



HEMSÖ

2021

Hållbarhetsredovisning

Innehåll

Översikt

Viktiga händelser 2021	4 ●
Detta är Hemsö	6 ●
Långsiktig fastighetsägare med människa och miljö i fokus	10 ●

Fokusområden

Hemsös roll i samhället	14 ●
Medarbetare	19 ●
Miljö och klimat	24 ●
Ansvarsfulla affärer	32 ●

Kompletterande information

FN:s Globala utvecklingsmål	35 ●
GRI-index	36 ●
ÅRL-tabell	38 ●
Styrelsens underskrift	39 ●
Revisors rapport	40 ●

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

Hållbarhetsredovisning 2021

Sedan 2016 redovisar Hemsö Fastighets AB årligen sitt hållbarhetsarbete. Tidigare år har hållbarhetsinformationen varit integrerad i årsredovisningen. Utöver informationen i årsredovisningen presenteras i år även fördjupad hållbarhetsinformation i denna separata rapport. I den här rapporten beskrivs Hemsös hållbarhetsarbete och resultat för perioden 2021-01-01 till 2021-12-31. Denna rapport utgör Hemsös lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Redovisningen följer Global Reporting Initiatives (GRI) Standarder, nivå Core. I det här dokumentet redovisar vi även vårt arbete med Global Compacts tio principer.

Redovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Avgränsningar samt förändringar jämfört med föregående års redovisning beskrivs i anslutning till tabeller och resultatindikatorer. Rapporten är översiktligt granskad av Ernst & Young AB. Granskaren är oberoende gentemot Hemsö. Den senaste redovisningen publicerades i mars 2021. Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är Hållbarhetschef Emma Weman (emma.weman@hemso.se).

Hemsö

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



Äldreboende



Utbildning



Vård



Rättsväsende

Hyresgäster är stat, kommun, region och privata företag med skattefinansierad verksamhet. Hemsös huvudägare är Tredje AP-fonden, AP3.

Vision

Hemsös vision är att stärka ryggraden i samhället.

Mission

Hemsö ska göra sina medarbetare och kunder stolta.

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

Hemsö i siffror



Viktiga händelser 2021

Q1



Q2



Q3



Q4



Q1

Funktionella, säkra utbildningsplatser med miljöfokus i Paavlova, Finland

- Hemsö förvärvade samtliga byggnader samt pågående projekt inom campusområdet Paavola i Finland. Lahtis har stort behov av utbildningsplatser och annan social infrastruktur och här spelar vi en viktig roll i arbetet att tillhandahålla undervisning för cirka 2 500 barn. Projektet kommer att präglas av att ta fram funktionella, säkra lokaler med miljöfokus.

Q2

- Hemsö blev först i Stockholm med en Svanenmärkt skola när den nya Bagartorpsskolan i Solna erhöll certifieringen. Vi lägger stor vikt vid att såväl elever som personal får vistas i byggnader som är sunda och miljövänliga och märkningen är ett kvitto på det arbetet. En Svanenmärkt byggnad är granskad utifrån ett helhetsperspektiv: låg energianvändning, kontrollerad byggprocess, god ventilation, dagsljusinsläpp samt tuffa krav på byggmaterial. Skolan drivs av Raoul Wallenbergsskolan och har plats för 360 elever.

Stockholms första Svanenmärkta skola

- Svanenmärkning var även i fokus när Hemsö ingick hyresavtal med Kungälv och Uddevalla kommun för att skapa 450 nya förskoleplatser i regionen. Projektet omfattar tre förskolor som alla kommer att certifieras enligt Svanen.

Q3

Bidra till sociala effekter över generationsgränserna

- Under tredje kvartalet togs första spadtaget i projektet Vågen, en byggnation av en förskola och ett äldreboende i Upplands Väsby. Den nya byggnaden kommer ha plats för 80 barn och 80 boende i samma byggnad. Målsättningen är att verksamheterna ska kunna samarbeta och att det uppstår goda sociala effekter över generationsgränserna. Den nya byggnaden har högt ställda miljökrav och ska certifieras enligt Svanen.

Q4

- Som första äldreboende i Sverige certifierades Hemsös nybyggnation Sköndalsvillan enligt NollCO₂, som är Sweden Green Building Councils nya certifiering för netto-noll klimatpåverkan. Byggnaden har även certifierats enligt Miljöbyggnad Guld. Med nuvarande design är koldioxidavtrycket 41 procent lägre jämfört med hur man traditionellt uppför äldreboenden.

- På Sweden Green Building Awards i november vann Hemsö två prestigefyllda pris, där Sköndalsvillan fick utmärkelsen 'Årets NollCO₂-projekt'. Vi blev även belönade för arbetet med en befintlig fastighet då vårdcentralen Torp i Lerum fick en utmärkelse. 'Årets BREEAM In-use-byggnad'. Priserna delas ut av Sweden Green Building Council i syfte att uppmärksamma projekt och individer inom hållbart samhällsbyggande.

Årets NollCO₂-projekt

- Hemsö tecknade ett förvärsavtal för fastigheten Lilla Tensta 1 som omfattar byggnaderna Tensta gymnasium och Tensta Träff. Dessa förvärv är viktiga för vårt arbete med att stärka samhällets ryggrad och bidra till social hållbarhet i alla delar av landet.
- Hemsö tecknade ett låneavtal om en miljard kronor med Europeiska investeringsbanken (EIB). Kapitalet ska användas till att bygga mer energieffektiva samhällsfastigheter i Sverige och Finland.
- När GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) presenterade resultatet i 2021 års upplaga utsågs Hemsö till global sektorledare inom kategorin projektutveckling "health care". Vi förbättrar också det samlade resultatet avsevärt där intressentengagemang, hållbara material och riskanalys är områden som ger Hemsö mycket höga poäng. Utmärkelsen är ett gott betyg på vårt hållbarhetsarbete när det gäller att planera och utveckla nya byggnader.



Detta är Hemsö

Hemsö är Sveriges största ägare av samhällsfastigheter och vår vision är att stärka ryggraden i samhället. Det är i våra fastigheter vi börjar vårt lärande, söker vård när hälsan sviktar och där vi summerar vår livsgärning. Vår affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Vi ska vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare som bedriver ett företagande med människa och miljö i fokus.

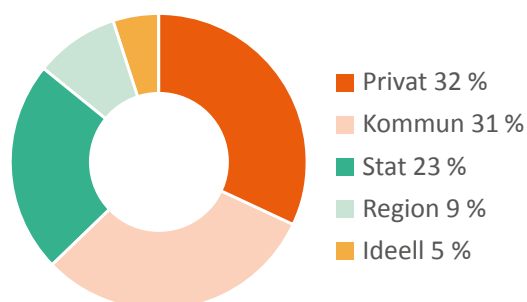
Antalet invånare ökar stadigt i Sverige och Finland. I Tyskland minskar däremot antalet invånare, vilket medför en förskjutning i befolkningsstrukturen som gör att landet har en åldrande befolkning. Med förbättrad hälsa så lever vi också längre, en positiv trend som dock ställer krav på samhället att förse ländernas invånare med skolor, vårdplatser och äldreboenden. Samtidigt står den offentliga sektorn inför en nödvändig förnyring och modernisering av det befintliga fastighetsbeståndet. Här kommer Hemsö in i bilden som en

stabil och långsiktig partner genom hela livscykeln. Genom en nära dialog och samverkan med våra hyresgäster bidrar vi tillsammans till att lösa det stora behovet av samhällsfastigheter. Under 2021 initierade vi projekt som gör att vi kommer att bidra med 770 nya äldreboendeplatser och 12 300 nya skolplatser i de marknader där vi verkar.

Marknadsvärdet på Hemsös fastighetsportfölj uppgick vid årsskiftet till 75,7 miljarder kronor och består av 441 fastigheter fördelade på fyra ka-

tegorier – äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hyresgästerna är stat, kommun, region och privata operatörer som är skattefinansierade. Av Hemsös hyresintäkter kommer 94 procent direkt eller indirekt från offentliga medel vilket skapar ett säkert och förutsägbart kassaflöde. Vår vinst går främst tillbaka till Sveriges pensionärer genom vår största ägare, Tredje AP-fonden, vilka äger 85 procent av aktiekapitalet och rösterna. Hemsö Fastighets AB har sitt säte i Stockholm.

Kontrakterad hyra per kundkategori



Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

Hemsös affärsmodell

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

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

Geografisk marknad

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

Fastighetsvärde
51 mdkr
Sverige

	Antal
Antal anställda	131
Antal äldreboenden	116
Antal vårdfastigheter	50
Antal utbildningsfastigheter	115
Antal fastigheter för rättsväsendet	13

Fastighetsvärde
12 mdkr
Finland

	Antal
Antal anställda	14
Antal äldreboenden	35
Antal vårdfastigheter	7
Antal utbildningsfastigheter	17
Antal fastigheter för rättsväsendet	7

Fastighetsvärde
13 mdkr
Tyskland

	Antal
Antal anställda	8
Antal äldreboenden	72
Antal vårdfastigheter	–
Antal utbildningsfastigheter	4
Antal fastigheter för rättsväsendet	5



Värdeskapande- modell



Långsiktig utvecklare, förvaltare och ägare av hållbara samhällsfastigheter

Finansiellt kapital

- Eget kapital: 28 350 mkr
- Lånat kapital: 42 498 mkr
- Förvaltningsresultat: 2 145 mkr
- Utdelning ägare: 905 mkr

Medarbetare

- Medarbetare: 153 st
- Engagemangsindex: 88/100
- 89 procent av medarbetarna är nöjda med sin kompetensutveckling
- Frisknärvaro: 99,4 procent

Ägare

- 85 procent Tredje AP-fonden
- 15 procent Sagax

Nära och långsiktig relation med kommun, stat och region

- Nöjd kundindex: 73/100 Sverige
- Nöjd kundindex: 3,81/5 i Finland
- Hyresduration: 9,6 år

Fastigheter

- Fastigheter: 441 st
- Fastighetsvärde: 75 737 mkr
- Investeringar: 7 590 mkr i nyproduktion, förvärv och befintliga fastigheter

Hållbar social infrastruktur med fokus på dem som vistas i byggnaden

Färdigställda platser och yta sedan starten

- Uthyrningsbar yta: 2 218 tkvm för social infrastruktur
- Äldreboendeplatser: 1 430 st
- Skolplatser: 11 600 st
- Högskeleplatser: 7 000 st

Miljö

- Miljöcertifierade byggnader: 70 st
- Koldioxidutsläpp*, Sverige: 4,0 kg CO₂e/m²
- Koldioxidutsläpp*, Finland: 21,1 kg CO₂e/m²
- Energi Sverige: 113 kWh/m²
- Energi Finland: 226 kWh/m²

* Utsläpp avser Scope 1 och 2



Långsiktig fastighetsägare med människa och miljö i fokus

I vår roll som förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter kan Hemsö göra stor skillnad i människors liv. Vi skapar platser för unga och äldre att vistas på och leva i. Våra byggnader är även arbetsplats för ett stort antal människor och vår expertkunskap, forskningsbaserade arbetssätt och långsiktighet är en oslagbar kombination för att skapa framtidens hållbara samhällsfastigheter.

Samtidigt som vi arbetar hårt för att bygga och förvalta den sociala infrastrukturen i samhället, så vet vi också att vår verksamhet har en stor miljöpåverkan. Det vi gör påverkar också många människors vardag, elever på skolan, äldre på boenden och personal som arbetar där. Vi vill på alla tänkbara sätt minska Hemsös klimatavtryck, men hållbarhet för oss handlar även om att vi gör ansvarsfulla affärer, månar om våra medarbetare och ser till att våra fastigheter på bästa möjliga vis stöttar våra hyresgäster i deras verksamheter.

Hållbarhetsstrategi

Vårt hållbarhetsarbete ska dels bidra till en hållbar samhällsutveckling och dels en hållbar utveckling av Hemsö som bolag, ekonomiskt såväl som miljömässigt och socialt. Vi ska erbjuda trygga, hälsosamma och säkra miljöer för alla människor som vistas i våra byggnader och bidra till samhällsutvecklingen genom att ständigt arbeta med förbättring och innova-

tioner kring samhällsfastigheter. Det innebär också att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare och tillse en effektiv användning av såväl mänskliga resurser som naturresurser. Vi ska ta ansvar för eventuell negativ påverkan på samhälle, miljö och klimat som genereras av Hemsös verksamhet och minimera vårt klimatavtryck.

De insatser vi gör i hållbarhetsarbetet ska även ge positiv effekt på Hemsös konkurrenskraft, bidra till möjligheten att erhålla hållbar finansiering, samt ge en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt enligt avkastningskrav.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hemsös hållbarhetspolicy och våra riktlinjer för hållbarhet ligger till grund för vår styrning av hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsfrågorna omfattas av Hemsös riktlinjer inom exempelvis energi, arbetsmiljö, inköp, material-

val, affärsetik och byggprojekt. Även externa lagar, riktlinjer och regelverk, däribland FN:s globala hållbarhetsmål, samt åtaganden genom frivilliga initiativ inom hållbarhet, utgör ramverk för vår hållbarhetsstyrning. Under 2021 undertecknade Hemsö UN Global Compact vars tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion länge varit något vi arbetat efter. Hemsö gör varje år en översyn av hållbarhetsområdet där vi tar avstamp i vår egen verksamhet, våra intressenters behov och definierar områden där våra insatser har störst påverkan. För prioriterade områden sätts mål.

Hemsös uppförandekod och visselblåsarfunktion utgör också stöd i arbetet. Uppförandekoden beskriver hur vi i vårt dagliga arbete agerar utifrån våra värderingar, visioner, åtaganden och förväntningar samt ger vägledning för anställda och andra intressenter. Ambitionen är att alla nya medarbetare ska genom-

MEDLEMSKAP OCH SAMARBETEN 2021

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

Som en del i vår vision att stärka samhällets ryggrad ingår att vi agerar tillsammans med viktiga samhällsaktörer i vår omvärld. Ovan visas de medlemskap och samarbeten som vi har haft under året.

gå utbildning i uppförandekoden. Visselblåsarfunktionen underlättar för interna och externa intressenter att anmäla misstanke om oetiskt agerande och oegentligheter gällande bolagets verksamhet. Hemsö's visselblåsarfunktion garanterar fullständig anonymitet för alla anmälare.

Ansvaret för frågor som rör hållbarhet följer organisationsstrukturen inom Hemsö och arbetet är en integrerad del av verksamheten. Hållbarhetschefen ansvarar för hållbarhetsavdelningens arbete och rapporterar

till kommunikationschefen i koncernledningen. Styrelsen ansvarar för att fastställa bolagets övergripande mål och strategier samt att anta bolagets policyer. Mer om bolagets bolagsstyrning samt styrelserna ansvar och utskott finns att läsa på sidan 77 i vår årsredovisning.

Riskhantering

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

regelverk och energiförsörjning som vi måste ta hänsyn till. Risker, men även möjligheter, identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Bedömning och hantering av risker finns inbyggt i bolagets processer, exempelvis vid förvärv av fastigheter, vid byggprojekt och i det årliga strategiarbetet. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering. Olika metoder används för att värdera risker samt säkerställande att relevanta risker hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

INTRESSENT / HUVUDSAKLIGA FORMER FÖR DIALOG

Hyresgäster:

- Regelbundna hyresgästmöten
- Årlig kundundersökning
- Löpande dialog i samband med förvaltning
- Hantering av felanmälan

Investerare:

- Extern hemsida och informationsmaterial
- Seminarier kring enskilda frågor
- Enskilda möten
- Finansiella rapporter
- Kapitalmarknadspresentationer

Ägare:

- Styrelsemöten, varav ett om året är strategimöte.
- Årsstämma
- Ägarpolicy
- Dialogmöten om hållbarhet.

Medarbetare:

- I den dagliga verksamheten.
- Årliga medarbetarsamtal och uppföljning av dessa samt medarbetarundersökning.
- Intranät, konferenser
- Fackliga forum

Samhället:

- Engagemang i forskningsprojekt
- Engagemang i intresse- och branschorganisationer samt samverkan med andra fastighetsbolag för att bidra till utveckling.

Leverantörer:

- Vid upphandling, beställningar och leverantörmöten.

Beslutsfattare inom regioner:

- I löpande kommunikation via reklam, webb och PR.
- Via finansiella rapporter, branschdagar och mässor.

INTRESSENTENS FÖRVÄNTNINGAR PÅ HEMSÖ

- En långsiktig förvaltning som erbjuder ändamålsenliga samhällsfastigheter.
- Ansvarstagande och kunnig hyresvärd med kundens behov i fokus.

- God ekonomisk förvaltning och hög standard på redovisning i enlighet med bolagets policy, krav och lagar.

- Långsiktigt stabil avkastning och bli ledande i hållbarhetsområdet inom segmentet samhällsfastigheter.

- Stabil och långsiktig arbetsgivare med bra anställningsvillkor, arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter.
- Möjlighet att engagera sig i samhällsutveckling.

- Drivande för hållbar utveckling inom segmentet samhällsfastigheter.
- Ansvarstagande aktör med kompetens inom sitt område.
- Systematiskt arbete för att minimera negativ miljöpåverkan.

- Tydliga krav i samband med avtalstecknande samt uppföljning av att kraven följs.
- Långsiktig samverkanspartner

- Långsiktigt agerande som ägare, i relationer och i förvaltning, med god förståelse för kundens verksamhet och behov.

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

Under 2018 genomförde Hemsö den senaste väsentlighetsanalysen då nyckelpersoner på bolaget under en workshop prioriterade de mest väsentliga frågorna för

bolaget. Efter workshopen hade vi en dialog med utvalda intressenter för att kartlägga deras syn på vilka hållbarhetsaspekter som Hemsö bör fokusera sitt hållbarhetsarbete kring. De faktorer som värderades högst, både internt och av de externa intressenterna utgör Hemsös väsentliga hållbarhetsaspekter. Under 2021 gjordes intervjuer med nyckelpersoner på bolaget för att säkerställa att vi fortsatt fokuserar på rätt frågor, såväl strategiskt som i vår hållbarhetsrapport. I efterföljande kapitel går det att läsa om vårt arbete inom respektive fokusområde och med de väsentliga aspekterna.

Hemsös fokusområden



HEMSÖS ROLL I SAMHÄLLET

- Ekonomiskt resultat, hållbar ekonomi
- Kundens/hyresgästers hälsa och säkerhet
- Kundnöjdhet och långsiktiga relationer
- Lokal samhällspåverkan/engagemang



MEDARBETARE

- Anställningsvillkor
- Kompetensutveckling- och försörjning
- Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering



MILJÖ OCH KLIMAT

- Materialanvändning
- Energi och klimatpåverkan



ANSVARSFULLA AFFÄRER

- Efterlevnad av lagar och bestämmelser
- Ansvar i leverantörsled
- Antikorruption



Hemsös roll i samhället

Vi bidrar till en viktig del i samhället genom att möta det växande behovet av social infrastruktur. Under 2021 har vi initierat projekt som kommer att bidra med 770 nya platser på äldreboenden och 12 300 nya skolplatser. Genom vår huvudägare, Tredje AP-fonden, skapar vi dessutom en tillväxt för svenska pensionspengar och bidrar till trygghet för samhällets äldre.

För att underlätta ett holistiskt perspektiv i arbetet att skapa hållbara och kvalitativa äldreboenden och skolor så har vi utvecklat två verktyg, Hemsö-blomman och Hemsö-äpplet. Hemsö-blomman beskriver viktiga dimensioner för ett äldreboende, som omtanke om personalen eller hur vi skapar en större delaktighet till samhället runtomkring. Hemsö-äpplet beskriver motsvarande dimensioner för skola och rymmer vår samlade fastighetsexpertis, skolornas verksamhetskunskap och forskning kring läromiljöer. Verktygen fungerar som stöd och inspiration i hela livscykeln från nyproduktion till vidareutveckling av befintliga äldreboenden och skolor.

Kvalitativa skolgårdar är ett exempel på en viktig klyfta i Hemsöäpplet där vi sedan flera år arbetar med Skolgårdslifftet. Projektet syftar till att höja kvaliteten på våra skolgårdar och ge utrymme för såväl lek som utrymme för lugn, eftertanke och att ge barn möjlighet att samspela med naturen. Under 2021 färdigställdes fyra skolgårdar och inventeringen fortsätter så att vi kan skapa fler inspirerande platser för eleverna på våra skolor. Under 2021 utvecklades även en handbok för nyproduktion av utemiljöer.

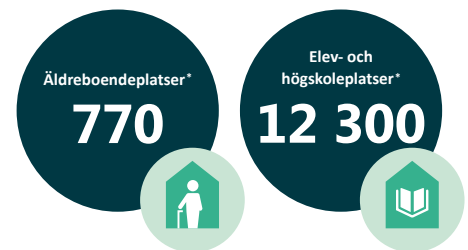
Lokal samhällspåverkan och engagemang

Hemsö har ett tydligt fokus på förvaltning med lokal närvaro som skapar förutsättningar för en hållbar, innovativ och kundnära verksamhet. Som en del i vår vision att stärka samhällets ryggrad ingår utbyggnad

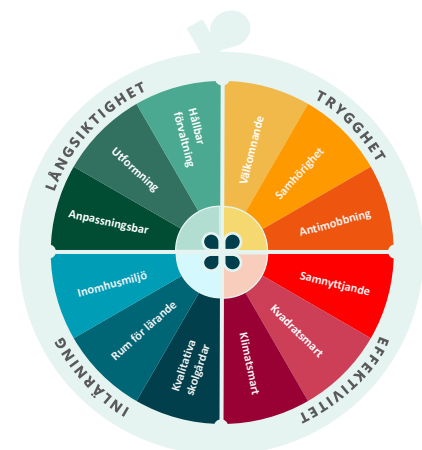
av den digitala infrastrukturen. I vår research kring framtidens äldreboende har vi identifierat ett glapp när det gäller digitalisering på svenska boenden. Internetlyftet är Hemsös satsning för att råda bot på det digitala utanförskapet och framtidssäkra våra äldreboenden med snabbt och stabilt wifi. Under pandemin blev det behovet extra tydligt, när den enda kontakten med nära och kära oftast var via en skärm. Internetlyftet startades under 2021 och omfattar till en början tio äldreboenden. Även personalen gagnas av uppkopplingen och välfärdslösningar, som larm och kameror kan också installeras för att skapa större trygghet. Vår ambition är att på sikt erbjuda detta i samtliga våra äldreboenden i Sverige.

Vårt engagemang omfattar sponsring av initiativ som skapar samhällsnytta och är utvecklande. Vi har sedan ett år tillbaka sponsrat Hjärnfonden, en organisation som ligger oss extra varmt om hjärtat då deras forskning bidrar till att främja hälsa och välmående hos äldre och skolungdomar. Hemsö är även medlemmar i SeniorVärlden och Forum Bygga Skola, två ideella verksamheter där vi är aktivt involverade och del av organisationen.

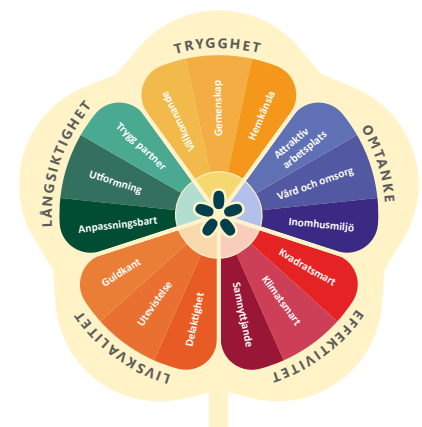
Hemsögåvan är ett initiativ som startats av oss och syftar till att underlätta och berika vardagen för människor i våra fastigheter genom ekonomiska bidrag. Under 2021 gick Hemsögåvan till verksamheter inom vård och äldreboende då många har haft ett tungt år med anledning av pandemin.



*Antal platser som projekt initierade under 2021 kommer att bidra till.



Hemsö-äpplet



Hemsö-blomman

Vi stärker samhällets ryggrad och vi kommer fortsatt ha en närvaro i socialt utsatta områden. Under 2021 förvärvade vi Tensta gymnasium som under flera års tid har stått tom. Här har vi stora möjligheter att skapa bra förutsättningar på lokal nivå för lärande och ge barn och unga i området en tro på framtiden.

Nollvision gällande olycksfall relaterad till fastigheterna

Hemsö har som fastighetsägare ett ansvar gentemot våra hyresgäster och brukare att värna deras hälsa och säkerhet. Våra fastigheter ska uppfylla en teknisk standard som säkerställer att de som bor, arbetar och vistas i och omkring våra byggnader ska känna sig trygga. Vi ansvarar för att alltid uppfylla gällande myndighetskrav.

Fastighetsägaransvaret har vi delegerat till förvaltare och projektchefer som har genomgått en utbildning för att axla den rollen. Förebyggande skyddsronder och besiktningar genomförs i samtliga fastigheter enligt givna intervall för att kontrollera brandsäkerhet, fallskydd, hissar och liknande. Alla myndighetskontroller i Sverige loggas i fastighetsystemet Green View som ger en tydlig översikt gällande kontroller och åtgärder i vårt fastighetsbestånd. Motsvarande system finns i Finland via Vastuu Group. Övriga kontroller stäms av månatligen med driftleverantörer där samtliga ronderingar protokollförs. Om en olycka eller allvarlig skada inträffar, med koppling till brister i fastighetsägaransvaret, har vi en tydlig plan för hantering där vi utgår från vår process för krishantering. Eventuell händelse hanteras av Hemsös krisledning tills dess att läget bedöms vara tillbaka på normal nivå igen. Då lämnas ärendet över till organisationen och en åtgärdsplan tas fram för att undvika liknande händelser i framtiden. En incidentrapport tas även fram och lämnas till styrelsen.

Utöver de digitala stödsystemen tar vi också tekniken till hjälp för att optimera kvaliteten på luften inomhus, vilket i sin tur även kan leda till

energibesparingar. Ett pilotprojekt pågår för närvarande där ett antal utvalda äldreboenden och skolor utrustats med AI-sensorer för att samla in data som kan hjälpa till att förstå hur miljön inomhus påverkas. När tenderar luften att bli dålig och vilka samverkande faktorer gör att lokalen blir för varm är frågor som tekniken kan hjälpa oss att få svar på.

Tryggheten för våra hyresgäster är A och O och även där hjälper tekniken oss att ge närvaro på plats, samtidigt som vi kan optimera våra insatser. Genom våra driftleverantörer har vi dygnet-runt-jour med akututryckning om det skulle behövas.

Vi genomför också undersökningar gällande kunders säkerhet och hälsa i vår NKI-undersökning. Hemsö har en nollvision vad gäller olycksfall relaterade till fastigheterna. Under 2019 utreddes två olyckor, men under 2020 samt 2021 hade vi inga inrapporterade olycksfall med koppling till fastighetsägaransvaret.

Hållbart byggande

Fokus på hållbarhet har ökat markant inom byggbranschen de senaste åren. Genom miljöcertifiering säkerställer vi vårt långsiktiga arbete mot hållbara byggnader och hjälper även till att säkerställa byggnadens kvalitet. Certifiering bygger på ett tydligt ramverk och inkluderar en granskning av tredje part som ger en kvalitetsstämpel på arbetet som utförts. Det ger också en värdering av byggnader som underlag till grön och hållbar finansiering. Hemsö arbetar med flera olika miljöcertifieringar i både nyproduktion och i befintligt bestånd.

Vi ställer krav på certifiering av all nyproduktion

Antalet certifierade byggnader ökar stadigt. Vid utgången av 2021 fanns 70 miljöcertifieringar, fördelat på 37 Miljöbyggnad, 4 LEED, 1 BREEAM, 25 BREEAM In-Use, 1 DGNB, 1 Svanen och 1 NollCO₂. Vi ställer krav på

Förklaring av certifieringar

Miljöbyggnad - Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader och ägs av Sweden Green Building Council. Bedömningen görs enligt tre nivåer – brons, silver och guld.

Svanen - Svanen är en nordisk certifiering av en mängd olika produkter som även omfattar byggnader. Svanen drivs av Miljömärkning Sverige på uppdrag av regeringen.

BREEAM - BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) är ett internationellt certifieringssystem med säte i England. Sweden Green Building Council har anpassat BREEAM till svenska förhållanden. Bedömningen görs i flera nivåer – unclassified, pass, good, very good, excellent och outstanding.

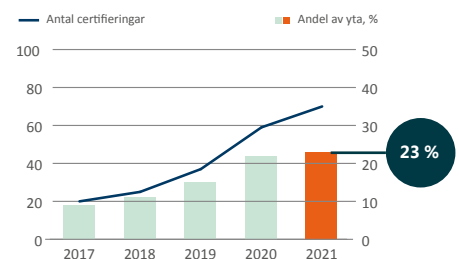
BREEAM In-Use - BREEAM In-Use är motsvarande certifiering som BREEAM men för befintliga byggnader. Även här görs bedömningen i flera nivåer – unclassified, pass, good, very good, excellent och outstanding.

LEED - LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) är ett internationellt certifieringssystem för byggnader som utvecklats av U.S. Green Building Council. Bedömningen görs i flera nivåer – certified, silver, gold och platinum.

NollCO₂ - Noll CO₂ är en ny certifiering från Sweden Green Building Council som syftar till att uppnå netto-noll klimatpåverkan av en ny byggnad. Det är en påbyggnadscertifiering och kräver en grundcertifiering såsom Miljöbyggnad, BREEAM, LEED eller Svanen.

DGNB - DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) är en tysk märkning av byggnader. Bedömningen görs i flera nivåer – bronze, silver, gold och platinum.

Miljöcertifierade byggnader*



* Miljöcertifiering med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande minst lika hög grad av certifiering. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

certifiering av all nyproduktion och har en målsättning att alla större befintliga fastigheter på sikt ska certifieras.

Hemsös första nybyggnadsprojekt med nettonoll klimatpåverkan är äldreboendet Sköndalsvillan, ett skolboksexempel på hur vi vill att framtidens nyproduktion ska se ut. Minst lika viktigt för oss är att befintliga fastigheter underhålls och renoveras på ett miljövänligt sätt. Lerums vårdcentral som fick utmärkelsen 'Årets BREEAM In-Use-byggnad' är ett fint bevis på hur vi arbetar med hållbarhet i våra befintliga, äldre byggnader.

Förutom krav på certifiering i nyproduktion ställer även Hemsö en rad andra hållbarhetskrav i nyproduktion och större ombyggnationer, till exempel kring återbruk, avfall, ekosystemtjänster och klimatanpassning.

Kundnöjdhet och långsiktiga relationer

Hemsö arbetar varje dag med att värna om relationerna till våra kunder och skapa förtroende. Det är viktigt för oss att få veta om kunderna tycker att vi lever upp till deras förväntningar. Därför genomför vi regelbundet Nöjd Kundundersökningar och till vår hjälp anlitar vi externa leverantörer som kvalitetssäkrar resultaten.

Kundernas svar hjälper oss att ständigt arbeta för att förbättra vår verksamhet, våra kundrelationer och vårt erbjudande. Hemsös bemötande, fastigheternas kvalitet och underhåll har stor påverkan på den övergripande kundnöjdheten. Men även frågor som hållbarhet, klimat, utemiljö och trygghet har seglat upp som allt viktigare.

Svaren på undersökningen fördelas ut på respektive kundansvarig förvaltare inom Hemsö som följer upp och tar fram en åtgärdsplan. Inom Hemsö finns en särskild grupp som analyserar kundvård inom bolaget. De identifierar vilka regioner som är bäst på att jobba med frågor som rör kundrelationer. De goda exemplen

lyfts fram för att dela med sig av erfarenheter till andra regioner och få en enhetlig standard för hur vi arbetar med kundvård.

Under hösten 2020 gjorde vi en kundnöjdhetsundersökning i Finland med resultatet 3,81 på en femgradig skala och NPS 49 (NPS är ett värde som mäter lojalitetsgrad). Respondenterna intervjuades via telefon och svarsfrekvensen var 76 procent. Den senaste NKI-mätningen i Sverige gjordes i januari 2021 via en webbserad enkät samt telefonintervjuer och visade en ökning från 71 år 2019 till 73 år 2020 (66 år 2018). Hemsö har satt som mål att nå ett Nöjd kund-index på 75 av 100 inom en femårsperiod.

Kundernas svar hjälper oss att ständigt arbeta för att förbättra vår verksamhet, våra kundrelationer och vårt erbjudande

Hemsö har även arbetat med att göra djupintervjuer med boende, personal och anhöriga inom äldreomsorgen för att utveckla vårt erbjudande inom äldreboenden. Arbetet har stärkt oss i övertygelsen att våra hyresgäster uppskattar en nära och lyhörd förvaltning som fångar upp personalens behov och förbättringsförslag.

Ekonomiskt resultat och hållbar finansiering

Förutom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till en del av samhället genom att skapa hållbar tillväxt för svenska pensionspengar eftersom Hemsös överskott främst går tillbaka till AP3 och Sveriges pensionärer.

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Med anledning av ökat fokus på gröna och sociala frågor bland Hemsös investe-

rare är hållbar finansiering centralt för att säkerställa en god tillgång till kapital. Hemsös hållbara finansiering består av två delar, dels hållbara obligationer, dels hållbara lån från Nordiska och Europeiska Investeringsbanken. Hemsö var det första bolaget i Norden som emitterade hållbara obligationer. Det hållbara ramverket som etablerades redan 2016 beskriver vilka fastigheter och projekt som kan finansieras med hållbara obligationer och omfattar förutom miljömässig hållbarhet även sociala hållbarhetsaspekter och investeringar. Hemsö har sedan 2016 emitterat hållbara obligationer uppgående till 4,7 miljarder kronor.

En byggnad ska vara certifierad enligt minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande nivå i annat certifieringssystem för att vara kvalificerad för finansiering genom hållbara obligationer. Då även den sociala hållbarhetsaspekten vägs in ligger verksamheterna i Hemsös fastigheter (skola, vård och omsorg) till grund för att ett projekt ska anses socialt hållbart.

Hemsös hållbara lån består av två kreditfaciliteter med Europeiska Investeringsbanken uppgående till 4 miljarder kronor som ska användas till nyproduktion och ombyggnation av samhällsfastigheter med höga krav på energieffektivitet (NZEB, near zero energy buildings). Utöver det har även Hemsö en kredit med Nordiska investeringsbanken om 0,8 miljarder kronor avseende nyproduktionen av S.t Eriks ögonsjukhus i Stockholm.

I juni 2020 antog EU taxonomiförordningen, vars syfte är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar. Detta görs genom ett gemensamt klassificeringssystem för att bedöma om en ekonomisk verksamhet är miljömässigt hållbar. Även om Hemsö i dagsläget inte omfattas direkt av förordningen så följer vi utvecklingen. Vi kommer under 2022 att lägga större fokus på taxonomin för att vara väl förberedda på att möta framtida förfrågningar och krav.

Resultat och nyckeltal, Hemsös roll i samhället

Mål 15%

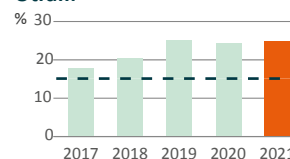
Utfall
25%

Avkastning på eget kapital

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

Utfall: Vid utgången av 2021 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 25 procent.

Utfall:



Skapat och fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2019	2020	2021	Andel, %
Direkt tillskapat värde				
Intäkter (hyror och övriga intäkter)	3 047	3 293	3 640	
	3 047	3 293	3 640	
Fördelat ekonomiskt värde				
Löner och ersättningar till anställda, sociala avgifter	-147	-172	-198	5%
Räntor till långivare	-419	-500	-486	13%
Utdelning till ägarna	-722	-860	-905	25%
Betalningar till leverantörer	-628	-702	-724	20%
Betald skatt	-141	-171	-173	5%
Behållet ekonomiskt värde	992	887	1 155	32%

Siffrorna för betalningar till leverantörer för 2020 och 2019 har justerats jämfört med förra årets rapport på grund av ett tidigare räknefel. Det påverkar även resultatet för raden bibehållet ekonomiskt värde för åren 2020 och 2019.

Färdigställd platskapacitet

År	Antal projekt	Platskapacitet skola	Platskapacitet högskola	Platskapacitet äldreboende
2018	7	750	0	171
2019	12	1 472	5 100	312
2020	7	490	0	258
2021	14	3 586	0	192
Sedan start	67	11 600	7 000	1 450

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

Färdigställda projekt 2021

Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyres-duration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Linköping	Nyponkärnan förskola	Utbildning	Miljöbyggnad	1 688	49	15	3	100%
Solna	Bagartorp ¹⁾	Utbildning	Svanen	4 456	169	30	11	100%
Zossen	Dabendorf	Utbildning	-	16 250	432	20	26	100%
Västerås	Södra Källtorp Äldreboende ⁴⁾	Äldreboende	Miljöbyggnad	9 975	375	25	21	100%
Norrköping	NOD-huset ⁴⁾	Vård	Miljöbyggnad	4 495	260	10	13	89%
Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	-	9 200	240	20	17	100%
Uleåborg	Linnanmaa ⁵⁾	Rättsväsende	BREEAM	5 800	157	25	13	100%
Stockholm	Princeton ^{2) 5)}	Vård	Miljöbyggnad	22 364	1 667	8	106 ²⁾	93%
Lahtis	Paavola ³⁾	Utbildning	-	7 000	243	20	18	100%
Södertälje	Hantverkaren	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 982	167	20	12	100%
Joensuu	Konservatoriet ⁵⁾	Utbildning	BREEAM	3 311	129	20	10	100%
				89 521	3 888	15	250	

1) Kommunal garanti.

2) Projektet har bedrivits i bolag samägda med SveaNor. Fastigheten är såld och frånträdd Q4 2021.

3) 2 av 5 projekt i projektportföljen har färdigställts under Q4 2021.

4) Certifierades år 2020

5) Kommande certifikat

CASE:

Smart teknik till hjälp för sund inomhusmiljö

Hemsö i Luleå har sjösatt ett spännande pilotprojekt där artificiell intelligens ska ge elever på två skolor och ca 650 boende inom äldreomsorg ett bättre inomhusklimat.



Fredrik Sandberg, teknisk förvaltare på Hemsö Luleå, berättar att de tittade på olika AI-system som enkelt kunde integreras med redan befintliga förvaltningssystem i fastigheterna. Valet föll på Myrspoven som erbjöd den bästa lösningen med en teknik i yttersta framkant.

Närmare 500 sensorer finns installerade i 18 av Hemsös fastigheter, inom både skola och äldreomsorg. Dessa sensorer matar systemet med data om temperatur, koldioxidhalt och luftfuktighet i lokalerna. Även utetemperatur mäts och all information vävs ihop till fakta som ger svar på vilka faktorer som gör att luften blir för torr eller att värmen stiger.

Just nu pågår en enkätundersökning av den upplevda inomhusmiljön i de fastigheter som omfattas av projektet.

- Än så länge har vi inte låtit den artificiella intelligensen styra inomhusklimatet, berättar Fredrik. Först vill vi ta reda på hur situationen upplevs idag och det gör vi med hjälp av ett frågeformulär som skickas ut

varje vecka, där både anställda och boende får svara på frågor.

Anledningen till att Hemsö gör så noggranna mätningar innan det smarta systemet tar över är att få reda på hur upplevelsen är före och efter.

Närmare 500 sensorer finns installerade i 18 av Hemsös fastigheter

- Det är först i januari som vi låter AI styra temperatur och luft helt och hållet, fortsätter Fredrik, baserat på de data som samlats in under det senaste året. Och datumet för starten håller vi hemligt för att inte påverka själva resultatet.

Enkäten som Hemsö genomför är unik, med tanke på att upplevelsen mäts redan innan tekniken tar över och det är också något som Myrspoven följer med stort intresse. Det finns även ett samarbete med studenter på Lunds universitet som

genomför en diplomstudie för att undersöka om styrningen av inomhusklimatet ger positiva hälsoeffekter. Och även om tanken i första hand är att ge människor ett bättre inomhusklimat så förväntas positiva bieffekter som minskad energianvändning som hjälper till att minska Hemsös klimatavtryck.

- Faller projektet väl ut så är detta bara början och digitaliseringen kan ge oss vinster på flera plan. Nu väntar vi bara med spänning på att se hur svaren på undersökningen blir när vi slår på tekniken, avslutar Fredrik.

Även om den nya tekniken är till stor hjälp för att få till ett bra inomhusklimat så är det ett ständigt lärande för tekniken att förstå vad som påverkar. Men med tiden byggs faktabanken upp och vi får information om hur det är ställt med fastigheterna. Styrningen blir också mer exakt och hjälper oss i vår strävan efter ett optimalt inomhusklimat i våra fastigheter.



Medarbetare

Våra medarbetare är Hemsös framgångsfaktor och tillsammans brinner vi för att göra samhället lite bättre varje dag. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare och locka till oss talanger men också sträva efter att de som redan jobbar hos oss ska trivas, må bra och utvecklas.

Ett systematiskt arbetsmiljöarbete

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

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

Under pandemin har vi fokuserat på att medarbetarna ska ha en god arbetsmiljö hemma. Våra anställda har fått bidrag för att kunna inrätta en bra standard på sina hemmakontor med fokus på ergonomi och väl fungerande

IT-lösningar. Minst lika viktigt har varit att följa upp den fysiska och psykiska hälsan och hur kontakten med kollegor har fungerat. Vi har satsat på pulsmätningar, hälsoaktiviteter och digitala utbildningar. Under sommaren tog vi även fram en ny riktlinje för flexibelt arbete som ger respektive chef mandat att sätta ramar för arbete på annan plats än kontoret.

Hemsö har ett systematiskt arbetsmiljöarbete som styr hur vi arbetar. Uppföljning sker bland annat genom den årliga medarbetarundersök-



Hemsös värderingar

Närvarande

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

Ansvarstagande

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

Utvecklande

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

ningen där ett nycketal är Employee Net Promoter Score (eNPS). Målet med medarbetarundersökningen är att alla medarbetare ska vara nöjda eller väldigt nöjda med sin arbetsplats. Den undersökningen som genomfördes under 2021 visade att alla index har utvecklats positivt och eNPS beskriver att andelen ambassadörer har fortsatt öka. Andelen högt engagerade medarbetare har också ökat och ligger över high performance bench, vilket innebär en jämförelse med de allra bästa företagen. Det framkom i medarbetarundersökningen att möjligheten att påverka, att det finns en tillåtande kultur där man vågar göra fel och att det är en kreativ miljö är några av de största fördelarna med att arbeta på Hemsö. Allt detta bidrar till en stolthet över att arbeta i företaget. Det framkom även i undersökningen att två utvecklingsområden är samarbetet mellan avdelningar och feedback till medarbetare.

Ett viktigt relationstal som mäts i medarbetarundersökningen är Engagemangsindex (EI) som är en del av Engagerad Medarbetarindex. Vårt mål är att EI ska uppgå till minst

77 procent och utfallet 2021 var 88 procent.

Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering

Vi utgår från grundsynen att alla människor är lika värda och vi strävar hela tiden efter att öka mångfalden inom bolaget. Vi värdesätter att medarbetarna har olika perspektiv och erfarenheter. Det bidrar till ett dynamiskt arbetsklimat och breddar även kunskapsbasen inom organisationen. För att öka mångfalden arbetar vi med utbildning och information till våra medarbetare. Idag mäter vi hur de anställda upplever att vi arbetar med diskriminering och framöver kommer vi att mäta fler delar ur mångfaldhetsperspektivet. Att öka mångfalden inom Hemsö är ett prioriterat område som vi kommer att fokusera ytterligare på under 2022.

Vi arbetar också aktivt för en jämställd arbetsplats, både vad gäller könsfördelning och lika lön för lika arbete. Vi har en jämn könsfördelning i hela företaget, även på ledningsnivå. Däremot framkom vid senaste lönekartläggningen 2021 att

det finns några få löneskillnader som i dagsläget inte kan förklaras. Det är något som vi kommer att arbeta aktivt med under 2022 för att eliminera alla löneskillnader som kan härledas till kön.

Vi värdesätter att medarbetarna har olika perspektiv och erfarenheter

Vi har en nolltolerans mot diskriminering, mobbing och trakasserier. Vi arbetar i förebyggande syfte för att motverka och fånga upp avvikande beteende på ett tidigt stadium. Det arbetet mäts och följs upp bland annat i medarbetarundersökningen. Det är också viktigt att informera om händelser internt, följa upp och våga vara transparent. Vi har också Whistle B, ett system där såväl som interna som externa intressenter anonymt kan rapportera in oegentligheter. När ett ärende inkommer agerar Hemsö enligt en särskild rutin och en utredning genomförs. Ibland handlar det om medarbetarrelaterade frågor och ibland om frågor som rör affäretik. Visselblåsarfunktionen har Hemsö arbetat proaktivt med under en längre tid. Under 2021 har ett fåtal ärenden inkommit gällande misstankar om oegentligheter och diskriminering. Dessa ärenden har analyserats och behandlats, varefter ärendena kunde läggas ned.

Fokus på kompetensutveckling

Hemsö investerar i våra anställda och lägger stort fokus på kompetensutveckling inom företaget. Som bas för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell plan som fastställs tillsammans vid det årliga medarbetarsamtalet. I utvecklingsplanen ingår även en individuell plan för utbildning där medarbetarna själva kan föreslå en kurs eller utbildning. Ledarskap är viktigt för oss och alla chefer på Hemsö genomgår ett ledarskapsutvecklingsprogram. Varje år genomförs också chefsdagar med fokus på ledarfilosofi. I den årliga medarbetarundersökningen mäter vi upplevelsen av kompetensutveckling. I årets undersökning svarade 89 procent positivt och 9 procent neutralt på frågan "Har du möjlighet att utvecklas i ditt arbete?".

Genom Hemsöskolan bygger vi en gemensam värdegrund tillsammans med våra medarbetare

Våra värderingar – att vara närvarande, ansvarstagande och utvecklande, ligger till grund för all verksamhet på Hemsö. Genom Hemsöskolan bygger vi en gemensam värdegrund tillsammans med våra medarbetare. Hemsöskolan är en utbildning som alla nyanställda får genomgå, där vi fokuserar på värderingar, kultur och företagets uppförandekod. Under

2021 var det 20 medarbetare som deltog i Hemsöskolan, ett något lägre antal än normalt på grund av rådande pandemi.

Samhällsskolan är också en intern utbildning som har bedrivits sedan 2017. Den bygger på erfarenhetsutbyte mellan kollegor som började vid kaffeautomaten och är nu ett regelbundet återkommande forum för internutbildning och kompetensutveckling. Här finns möjlighet att få lyssna på en kollega som under en timme berättar om sitt specialistområde. Även olika externa specialister inom områden som är relevanta för vår verksamhet bjuds in som föreläsare. Det är ett uppskattat och enkelt sätt att dela med sig av sina erfarenheter och bidra till företagets kompetensutveckling. På senaste tiden har Samhällsskolan bland annat handlat om digitaliseringsutvecklingen där många anställda har tagit chansen att inhämta kunskap från företagets experter inom området.

Vår ambition är att Hemsö ska vara ett företag att växa och utvecklas i. För att inspirera medarbetarna att ta steg vidare inom organisationen annonserar vi tjänster internt i första hand och arbetar med en tipsfunktion bland vår anställda. Det finns också en successionsplan för nyckelpersoner och ledande befattningar.

Risk och riskhantering

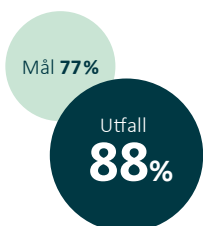
Medarbetarrisk innebär främst att Hemsö inte kan säkerställa behovet av kompetens samt risker kring medarbetarnas hälsa. Om Hemsö inte kan attrahera kompetent och kvalificerad personal, eller om nyckelpersoner lämnar Hemsö, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten. Risker kring medarbetares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

Hemsö har en strukturerad process för att arbeta förebyggande med både kompetensutveckling och hälsa. Hemsö arbetar aktivt för att vara en ansvarstagande arbetsgivare och strävar efter ett öppet och transparent arbetsklimat där Hemsös värderingar genomsyrar arbetet. Hemsö har ett systematiskt arbetsmiljöarbete som styr hur

Hemsö arbetar. Uppföljning sker bland annat genom årliga medarbetarundersökningar där ett nyckeltal är eNet Promoter Score.

Hemsö arbetar löpande med att säkerställa kompetensförsörjning genom bland annat internutbildning inom Hemsös Samhällsskola och genom program för att ta emot traineer och praktikanter. Alla chefer på Hemsö genomgår ett ledarskapsutvecklingsprogram. Det finns en successionsplan för nyckelpersoner och ledande befattningar. Hemsö arbetar systematiskt med arbetsmiljö genom mål som följs upp årligen. Hemsö arbetar förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbundna hälsokontroller och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Frisknärvaron 2021 var 99,41 procent. Inga arbetsplatsolyckor noterades för anställda i Hemsö under 2021.

Resultat och nyckeltal, Medarbetare



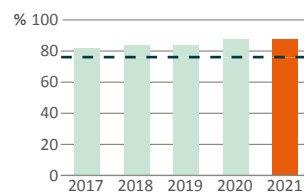
Engagemangsindex (EI)

Mål: Engagemangsindex ska uppgå till minst 77 procent. EI är en del av Engagerad Medarbetar Index EMI där även Ledarskapsindex och Teameffektivitetsin-

dex ingår, vilka också fick höga poäng under året.

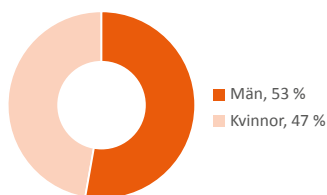
Utfall: 88 procent, vilket innebar att målet för 2021 uppnåddes.

Utfall:

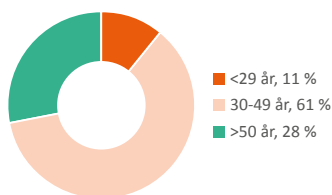


Ålder- och könsfördelning

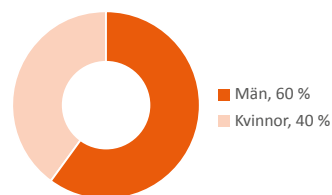
Könsfördelning alla anställda



Åldersfördelning alla anställda



Könsfördelning ledning



	Andel kvinnor/ män, %	<29 år	30-49 år	>50 år
2021				
Styrelse	50/50	0 %	17 %	83 %
Ledning	40/60	0 %	40 %	60 %
Samtliga anställda	47/53	11 %	61 %	28 %
2020				
Styrelse	33/67	0 %	17 %	83 %
Ledning	40/60	0 %	50 %	50 %
Samtliga anställda	43/57	13 %	62 %	25 %
2019				
Styrelse	33/67	0 %	33 %	67 %
Ledning	30/70	0 %	90 %	10 %
Samtliga anställda	47/53	12 %	68 %	20 %

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

Antal och andel nyanställda

Personalomsättning, %	2019	2020	2021
Total	10,7	10,1	7,6
Män	3,4	5,6	6,2
Kvinnor	18,7	13,9	1,4

Antal nyanställda under 2021 uppgick till 28 (29 2020, 30 2019). Hemsö redovisar ej åldersgrupp och region pga för få anställda. Beräkning görs enligt formeln lägsta av antalet anställda som börjat respektive slutat/genomsnittligt antal anställda. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

Anställningsform

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

Samtliga permanent anställda är heltidsanställda. De temporärt anställdas arbetstid varierar. Beräkningarna baseras på antal anställda den 31 december 2021 och omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

CASE:

Årets karriärföretag 2021

För femte året i rad utsågs Hemsö till Årets karriärföretag av Universum.



Sara Lofthammar,
junior projektutvecklare

Årets karriärföretag 2021

Utmärkelsen Ett certifierat Karriärföretag är en svensk kvalitetsstämpel för de arbetsgivare som har högst kvalitet i sitt employer branding arbete. För femte året i rad utsågs Hemsö till Årets karriärföretag av Universum. Det betyder att juryn klassar Hemsö som ett av Sveriges 100 bästa företag när det kommer till att erbjuda sina medarbetare särskilt goda utvecklings- och karriärmöjligheter. Hemsö är det företag i branschen som har flest utnämningar.

Juryns motivering för 2021 lyder: "Hemsö visar tydligt att deras största tillgång är medarbetarna. De erbjuder möjlighet till ständig utveckling genom interna utbildningar, seminarier, m.m. Inom employer branding är det viktigt att varje medarbetare är medveten om sina möjligheter till karriär inom ett företag, och detta lyckas Hemsö med galant. Oavsett om du är anställd eller sökande gör Hemsö det enkelt för dig. Med en underbar företagskultur, kombinerat med en känsla för kommunikation lyckas Hemsö nå ut med sitt budskap – Ett företag att utvecklas i!" Syftet med Karriärföretagen är att förenkla för Sveriges studenter och young professionals att hitta sin nästa arbetsgivare och belöna ett framgångsrikt employer branding arbete.

Under 2021 har Hemsö rekryterat flera nya medarbetare. Här berättar en av dem – Sara Lofthammar – varför hon ville börja jobba på Hemsö.

Hur hamnade du på Hemsö?

– Jag pluggade civilingenjörsprogrammet i lantmäteri i Lund och träffade Hemsö vid flera tillfällen på arbetsmarknadsmässor. När det dök upp en tjänst som studentmedarbetare inom projektutveckling, med möjlighet att utgå från kontoret i Malmö, sökte jag och fick jobbet. I våras skrev jag mitt examensarbete om fastighetsvärdering på Hemsö och hörde mig samtidigt för om möjligheterna att få fortsätta efter examen, men då i Stockholm. Och så blev det!

Varför ville du fortsätta på Hemsö?

– Jag märkte snabbt att det här är en organisation som jag delar värderingar med och som jag är stolt över att jobba för. Jag har från första stund känt mig väldigt välkommen och omhändertagen. Jag har fått ansvar, men har även kunnat fråga "dumma" frågor. Sen tycker jag att känns bra i magen att vara med och bidra till samhällsnytta, både genom det vi utvecklar och äger, och genom att Hemsös vinst går tillbaka till Sveriges pensionärer i och med Tredje AP-fondens ägande.

Miljö och klimat

Att minska Hemsös miljöpåverkan kommer vara A & O för bolaget under många år framöver. I vår långsiktiga klimatstrategi fokuserar vi i första hand på energieffektivisering, omställning till förnybar energi, minskad klimatpåverkan från byggande samt att identifiera och förebygga fysiska, klimatrelaterade risker.

Energi och klimat

Energianvändning är en av Hemsös viktigaste hållbarhetsaspekter och frågan är högt prioriterad ur såväl miljömässigt som ekonomiskt perspektiv. Energieffektiva byggnader är en förutsättning för att Hemsö ska erhålla hållbar finansiering. Hemsös övergripande mål är att våra fastigheter ska bli 3 procent mer energieffektiva per år i jämförbart bestånd, det vill säga de fastigheter som Hemsö ägt de senaste två åren.

Utöver det har Hemsö en bolagsövergripande klimatstrategi med målsättning att:

- Vara 100 procent icke-fossila i vår energianvändning och ha netto-noll koldioxidutsläpp för befintligt fastighetsbestånd senast år 2035
- Inventera klimatrelaterade risker relaterade till våra fastigheter och vidta nödvändiga åtgärder för att undvika negativa konsekvenser
- Minska den totala klimatpåverkan vid nyproduktion och större ombyggnadsprojekt
- Främja utvecklingen inom området klimatsmarta och hållbara byggnader genom att satsa på nya tekniska lösningar
- Vara klimatneutrala gällande resor

Att minska klimatpåverkan från fastighetssektorn är en stor utmaning och för att nå nationella och interna målsättningar krävs omfattande förändringar. Genom att satsa på innovation i våra egna projekt och med samarbetspartners kan Hemsö bidra och vara en föregångare i arbetet. Att erhålla certifieringen NollCO₂ är

en viktig del i vår strävan att minska klimatpåverkan från byggande. Under året nådde vi en milstolpe med vårt nybyggnadsprojekt Sköndalsvillan, som är det första äldreboendet i Sverige vilket erhållit certifieringen. För Sköndalsvillan är koldioxidavtrycket 41 procent lägre jämfört med hur man traditionellt uppför äldreboenden och netto noll klimatpåverkan erhålls genom klimatkompensation i form av solcellsinvesteringar i Hemsös eget fastighetsbestånd.

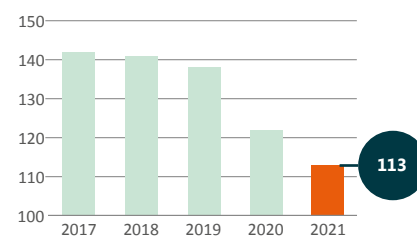
Vi arbetar också kontinuerligt med att förbättra de befintliga fastigheternas energiprestanda, där förnyelsebar energi är en viktig del. Bland annat investerar Hemsö i solcellsanläggningar. Vi har under 2021 färdigställt ytterligare 25 stycken anläggningar, vilket betyder att Hemsö för närvarande har 67 fastigheter med solcellsanläggningar. Den totala installerade effekten är 4 880 kWp (3050). Den beräknade årsproduktionen från anläggningarna motsvarar 4 228 MWh (2 710). Under 2022 kommer vi fortsätta utreda möjligheter till solcellsanläggningar och flera projekt pågår eller är planerade framöver.

I jämförbart bestånd minskade energianvändningen mellan 2020 och 2021 med 0,1 procent för den svenska portföljen. Under året har problem med tekniken i några stora fastigheter gjort att minskningen inte blivit större. Även utan dessa fastigheter hade inte en minskning med 3 procent uppnåtts. Vi har fortsatt att arbeta systematiskt med energieffektiviseringar och med tanke på att vi år 2020 minskade

vi vår energianvändning med över 9 procent fortsätter vi att minska energianvändningen.

Utfall för 2021 för hela den svenska portföljen, sett som ett separat år är 113 kWh/m² (122) för värme och el (inklusive verksamhetsel). Den stora minskningen beror främst på att en större fastighet numera är borttagen från statistiken på grund av ombyggnation. Utöver det får vi en minskning genom att nya, energieffektiva fastigheter tillförts beståndet samt att vårt systematiska energiarbete med driftoptimering och energieffektivisering ger resultat.

Energianvändning i Sverige kWh/m² Atemp



För den finska portföljen minskade energianvändningen i jämförbart bestånd mellan 2020 och 2021 med 4,7 procent. Minskningen beror på systematiskt energiarbete samt effekt av tidigare genomförda energiprojekt i beståndet. Utfall för 2021 för hela portföljen, sett som ett separat år är 226 kWh/m² (254) för värme och el (inklusive verksamhetsel) för Finland. Även här ser vi att nya, energieffektiva fastigheter i portföljen har bidragit till sänkningen.

Ett större projekt som pågår i Finland syftar till att förbättra energieffektiviteten hos ett antal av de största fastigheterna. Ett exempel är Åbo stadssjukhus som genomgår en omfattande renovering, vilket väntas ge ett minskat behov av energi och minskade koldioxidutsläpp. Projektet omfattar renovering av befintligt system för förbättrad energieffektivitet och installation av bergvärme. I nuläget pågår projektering och förberedelsearbete, vilket ska vara klart i slutet av 2022.

När det gäller det tyska fastighetsbeståndet så pågår ett arbete inom Hemsö för att få insikt i hur energianvändningen ser ut. I Tyskland har vi i huvudsak så kallade double-net-avtal, vilket innebär att Hemsö som hyresvärd är ansvarig för strukturellt underhåll av fastigheten och hyresgästen ansvarar för allt löpande underhåll, drift och skötsel. Detta gör att processen för inhämtande av data ser annorlunda ut jämfört med Sverige och Finland. Arbetet med att sänka energianvändningen för det tyska beståndet pågår dock och ett exempel är Hemsös nya gymnasieskola i Zossen, söder om Berlin. Skolan, som invigdes under 2021, har ett innovativt system för värmeåtervinning från avloppsvatten för uppvärmning av byggnaden under vintern. Lösningen bidrar på ett nyskapande sätt till att sänka energianvändningen vilket leder till en minskad klimatbelastning.

När vi beräknar klimatpåverkan utgår vi från den internationella standarden GHG-protokollet. Under 2021 var klimatpåverkan i Sverige från Scope 1 och 2 4,0 kg CO₂e/m² (4,0 kg CO₂e/m² år 2020 och 5,6 kg CO₂e/m² 2019). I Finland var klimatpåverkan från Scope 1 och 2 under 2021 21,1 kg CO₂e/m² (14,5 kg CO₂e/m² 2020 och 17,8 kg CO₂e/m² 2019). Ökningen i Finland beror främst på att vi för 2021 använder utsläppsfaktorer från våra leverantörer i stället för, som tidigare, använda oss av en genomsnittlig utsläppsfaktor för fjärrvärmens i Finland.

För att implementera ett mer systematiskt arbete med att minska vår klimatpåverkan vid byggnation har Hemsö påbörjat ett utvecklingsarbete kring klimatberäkningar. I första hand omfattar beräkningarna nyproduktion och mäter klimatpåverkan under byggskedet, som råvaruförskning, transport och tillverkning. Från 2021 har alla nya projekt klimatberäknats i Sverige. Även i Finland har projekt klimatberäknats. På så sätt får vi grundläggande kunskap om referensvärden för olika utföranden.

För att få ytterligare kunskap om vår klimatpåverkan påbörjade vi även två pilotprojekt under året. Dessa projekt syftar till att utveckla verktyg för klimatkalkyler i tidiga skeden, redan under förstudien, samt att se hur valet av olika material i den fasen har för klimatpåverkan. Hemsö deltar även i ett forskningsprojekt rörande klimatberäkningar från BIM-modeller, det vill säga virtuella modeller av verkligheten som samlar och organiserar all information från en byggnads livscykel.

Vi planerar byggstart för ett klimatneutralt projekt i Malmö senast 2025

För att lyckas med klimatomställningen är samverkan med andra aktörer en framgångsfaktor. Vi har anslutit oss till Fossilfritt Sverige (Färdplan 2045) och till nätverket LFM30 (Lokal färdplan Malmö) och vi

planerar byggstart för ett klimatneutralt projekt i Malmö senast 2025. Hemsö är också medlem i Sweden Green Building Council och i Green Building Council Finland. Under året har vi även genomfört olika utbildningar och workshops för att öka kompetensen inom klimatområdet och identifiera olika klimatrelaterade risker i enlighet med TCFD, se s 27-28 där vi redovisar detta.

Vi kommer under 2022 fortsatt fokusera på utvecklingen av samhällsfastigheter på egen mark. Många kommuner har behov av att modernisera sitt bestånd och i första hand bevara och bygga om. Vi kan med vår erfarenhet bedöma vad som är värt att bygga vidare på och vad som bör rivas, en viktig kunskap för att minska all slags resursanvändning och minska klimatpåverkan.

Vikten av bra materialval

För att säkerställa att materialen i en ny- och ombyggnation är hållbara ställs materialkrav i projekt. Under 2021 har vi arbetat med att uppdatera våra interna styrdokument för att framöver fokusera än mer på hållbar materialanvändning.

I Sverige använder vi oss av SundaHus Miljödata. Det är ett stödssystem för att klassificera produkter inom bygg- och fastighetsbranschen och är en hjälp för att undvika produkter med farliga ämnen. Vi kan också dokumentera produktvalen vi gjort i ett specifikt projekt och använda som stöd vid framtida renoveringar. Motsvarande system finns i dagsläget inte tillgängligt i Finland och Tyskland.

Klimatpåverkan vid byggnation

Projekt färdigställda 2021	Byggnadstyp	A1-A5 (kgCO ₂ e/m ² BTA)
Bagartorpsskolan	Idrottshall	348
Bagartorpsskolan	Skola	314
Södra Källtorp	Äldreboende	303
Nyponkärnan	Förskola	266
Hovsjöhemmet	Äldreboende	200
Paradisskolan	Skola	139
Paradisskolan	Idrottshall	214

Tabellen visar klimatberäkning för byggskedet för projekt slutförda under 2021. Beräkningarna omfattar byggskedet, dvs modul A1-A5 (enl SS EN 15978) och som minst ingår följande delar: bärande konstruktionsdelar, klimatskärm och innerväggar. Då metoderna och livscykelkedan skiljer sig åt ska projekten inte jämföras med varandra.

Materialen i SundaHus Miljödata klassas i fyra nivåer, från A till D, där A står för de bästa valen ur miljö och hållbarhetssynpunkt. Hemsö har antagit en policy som innebär att alla material vi använder ska ha minst klassificering B. Vi använder SundaHus Miljödata vid all nybyggnation, större ombyggnationer och vid löpande underhåll av fastigheterna. Under 2021 har 86 procent av bedömda material i slutförda projekt bedömning A och B.

Avfallshantering

Hantering av avfall är en viktig del av Hemsös hållbarhetsarbete. Det är framför allt vid ny- och ombyggnationer samt hyresgäst Anpassningar som större mängder avfall uppstår. Utöver det genereras avfall i samband med den dagliga driften av byggnaderna och från hyresgästernas verksamhet.

Hemsö arbetar för att i första hand minimera mängden avfall som uppkommer och att i andra hand hantera avfall på ett så resurseffektivt sätt som möjligt. Avfall i byggprojekt medför både klimat- och miljöpåverkan och genom att minimera mängden avfall som uppkommer blir projekten mer resurseffektiva.

Vid byggnation och rivning är det i första hand byggherren som ansvarar för avfallshanteringen. Hemsös målsättning är att minska uppkomsten av avfall och att tydligt styra

vilka material och kemikalier som byggs in. Syftet är att vid en framtida ombyggnation eller rivning få en jämförelsevis mindre mängd avfall, mindre mängd farligt avfall och att öka mängden material till återanvändning.

I byggprojekt åtar sig entreprenören att ta hand om avfallet. Då är både Hemsö och entreprenören ansvariga för hur avfallet hanteras. I samband med entreprenadupphandling ställer Hemsö de miljö- och hållbarhetskrav som ska gälla för projektet. I rollen som beställare följer Hemsö upp och kontrollerar att entreprenören hanterar avfall i enlighet med avtal, har transporttillstånd, att farligt avfall når en godkänd mottagare samt att detta dokumenteras genom anteckningar. Entreprenörens miljöplan, arbetsmiljöplan och riskanalys följs även upp i projekten.

Fokus på förbättrad källsortering

Gällande hyresgästavfall kommer vi under 2022 starta ett projekt med fokus på befintliga fastigheter. Syftet med projektet är att möjliggöra för våra hyresgäster att kunna källsortera på samtliga fastigheter, något som saknas på en del fastigheter idag. En inventeringen tillsammans med hyresgäster kommer att genomföras för att hitta avfallslösningar som

passar för respektive verksamhet. Genom detta arbete hoppas vi kunna bidra till ökat engagemang i avfallsfrågan, högre grad av källsortering samt bättre möjlighet att kunna få avfallsstatistik till hållbarhetsrapporten. Avfall och källsortering är också något som ofta dyker upp i NKI vilket visar att det är en viktig fråga för våra hyresgäster.

Vattenanvändning

Under de senaste åren har det blivit allt vanligare med vattenbrist, framförallt i vissa områden, och att minska vår resursanvändning i form av vatten är för oss viktigt ur hållbarhetssynpunkt. Även om det inte gäller alla orter där Hemsö är verksamt har vi inlett ett arbete för att minska vår vattenanvändning. Vi följer kontinuerligt upp vattenanvändningen och genomför kostnadseffektiva åtgärder för att minska förbrukningen.

Under året har vi initierat ett pilotprojekt på sex fastigheter i Stockholmsregionen där vi testar en tjänst för läckagekontroll för att detektera läckor automatiskt direkt när de uppstår. Om ett läckage skulle uppstå larmar systemet till driftansvariga som kan åtgärda dessa på en gång. På så sätt hålls vattenförbrukningen nere och minimerar även eventuella skador som kan uppstå vid läckage.

Risk och riskhantering

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

Hemsö arbetar systematiskt med förebyggande arbete för en god inomhusmiljö, energieffektivisering och förnybar energi, miljöanpassade materialval och säker kemikalie- och avfallshantering i bolagets

fastigheter. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö- och klimataspekter. Hemsö har tydliga rutiner för att följa gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften. Hemsö antog 2019 en klimatstrategi med fokus på att hantera klimatrelaterade risker för verksamheten. All nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad lägsta nivå Silver alternativt annat certifieringssystem till likvärdig nivå, exempelvis BREEAM eller Svanen. Hemsö använder SundaHus miljödata vid nyproduktion för att säkerställa hälso- och miljöaspekter vid val av material.

Under 2021 har inga incidenter noterats som orsakat böter eller andra sanktioner till följd av miljölagstiftningen.

Läs mer om klimatrelaterade risker och möjligheter på sidan 27-28.

TCFD - Klimatrelaterade risker och möjligheter

Att förstå klimatförändrarnas påverkan har blivit en alltmer central fråga och en viktig del i bolagens strategiutveckling både för att kunna hantera potentiella risker och för att ta vara på möjligheterna. Med utgångspunkt från rekommendationerna i TCFD, Taskforce on Climate-related Financial Disclosure, genomförde Hemsö under 2021 en klimatscenarioanalys där bolaget identifierade och dokumenterade risker och möjligheter med syftet att vara bättre rustade för vårt framtida klimat.

Klimatscenerier

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

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

"WORST CASE"-SCENARIO, INSPIRERAT AV RCP 8.5

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

Klimatet

Temperaturhöjningen i Europa är ca 2–5 grader
Stigande havsnivåer med upp till ca 0,5 meter¹⁾
Extremväder med regn, storm, hetta och torka blir allt vanligare
Fler översvämningar, speciellt i samband med 100-årsregn
Minskade snömängder

Samhället

Fortsatt beroende av fossila bränslen
Världens länder lyckas inte komma överens om gemensamma initiativ och vidta åtgärder
Inga hårda krav och regleringar

Inga större förändringar i människors och företags beteenden
Fortsatt hög energiintensitet
Ökad befolkningstillväxt på jorden till ca 12 miljarder år 2100
Flyktingströmmar som drivs av klimatet

Ökad polarisering i världen

Hemsö

Hemsö har inte lyckats få till något samarbete med bolagets partners i syftet att minska koldioxidutsläppen

1) Referenspunkt Malmö, med hänsyn tagen till landhöjning.

"BEST CASE"-SCENARIO, INSPIRERAT AV RCP 1.9

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

Klimatet

Temperaturhöjningen i Europa begränsas till ca 1,5–4 grader
Havsnivåhöjningarna begränsas till ett par decimeter¹⁾
Viss ökad risk för extremväder
Viss ökad risk för översvämningar

Samhället

Världens länder har lyckats samarbeta för att ställa om samhället
Användningen av fossila bränslen har ersatts av förnybar energi

Politiska beslut, legala regleringar och styrmedel med syfte att minimera koldioxidutsläppen har införts
Snabb omställning av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts

Kraftig ökning av ny teknik och digitalisering
Låg energiintensitet har uppnåtts

Kunder, investerare och myndigheter ställer höga krav på klimatanpassning
Ökad befolkningstillväxt på jorden till ca 9 miljarder år 2100

Hemsö

Hemsö och våra partners lyckas ställa om och samarbeta för att minska koldioxidutsläppen

”WORST CASE”-SCENARIO

IDENTIFIERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER

Fysiska risker:

- Skyfall, översvämningar och stigande havsnivåer riskerar ge skador på Hemsös fastigheter samt på närliggande miljö och infrastruktur
- Vanligare förekomst av värmeböljor kan innebära att nuvarande fastigheter ej möter krav gällande kyla och ventilation
- Erosion kan leda till att miljön kring fastigheterna skadas
- Problem med leveranskedjor kan uppstå till följd av exempelvis brist på naturresurser, material, energi och råvaror som behövs för verksamheten
- Extremväder och ökad risk för översvämningar, ras och skred kan skada elanläggningar och medföra elbrist om reservkraft inte finns tillgängligt till våra fastigheter

Omställningsrisker:

- Om städer och eller fastigheter behöver flyttas på grund av stigande havsnivåer kan det medföra att nuvarande fastigheter blir obsoleta

Möjligheter:

- Att förvärva, utveckla och erbjuda klimatanpassade, resurseffektiva samhällsfastigheter belägna i områden med lägre risk för att påverkas av klimatförändringarna
- Energi- och resurseffektivt byggande innebär minskade kostnader

POTENTIELL PÅVERKAN PÅ HEMSÖ

Finansiell påverkan:

- Den potentiella negativa påverkan på Hemsös finansiella resultat bedöms på kort sikt vara låg, men vissa ökade kostnader för drift, underhåll samt försäkringar kan uppstå. Marknadsvärdet på fastigheterna kan påverkas, liksom att möjligheten för finansiering kan förändras om kapitalmarknaden ställer sig tveksam till finansiering av fastigheter i riskområden.

Påverkan på strategi och verksamhet:

- Strategi för hantering av våra fastigheter om worst case-scenario inträffar, t.ex. vara förberedda på att hantera större antal akuta kriser
- Kartläggning av fastigheter i riskområden och vidta åtgärder för att minska risk och vara förberedda på exempelvis flera dagar med extremväder. Upprustning av fastigheter sämre anpassade för klimatförändringarna.
- Större vikt på klimatanalys vid nybyggnation eller förvärv av fastigheter för att fånga affärsmöjligheterna och minimera risker
- Erbjudna reservkraft för att kunna garantera el så att viktiga samhällsfunktioner kan fortsätta att bedriva sin verksamhet om den vanliga elkraften slås ut vid kraftigare extremväder
- Prioritera fastigheter där samhällsviktig verksamhet bedrivs så att samhället i stort ska fungera trots fall av exempelvis extremväder

”BEST CASE”-SCENARIO

IDENTIFIERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER

Fysiska risker:

- Vanligare förekomst av stora skyfall riskerar att skada fastigheterna
- Viss förhöjd medeltemperatur medför ökat behov av kylanläggningar och ventilation i fastigheterna
- Höjda havsvattennivåer kan påverka delar av fastighetsbeståndet

Omställningsrisker:

- Hårdare krav från exempelvis kunder, politiker och kapitalmarknaden gällande Hemsös klimatarbete och fastigheternas standard
- Ny teknik måste installeras i fastigheterna i mycket stor omfattning gällande exempelvis ventilation, kyla, energi och vatten, vilket ibland är komplicerat och kräver både stort kapital och hög kompetens
- Risk för att våra samhällsfastigheter ligger områden där människor ej kommer att bo eller arbeta
- Brist på kompetens internt på företaget för att möta de nya och högre kraven

Möjligheter:

- Hemsö kan ta en tydlig position genom proaktivt arbeta med klimatfrågorna, möta de ökade kraven och använda det som en konkurrensfördel
- Klimatsäkra fastighetsportföljen genom att utveckla en strategi och utföra investeringar för att nuvarande fastigheter ska vara utrustade för klimatförändringar
- Inkludera klimatkriterier vid nyförvärv och nybyggnation för att säkerställa att framtida fastigheter är utrustade för att klara klimatförändringarna och är belägna i områden med låg risk
- Använda material och resurser mer effektivt
- Använda möjligheterna med grön finansiering

POTENTIELL PÅVERKAN PÅ HEMSÖ

Finansiell påverkan:

- Den potentiella negativa påverkan på Hemsös finansiella resultat bedöms på kort sikt vara låg, men vissa investeringar i ombyggnation för att anpassa befintligt fastighetsbestånd, exempelvis installation av kyl- och ventilationsanläggningar bedöms behövas. Det kan även innebära viss ökning av försäkringskostnader, även om det förväntas vara mindre än vid RCP 8.5.
- Möjlighet att värdera upp ett klimatanpassat fastighetsbestånd, samtidigt som värdet på fastigheter som inte kan möta de nya kraven kan minska eller kan behöva avskrivnas
- Ökade hyresintäkter för klimatanpassade fastigheter i lågriskområden
- Resurseffektivare system kan leda till minskade kostnader för exempelvis energi och vatten

Påverkan på strategi och verksamhet:

- Inkorporera klimatfrågan i den dagliga verksamheten och fokusera på de områden där bolaget har störst påverkan
- Samverka med andra aktörer, exempelvis kommuner, för att möta de ökade kraven
- Fortsatt fokus på samhällsfastigheter - äldre lever längre vilket leder till ett ökat behov av äldreboenden
- Större vikt på klimatanalys vid nybyggnation eller förvärv av fastigheter för att fånga affärsmöjligheterna och minimera risker
- Se över fastighetsbeståndet, befintliga system och identifiera åtgärder, exempelvis gällande fastigheternas energianvändning och ventilationssystem
- Tydligt ansvarstagande och kommunikation, både inom organisationen mot intressenter

Resultat och nyckeltal, Miljö och klimat

Mål 3%

Utfall

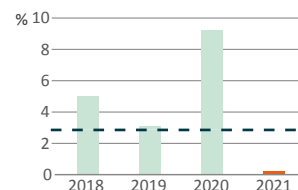
0,1%

Energianvändning

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

Utfall: Energibesparingen i jämförbart bestånd i Sverige uppgick 2021 till 0,1 procent.

Utfall:



Energianvändning inom organisationen

Rapporteringsperioden är 1 januari 2021 - 31 december 2021. Total mängd förbrukad energi för 2021 var 281 153 MWh. (2020 243 235).

MWh	2019	2020	2021
El förnybar	86 980	94 537	95 990
Fjärrvärme förnybar	115 779	108 128	116 261
Fjärrkyla förnybar	4 272	4 521	7 331
Total förnybar energi	209 050	207 186	219 582
El icke förnybar			
Fjärrvärme icke förnybar	25 559	34 273	58 433
Fjärrkyla icke förnybar	273	289	
Olja	1	6	440
Naturgas	1 558	1 310	1 411
Biogas			1 287
Diesel	68	61	
Bensin	118	110	
Total icke förnybar energi	27 576	36 049	61 571
SUMMA	236 626	243 235	281 153

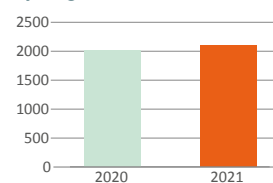
Energianvändning inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland ligger ansvaret för energianvändning enligt hyresavtal på hyresgästen.

Hyresgästavfall

Ton per avfallshanteringsmetod	2020	2021
Deponi	1,4	2,1
Förbränning för energi	798	1 143
Återvinning	662	950
Okänt	547	0
Summa, totalt ton avfall	2 008	2 096

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

Hyresgästavfall, ton

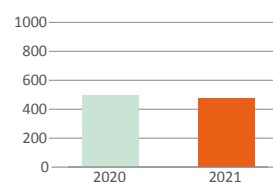


Vattenanvändning

Vattenanvändning	2020	2021
Vattenanvändning, m ³	669 647	697 265
Vattenintensitet, l/m ²	492	473

Det här är första året vi rapporterar vår vattenanvändning i vår hållbarhetsrapport. Beräkningarna innehåller vattenanvändning för våra fastigheter i Sverige. Vi ämnar rapportera vattenanvändning i Finland nästa år. I Tyskland ligger ansvaret för vattenanvändning enligt hyresavtal på hyresgästen.

Vattenintensitet, l/m²



Utsläpp av växthusgaser

Direkt och indirekta utsläpp, scope 1-3	2019	2020	2021
Direkta utsläpp av koldioxid tCO₂e Scope 1*	683	541	737
Icke förnybar energi	683	541	737
Indirekta utsläpp av koldioxid tCO₂e, Scope 2*	12 126	9 682	13 014
El icke förnybar	-	-	-
Fjärrvärme icke förnybar	12 106	9 660	13 000
Fjärrkyla	20	21	14
Andra direkta utsläpp av koldioxid tCO₂e, Scope 3**	2 687	2 979	47 708
Tjänsteresor			
Flyg	101	21	26
Tåg	-	-	-
Bilar	9	11	61
Buss	-	-	-
Hotell	1	1	5
Resekostnader	-	-	3
Inköpa varor och tjänster			
Byggskede (A5)	-	-	488
Kapitalvaror			
Produktskede (A1-A3)	-	-	7 426
Uppströms transporter och distribution			
Transportskede (A4)	-	-	382
Nedströms hyrda tillgångar			
Energianvändning	-	-	35 870
Avfall	-	-	616
Produktion av energibärare	2 576	2 945	2 831
Summa	15 496	13 202	61 459

Kommentar

Från och med 2021 räknas utsläpp från förmånsbilar i Scope 3. Tidigare har dessa beräknats som tjänstebilar (Scope 1).

Ökningen beror på grund av mer fullständig rapportering inkluderar i Scope 3 från och med 2021.

Inkluderas i Scope 3 från och med 2021.

Inkluderas i Scope 3 från och med 2021.

Inkluderas i Scope 3 från och med 2021.

Inkluderas i Scope 3 från och med 2021.

Inkluderas i Scope 3 från och med 2021.

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

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

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

Utsläppintensitet*

Scope 1 och 2 (kg CO ₂ e per uthyrbar m ²)	2019	2020	2021
Sverige	5,6	4,0	4,0
Finland	17,8	14,5	21,1

* I Tyskland ansvarar hyresgästen för allt löpnade underhåll, drift och skötsel. Därför presenterar vi endast data för Scope 1 och 2 för Sverige och Finland.

CASE:

Återbruk minskar klimatpåverkan när Kadetten och Kronåsen byggs om

Inom Hemsö arbetar vi på flera plan för att minska vårt klimatavtryck. Ett spännande projekt som startade under 2021 fokuserar på återbruk och återvinning av byggmaterial i ombyggnadsprocesser.



Istället för att köpa in nytt material har Hemsö tittat på vad som kan bevaras, allt från ytskikt till byggnadsdelar. Fastigheterna som ingår i återbruksprojektet är Kadetten i Stockholm och Kronåsen i Uppsala.

- Det är två gymnasieskolor som kommer att rymma 1 800 respektive 1 400 elever, berättar Åsa Östman, projektchef på Hemsö. Kadetten är först ut och kommer stå klar höstterminen 2022 och Kronåsen beräknas vara färdig ett år senare.

Det är ett mer varsamt tillvägagångssätt när vi tar hand om befintliga material

Arbetet med Kadetten ger en hel del matnyttig information inför ombyggnaden av Kronåsen. Det är en helt annan process att ta tillvara och

återbruka jämfört med att bygga nytt eller bygga om med nya material.

- Vi ser renoveringen av Kadetten även som ett utbildningscase, säger Åsa. Det vi lär oss kan vi ha nytta av i framtida ombyggnationer. Även när det inte alltid fungerar att återbruka ett visst material så kan vi ändå dra lärdomar av det.

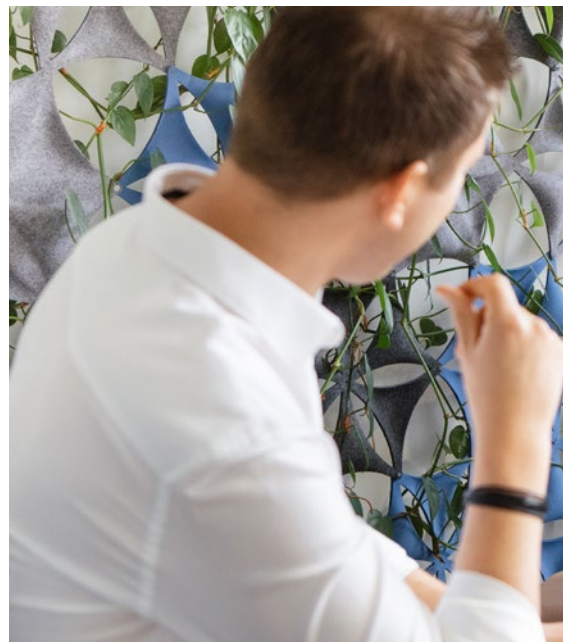
Erfarenheten är också att vissa ytor fungerar bättre än andra. Som hyresgäst förväntar man sig en högre standard efter en ombyggnad och då kan det vara en utmaning att återanvända material. Men exempelvis undertak som inte syns fungerar bra och ytor som Hemsö nyttjar, där kan vi vara mer generösa med att använda återbruk.

- Det är ett mer varsamt tillvägagångssätt när vi tar hand om befintliga material, säger Åsa. Istället för att riva demonterar vi och det tar så klart lite längre tid. Men när vi har

fått rutin på hanteringen av återbruk förväntar vi oss också en högre effektivitet i processen.

Kadetten finns hittills med som enda ombyggnadsprojekt i Hemsös klimatberäkningar och ger värdefull information om hur Hemsö kan minska sin klimatpåverkan genom att tänka cirkulärt vad gäller materialanvändning. Trots att det varit vissa utmaningar med återbruket visar den klimatkalkyl som är genomförd att avtrycket från Kadetten inte utgör mer än en tredjedel av ett motsvarande nyproduktionsprojekt. Det finns också en växande marknad för återbrukat byggmaterial och inredning.

- Om marknaden i framtiden blir bättre anpassad till att även bygga in återvunnet byggmaterial och använda det tillsammans med befintligt material så skulle en sådan ombyggnad verkligen ge minimal påverkan på klimatet, avslutar Åsa.



Ansvarsfulla affärer

För att säkerställa att vi genomför affärer på ett ansvarsfullt sätt har vi rutiner och tydlig ansvarsfördelning. Inköpsarbetet styrs av vår riktlinje för inköp med tillhörande inköpsprocess. Kontinuerlig uppföljning genomförs och som extra stöd har vi vår visseblåsarfunktion som kan användas av såväl externa personer som av Hemsös egna medarbetare.

Efterlevnad av lagar och bestämmelser

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

För de skyldigheter som är reglerade enligt lag har Hemsö en tydlig ansvarsfördelning inom bolaget och vi utbildar löpande våra medarbetare som berörs. Vi har en princip för ansvarsfördelning som utgår från kompetensområden och medarbetarnas förmåga att ta ansvar för sina

specialområden. Vi gör regelbundet uppföljningar av de fall där ändrade lagar och regler innebär åtgärder inom bolaget. Behovet av åtgärder konkretiseras genom olika aktiviteter och förs in i den årliga koncernövergripande verksamhetsplaneringen. Uppföljning görs på ledningsnivå. Under 2021 var Hemsö inte föremål för någon juridisk åtgärd till följd av överträdelse mot lagar och regler.

Vi tar avstånd från korrupktion, oetiskt handlande och kräver transparens, integritet och ärlighet i alla delar av vår verksamhet

Antikorrupktion

Vi tar avstånd från korrupktion, oetiskt handlande och kräver transparens, integritet och ärlighet i alla

delar av vår verksamhet. Hemsös målsättning är alltid att bygga långsiktiga relationer där förväntningar på kvalitet och hållbarhet uppfylls samtidigt som god affärsetik används. För att motverka risken för korrupktion har vi bland annat utarbetat rutiner för inköp och attestering. Om vi upptäcker eventuella avvikelser hanteras det enligt en speciell rutin och rapporteras till styrelsen. Under 2019 och 2021 har inga korrupktionincidenter eller lagöverträdelser med koppling till Hemsös verksamhet rapporterats. Under 2020 kom det in två anmälningar. Efter utredning kunde båda ärendena avskrivas. Vår ambition är att alla nya medarbetare ska genomgå utbildning i Hemsös uppförandekod, där antikorrupktion är en viktig del. Under 2021 deltog 20 personer i Hemsöskolan, en introduktion och utbildning för nyanställda där detta ingår.



Ansvar i leverantörsled

Samtliga av våra leverantörer ska, utöver specifika krav i varje upphandling, agera enligt Hemsös uppförandekod för leverantörer. Dessa krav tillämpas vid samtliga centrala inköp och upphandlingar. Hemsös huvudsakliga leverantörer utgörs av entreprenörer och konsulter för byggprojekt samt leverantörer av fastighetsdrift. Nyproduktionsprojekt och bygg-/ombyggnadsprojekt över 20 msek upphandlas och projektleds av respektive projektchef medan entreprenader inom drift och underhåll samt koncerngemensamma tjänster upphandlas centralt. Under året genomfördes sju (nio 2020, sex 2019) centrala upphandlingar.

Samarbetet med våra leverantörer och hur de efterlever Hemsös uppförandekod för leverantörer följs

regelbundet upp genom exempelvis kontraktsmöten och enkäter. Byggprojekt följs upp i entreprenadskedet genom återkommande byggmöten och genomgång av KMA-plan.

Hemsös huvudsakliga leverantörer utgörs av entreprenörer och konsulter för byggprojekt samt leverantörer av fastighetsdrift

För att få en uppfattning om hur våra leverantörer följer vår uppförandekod genomförde vi under året en enkät. Utifrån de svar vi fick in gjordes en genomlysning, vilket bland annat resulterade i att vi uppdaterade Hemsös uppförandekod

för leverantörer samt riktlinjer för inköp. Vår målsättning är att utveckla uppföljningen för att i ett tidigt skede upptäcka eventuella avsteg. Inga brister mot uppförandekoden för leverantörer identifierades under 2021.

För att säkerställa att samtliga myndighetskrav uppfylls samt för att underlätta uppföljning och myndighetsbesiktningar använder vi oss av det digitala verktyget Greenview. Förutom bättre möjligheter till uppföljning och analys innebär det även att hanteringen kvalitetssäkras och Hemsöfieras. Motsvarande system finns i Finland via Vastuu Group.

Risk och riskhantering

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

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



CASE:

Gemensam målbild lade grunden för samarbetet

På Hemsö region Mitt/Nord har man under flera års tid anlitat Fastighetsnabben för att sköta förvaltning och tillsyn av fastigheterna. Avtalet omfattar 400 000 m² fördelat på regionens 86 fastigheter, från Nyköping till Boden. Det är ett lyckosamt samarbete som bygger på transparens, öppenhet och ärlighet. Men så har det inte alltid varit berättar Henrik Reimerth, regionchef.

- Vi hade under en period ett motsatsförhållande till varandra och det blir väldigt svårt när man ska samarbeta. Så vi lyfte blicken och arbetade tillsammans fram ett nytt upplägg och idag har vi samma målbild – att jobba för eleven på skolgården, läraren i klassrummet och senioren på äldreboendet.

Samarbetet följs upp genom NKI-mätningar var 18:e månad där

Hemsö får kvitto på hur kunderna upplever tillsyn, reparation och skötsel av fastigheterna. Utöver det görs undersökningar efter varje felanmälan där kunden får bedöma hur det har fungerat med service och åtgärder.

Det är ett lyckosamt samarbete som bygger på transparens, öppenhet och ärlighet

- Varje månad håller vi driftsmöten där vi lyfter alla vardagsfrågor om den löpande förvaltningen, berättar Henrik. Inför dessa möten får vi alltid en rapport från Fastighetsnabben om händelser under perioden så vi snabbt kan komma till kärnan och fokusera på förbättringar. Vi håller även avtalsmöte varje kvartal,

med fokus på samarbetsfrågor och efterlevnad av vår uppförandekod för leverantörer.

Att lyssna till varandra är också grunden till ett gott partnerskap. Ett exempel är Hemsö i Västerås som hade problem med utemiljön kring sina fastigheter. Det visade sig vara brister hos underleverantören och Fastighetsnabben anställde istället egen personal för att få bättre styrning och kontroll. Nu fungerar skötsel av rabatter, gräsklippning och snöröjning perfekt och utemiljön har blivit konkret mycket bättre.

- Om ett samarbete inte fungerar är det lätt att man säger upp avtalet, istället för att sätta sig ner och lösa upp knutarna. Men med en öppen dialog och ömsesidig respekt kan man tillsammans komma fram till fantastiska lösningar, avslutar Henrik Reimerth.

Mål och strategier mot FN:s globala utvecklingsmål



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



Mål 3 – God hälsa och välbefinnande

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



Mål 4 – God utbildning för alla

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



Mål 7 – Hållbar energi för alla

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



Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

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



Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

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



Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

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



Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

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

GRI-index

Generella upplysningar		Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn	2	
102-2	De viktigaste aktiviteterna, produkterna och/eller tjänsterna	2,6	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	6	
102-4	Länder som organisationen har verksamhet i	6-7	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	6, 9 + ÅR 77	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	2, 6-7	
102-7	Organisationens storlek	7, 9, ÅR 60, 62	
102-8	Medarbetardata	7, 9, 22	
102-9	Organisationens leverantörskedja	32-33	
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga större förändringar under 2021.
102-11	Hur organisationen följer försiktighetsprincipen		Hemsö tillämpar försiktighetsprincipen genom systematisk hantering av styrning och drift i fastigheterna vilket förebygger problematik kopplat till inomhusmiljö. Försiktighetsprincipen tillämpas också vid användning av nya material och produkter.
102-12	Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	10-11	
102-13	Medlemskap i organisationer och sammanslutningar	10-11	
102-14	Uttalande av vd/ordförande	ÅR 4-5	
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etiska policys	10-11	
102-18	Organisationens bolagsstyrning	10-11 + ÅR 77-80	
102-40	Organisationens intressenter	11-12	
102-41	Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal	19	
102-42	Princip för identifiering och urval av intressenter	12	
102-43	Former för intressentengagemang	12	
102-44	Väsentliga områden som lyfts via kommunikation med intressenter	12	
102-45	Organisationsstruktur samt redogörelse för enheter som ingår eller exkluderas	2	Redovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Eventuella avgränsningar redovisas löpande i rapporten.
102-46	Process för definition av innehållet i redovisningen	12	
102-47	Väsentliga områden	12	
102-48	Effekt av och orsak till omräkning/ändring av data/info	17, 30	Intensitet av växthusgaser: Beräkningarna utgår från Scope 1 och 2. Tidigare år har även Scope 3 inkluderats, vilket gör att siffrorna för 2020 och 2019 har justerats i årets rapport. Skapat och levererat ekonomiskt värde: Siffrorna för betalningar till leverantörer har justerats på grund av tidigare räknefel.
102-49	Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar	2, 12, 30	Utökning av rapporteringen av Scope 3-utsläpp.
102-50	Redovisningsperiod	2	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2	
102-52	Redovisningscykel	2	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	2	
102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards Core/Comprehensive	2	
102-55	GRI-innehållsindex	36-38	
102-56	Policy och rutiner för extern granskning	2	

Specifika upplysningar		Sida	Kommentar
Ekonomiskt resultat			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 14-16	
103-2			
103-3			
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	17	
Efterlevnad av lagar och bestämmelser			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 32-33	
103-2			
103-3			
307-1	Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser	26, 32-33	
419-1			

Specifika upplysningar		Sida	Kommentar
Antikorruption			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 32-33	
103-2			
103-3			
205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkande av korruption	21, 32	
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder	32-33	
Material och kemikalier			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 25-26	
103-2			
103-3			
Hemsö-1	Material i nyproduktion som uppfyller Hemsös miljö- och hälsokrav	25	Andel produkter i projekt som uppfyller nivå A och B i materialvalssystemet SundaHus Miljödata.
Energi			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 24-26	
103-2			
103-3			
302-1	Energianvändning inom organisationen	29	
302-2	Energiintensitet	9, 24-25	
302-4	Energieffektivisering och användning av förnybar energi	24-25	
Klimatpåverkan			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 24-26	
103-2			
103-3			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	30	
305-2	Inköpt energi - indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2	30	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	30	
305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	25, 30	Hemsö redovisar klimatpåverkan från Scope 1 och 2 (CO ₂ e/ m ²). Tidigare år har även Scope 3 inkluderats varför siffrorna för 2020 och 2019 har justerats i årets rapport.
Anställningsförhållanden			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 19-21	
103-2			
103-3			
401-1	Antal och andel nyanställda samt personalomsättning	22	
Kompetensutveckling			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 21	
103-2			
103-3			
Hemsö-2	Andel medarbetare som är nöjda med sina möjligheter till kompetensutveckling	21	
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	21	Vår ambition är att alla medarbetare ska ha årligt medarbetarsamtal. Under 2021 har vi dokumenterat att 67 % av medarbetarna har haft samtal, men vi har noterat en brist i verifieringen av samtalen vilket betyder att täckningen troligen är högre. Under 2022 kommer vi utveckla vår uppföljning och dokumentation för att få en större korrekthet i datan.
Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 20-21	
103-2			
103-3			
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare	22	
405-2	Procentuell löneskillnad mellan män och kvinnor	20-21	

Specifika upplysningar		Sida	Kommentar
Ansvar i leverantörsled			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 32-33	
103-2			
103-3			
308-1 414-1	Nya leverantörer som utvärderats enligt sociala kriterier och miljökriterier	32-33	Hemsös definition av leverantörer är de som ingår i centrala upphandlingar.
Hyresgästers hälsa och säkerhet			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 15	
103-2			
103-3			
416-1	Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet	15	
Hemsö-3	Inrapporterade olyckor och tillbud i Hemsös fastigheter under redovisningsperioden	15	Omfattar olyckor och tillbud med koppling till Hemsös fastighetsägaransvar.
Märkning av produkter och tjänster			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 15-16	
103-2			
103-3			
CRE8	Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet	15-17	
Kundnöjdhet			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 16	
103-2			
103-3			
Hemsö-4	Resultat av undersökningar för mätning av kundnöjdhet	16	
Lokala samhällen			
103-1	Hållbarhetsstyrning	10-12, 14-15	
103-2			
103-3			
Hemsö -5	Färdigställd platskapacitet	17	

Redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

Område	Upplysning	Sidhänvisning
Övergripande	Affärsmodell	2, 6
Miljö	Policy och miljöfrågor Risker och riskantering avseende miljöfrågor Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	10-12, 24-31
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor Risker och riskantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	10-12, 19-23
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och sociala frågor Risker och riskantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	10-12, 19-22, 32-33
Motverkande av korruption	Policy och arbete inom antikorruption Risker och riskantering avseende antikorruption Mål och resultat relaterat till antikorruption	10-12, 32-33

Hållbarhetsrapportens undertecknande

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Pär Nuder
Styrelseordförande

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Maria Björklund
Styrelseledamot

Kerstin Hessius
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Nils Styf
Verkställande direktör

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Hemsö Fastighets AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Hemsö Fastighets AB (publ), org.nr 556779-8169

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Hemsö Fastighets AB (publ) (Hemsö Fastighets) att översiktligt granska Hemsö Fastighets hållbarhetsredovisning för år 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 36-38 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 38.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 2 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Hemsö Fastighets enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR



