbarhet i leverantörskedjan. Målen är baserade på löpande intressentdialoger samt väsentlighetsanalysen. Hållbarhetsmålen har fastställts av Klöverns styrelse.

	Fokusområden	Mål
EKONOMI	> Attraktiva fastigheter	> Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till 40 procent.
	> Ansvarsfull verksamhet	> Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent. > Nöjd-Kund-Index ska uppgå till minst 75.
MILJÖ	> Klimatpåverkan och resurseffektivitet	> År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor. > År 2022 ska minst hälften av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm. > År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor.
	> Hållbara och engagerade medarbetare	> Nöjd-Medarbetar-Index ska långsiktigt uppgå till minst 75.
	> Ansvarsfull verksamhet	> Attraktiv-Arbetares-Index ska långsiktigt uppgå till minst 80. > Klöverns leverantörer ska riskklassificeras utifrån branschspecifika hållbarhetsrisker under 2019.

GRI-INDEX

ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

		Sida	Kommentarer och avgränsningar
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Organisationens namn	Omslag	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/ eller tjänsterna	Intro: Detta är Klöver	Klövern förvaltar och utvecklar i första hand kommersiella lokaler. First Office är Klöverns varumärke för kontorshotell medan varumärket Big Pink används för förrådsanläggningar och Klöver Living används vid projektutveckling av bostäder.
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Omslag	
102-4	Länder där organisationen är verksam	Intro: Detta är Klöver	Under 2018 bedrev Klöver verksamhet i Sverige, Danmark och USA.
102-5	Ägarstruktur och bolagsform		Klövern består av moderbolaget Klöver AB samt 29 direktägda aktiva dotterbolag. Klöver är ett svenskt publikt aktiebolag som är noterat på Nasdaq Stockholm.
102-6	Marknader	Intro: Detta är Klöver	Klövern har 13 affärsenheter i Sverige, uppdelade på tre regioner. Dessutom har Klöver fastigheter i Köpenhamn (som är en egen affärsenhet) och New York.
102-7	Bolagets storlek	Intro: Detta är Klöver, s. 10-11, 21	
102-8	Personalstyrka	s. 21	Rapporteringen omfattar Klöver AB vid utgången av 2018.
102-9	Leverantörskedja	s. 9	Klövern har inte möjlighet att påverka alla delar i leverantörskedjan, men genom tydligare avtal och villkor samt systematisering av leverantörshandling kommer påverkansgraden att höjas enligt avsnitt Hållbar leverantörskedja sidan 21.
102-10	Förändringar under redovisningsperioden	s. 24	Inga väsentliga förändringar har skett under redovisningsperioden.
102-11	Försiktighetsprincipen	s. 4	
102-12	Externa principer som organisationen stödjer	s. 4, 9	Värdekedjeperspektiv samt FN:s Global Compact.
102-13	Medlemskap i organisationer	s. 16	Bris, Fastighetsägarföreningar, Fastighetsägarna, Företagarföreningar, Handelskammaren, Sweden Green Building Council.
STRATEGI			
102-14	VD-ord	s. 3	
VÄRDERINGAR			
102-16	Interna värderingar och policyer	s. 4, 19-21	
STYRNING			
102-18	Organisationens styrning och styrelse	s.4, 19-21	
INTRESSENTRELATIONER			
102-40	Intressentgrupper	s. 4-5	
102-41	Andel anställda med kollektivavtal	s. 21	
102-42	Principer för urval av intressenter	s. 4-5	
102-43	Intressentdialog	s. 5	
102-44	Nyckelfrågor	s. 5-7	
REDOVISNINGENS OMFATTNING OCH AVGRÄNSNINGAR			
102-45	Princip för redovisning av dotterbolag	s. 24	Hållbarhetsredovisningen omfattar hela koncernens verksamhet; Klöver AB och samtliga dotterbolag om inget annat anges.
102-46	Processer för definition av innehållet	s. 24	
102-47	Identifierade indikatorer	s. 27	
102-48	Förklaring av effekten av förändringar	s. 24	
102-49	Väsentliga förändringar sedan föregående rapport	s. 24	
102-50	Redovisningsperiod	s. 24	

		Sida	Kommentarer och avgränsningar
102-51	Datum för publicering av senaste redovisning	s. 24	
102-52	Redovisningscykeln	s. 24	
102-53	Kontaktpersoner för redovisningen	Omslag	
102-54	I enlighet med GRI krav	s. 24	I enlighet med grundläggande nivå "core".
102-55	GRI innehållsförteckning	s. 25-27	
102-56	Granskning och bestyrkande	s. 28-29	Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB.

EKONOMISKA INDIKATORER

201: EKONOMISKT VÄRDESKAPANDE 2018

103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	s. 10-12	Ingen uppdelning på regionnivå har gjorts.

205: ANTIKORRUPTION 2018

103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
205-2	Utbildning för motverkan av korruption	s. 19-21	Rapporteringen omfattar anställda, ledning och styrelse i Klöver AB.
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	s. 19-21	Rapporteringen omfattar inte Agora eller Tobin Properties.

MILJÖINDIKATORER

302: ENERGI 2018

103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 14-17, 29	Rapporteringen avser Klöver AB inkl alla dotterbolag förutom Agora och Tobin Properties. Verksamheten i Danmark undantas då helårsdata för energi inte finns att tillgå.
302-3	Energiintensitet	s. 14-15, 27	Nyckeltal över total energiförbrukning per år av olika energislag i förhållande till Atemp area (kWh/kvm).
302-4	Energieffektivisering	s. 14, 27	Åskådliggörs i diagram över fem år. Basår 2016.
305-1-305-3	Utsläpp av växthusgaser	s. 17	Avser utsläpp i den svenska verksamheten förutom Agora och Tobin Properties.

SOCIALA INDIKATORER

401: ANSTÄLLNING 2018

103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
401-1	Personalomsättning	s. 21	Uppdelning på ålder och region görs ej.

403: ARBETSHÄLSA OCH SÄKERHET 2018

103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
403-1	Skyddskommitté	s. 20	

405: MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET 2018

103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och medarbetare	s. 20-21	Uppdelning enligt minoritetstillhörighet görs inte, i enlighet med svensk lag.

GRI 201-8 TOTAL PERSONALSTYRKA, UPPDELAD PÅ ANSTÄLLNINGSFÖRMÅN, ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN 405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTIFRÅN ÅLDER OCH KÖN

Rapporteringen omfattar Klöver AB vid utgången av 2018. Total personalstyrka är 248 personer. Organisationens begränsade omfattning medför att ingen statistik redovisas uppdelad per region eller antalet anställda med utländsk bakgrund. Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Klöver AB och inte de personer som utför arbete under anställningslika villkor (ett fåtal under begränsad tid). Vid utgången av 2018 var 245 personer anställda i den svenska verksamheten och 3 personer anställda i den danska verksamheten. Se ytterligare information om mål och måluppfyllelse på sidan 19-21.

GRI 205-2 UTBILDNING FÖR MOTVERKAN AV KORRUPTION Uppförandekod

Klöverns uppförandekod gäller för alla medarbetare, ledning och styrelse i Klöver AB utan undantag. Klöver AB har en kompletterande uppförandekod för leverantörer som under 2018 kommunicerades och skrevs

under av alla centralt upphandlade nya ramavtalsleverantörer (3 st). Under 2019 och löpande framöver ska uppförandekoden kommuniceras och skrivas under av alla nya leverantörer eller vid omkontraktering av befintliga leverantörer. Totalt antal leverantörer inom Klöver AB inklusive dotterbolag (exklusive Agora och Tobin Properties) är 2 263 stycken.

Utbildning i affärsetik och antikorrupktion

Alla anställda i Klöver AB, oavsett tjänsteort och anställningsform, ledning och styrelse omfattas av kravet på att genomgå utbildning i affärsetik och antikorrupktion. Utbildning har skett löpande sedan 2016. Under 2018 har 26 anställda genomgått utbildningen. För att säkerställa att alla medarbetare, ledning och styrelse i Klöver AB har uppdaterade kunskaper i affärsetik och antikorrupktion kommer en ny utbildning att implementeras under 2019, vilken ska genomföras av samtliga personer som omfattas av utbildningskravet oavsett tidigare utbildning.

GRI 205-3 ANTAL BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Rapporteringen omfattar Klöverns AB inklusive samtliga dotterbolag förutom Agora och Tobin Properties. Inga fall av korruption har rapporterats under 2018. Inga fall av korruption eller andra oegentligheter kopplade till verksamhetens leverantörer har rapporterats under året.

GRI 302-1 ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

Mätning av total energianvändning

Grunden för mätning är de huvudmätare som finns för respektive mediaslag på fastigheterna och som redovisar faktisk inköpt energi till fastigheten. Som komplement till huvudmätarna har Klöverns ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifikt energikrävande system. Avläsning av förbrukningen av el, fjärrvärme, fjärrkyla och gas sker varje månad. Förbrukningen av olja räknas fram utifrån leveransfakturer och nivåmätning i tankar. Energiförbrukningen av de olika mediaslagen sammanställs därefter i bolagets centrala system för energipåföljning, E4. Utifrån rapporter från E4 görs varje månad en jämförelse både med samma månad föregående år samt trender under innevarande år. Detta gör att eventuella avvikelser snabbt kan upptäckas och åtgärdas. Nyckeltal räknas fram på årsbasis för aktuell total Atemp area.

TOTAL ENERGI FÖRBRUKNING (EJ NORMALÅRSKORRIGERAD)

MWh	2018	2017	2016
Fjärrvärme	150 910	156 850	164 500
Gas	1 489	1 400	950
Olja	52	150	270
Fjärrkyla	23 800	17 940	21 400
El	114 638	122 270	123 130
TOTALT	297 487	298 610	310 250

ENERGIKÄLLOR, ICKE FÖRNYBARA BRÄNSLEN

MWh	2018	2017	2016
Fjärrvärme	110 693	125 400	151 160
Gas	482	1 400	950
Olja	52	150	270
TOTALT	111 227	126 950	152 380

ENERGIKÄLLOR, FÖRNYBARA BRÄNSLEN OCH EGENPRODUCERAD ENERGI

MWh	2018	2017	2016
Fjärrvärme	40 216	31 450	13 340
El till uppvärmning	6 597	6 605	6 900
El till övrig förbrukning	108 041	115 265	116 100
Fjärrkyla	23 800	17 940	21 400
El från solceller	544	400	130
TOTALT	179 197	171 660	157 870

ANDEL FÖRNYBAR- OCH EGENPRODUCERAD ENERGI

%	2018	2017	2016
Andel av total energiförbrukning	60,2	57,5	50,9

Fakta om användning och inköp av olika energislag

Fjärrvärmens till Klöverns lokaler kommer från många olika fjärrvärmebolag, vars bränslemix och inslag av förnybara bränslen varierar. Klöverns har inte i detalj studerat varje fjärrvärmebolags bränslemix. Därför har all inköpt fjärrvärme klassats som icke förnybar med undantag av aktivt val av grön fjärrvärme. Olja används endast som spetsvärme i en (1) fastighet. Omräkningsfaktor: 1 liter förbränningsolja = 10 kWh. Gas används för uppvärmning i några fastigheter i södra och västra Sverige. All inhandlad elkraft produceras från vattenkraft och klassas därmed som förnybar energi. Den egenproducerade elenergin från takplacerade solceller används i princip fullt ut inom respektive fastighet. Fjärrkylan, som köps från olika fjärrvärmebolag, är oftast en ren restprodukt vid framställning av fjärrvärme vilket ger mycket låga utsläpp, varför den klassats som förnybar.

GRI 302-3 – 302-4 ENERGIINTENSITET OCH ENERGIEFFEKTIVISERING

Utifrån energimätningarna som görs tas det fram olika nyckeltal ur det centrala energipåföljningssystemet, E4. Nyckeltalen berör förbrukning av värme, kyla samt el och beräknas utifrån total energiförbrukning i förhållande till total yta (A-temp). Förbrukningen av värme är normalårskorrigerad. Energieffektiviseringen baseras på den totala energibesparingen från el och värme som registrerats i E4. Resultatet av energibesparingen för el och värme anges i procent över treårsperioden 2016–2018. Nya energimål antogs inför 2016 med målsättningen att över en treårsperiod spara 6 respektive 8 procent värme och el. Måluppfyllelse redovisas på sidan 14.

GRI 305-1 – 305-3 DIREKTA OCH INDIREKTA UTSLÄPP

Byggnader använder mycket energi i förvaltningsskedet vilket ger upphov till utsläpp av växthusgaser. Dessutom genererar verksamheten utsläpp från egna fordon och tjänsteresor. Verksamheten genererar även stora mängder indirekta utsläpp i form av materialanvändning, avfall och transporter i samband med projektutveckling. Dessa utsläpp redovisas endast i begränsad omfattning då statistik saknas.

Avgränsning

Klimatpåverkan inom den egna organisationen är relativt liten och här rör till största del från de fordon Klöverns äger samt en (1) kvarvarande värmepanna lokalt på fastigheterna, Scope 1. De utsläpp Klöverns till stor del kan påverka är energianvändningen i fastigheterna samt vilken typ av energi som väljs att försörja byggnaderna med, Scope 2. Inom Scope 3 är utsläpp från energi och köldmedia baserade på faktiska data, medan beräkningen av utsläpp från avfall baseras på faktiska data i kombination med schabloner.

Ansvar och styrning

Ansvar för energianvändningen ligger till grund för ansvaret för utsläppen. Därutöver ansvarar företagsledningen för att det skapas förutsättningar och riktlinjer för att minska utsläppen i enlighet med de uppsatta målen, sidan 6–7.

Sammanställning totala utsläpp av växthusgaser

En årlig uppföljning av utsläpp av växthusgaser enligt GHG (Green House Gas) protokollet har genomförts sedan 2013. I sammanställningen på sidan 17 redogörs för de genomsnittliga utsläppen år 2017 och 2018. För år 2017 och 2018 är beräkningen utförd av konsultföretaget 2050 AB och översiktligt granskad av Ernst & Young AB. Klöverns har valt att använda "operational control approach". Detta betyder till exempel att alla bilers direkta utsläpp ingår i scope 1 oavsett om det är företagets egna bilar eller personalens egna bilar i tjänst. I enlighet med Greenhouse Gas Protocol ska även val av bortvald beräkningsmetod för scope 2 redovisas. Klöverns har valt att redovisa sina utsläpp i scope 2 i enlighet med "market-based method". Enligt denna metod är utsläppen i scope 2: 10 620 ton CO₂e. Om i stället "location-based method" hade använts hade utsläppet i scope 2 varit 21 443 ton CO₂e för 2018. Utsläppsfaktorerna som används är hämtade från diverse officiella källor såsom Energi företagen VMK (Värmemarknadskommittén) 2017, Energiföretagen 2018, Energimyndigheten, IEA, etc.

Undertecknade försäkrar att hållbarhetsredovisningen, som även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten, har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core". Informationen i redovisningen omfattar hela koncernens verksamhet; Klöver AB och samtliga dotterbolag.

Stockholm 21 mars 2019
Styrelsen i Klöver AB (publ), org.nr 556482-5833

Pia Gideon
Ordförande

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Johanna Fagrell Köhler
Ledamot

Eva Landén
Ledamot

Ulf Ivarsson
Ledamot

REVISORSYTTRANDE

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.
Till bolagsstämman i Klöver AB (publ), org.nr 556482-5833

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 22 mars 2019
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

REVISORS BESTYRKANDE

Revisors rapport över översiktlig granskning av Klöver AB (publ):s hållbarhetsredovisning till Klöver AB (publ).

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Klöver AB (publ), att översiktligt granska Klöver AB (publ):s hållbarhetsredovisning för år 2018. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI index på sidan 25–26 i detta dokument.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 25 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vi har utfört uppdraget i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och god revisionsd 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 Klöver AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning 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 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har. Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen. Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

UTTALANDE

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 22 mars 2019

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

KLÖVERN

Huvudkontor Stockholm: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Huvudkontor Nyköping: Spelhagsvägen 13, Box 1024, 611 29 Nyköping

Tel: 010-482 70 00

info@klovern.se

www.klovern.se

Org.nr: 556482-5833

KONTAKTPERSON

Teresa Mattisson, Hållbarhetschef

Tel: 010-482 70 20

teresa.mattisson@klovern.se

Klöverns hållbarhetsredovisning har producerats av Klövern i samarbete med Intellecta Corporate.

