

EN VÄRD I BALANS

ETT MAGASIN OM VASAKRONANS HÅLLBARHETSARBETE 2013

Vinst på returen

Både miljö och ekonomi tjänar på återvinning

Miljöklokt på kontoret

Så drar du ditt strå till stacken

Plats för olikheter

På den goda arbetsplatsen finns utrymme för alla

Världens vintage

Gamla fastigheter får nytt liv och blir miljöcertifierade på kuppen. På heta Telefonplan i Stockholm har Försäkringskassan flyttat in i nyrenoverade lokaler där Ericsson tidigare hade sitt huvudkontor. Många tidstypiska detaljer har bevarats.

76

PROCENT

vill att arbetsgivaren gör det lättare att vara miljövänlig på jobbet

INNEHÅLL

- 3 Saker vi är extra stolta över**
Prisregn över Vasakronan.
- 5 Bygger för framtiden**
Om hållbart fastighetstänk.
- 12 Världens mästare**
Torbjörn Pettersons idéer spar energi.
- 18 Vinst på returen**
Både miljö och ekonomi tjänar på återvinning.
- 22 Tydliga krav och öppen dialog**
Vasakronans uppförandekod för leverantörer.
- 24 Hälsomix**
Om bra motion i vardagen.
- 25 Mot målet**
Löparakademin för unga har startat i Malmö.
- 26 Låt miljötänk ta plats på kontoret**
Alla kan dra sitt strå till stacken.
- 31 Sju frågor...**
... om den smarta arbetsplatsen.
- 32 Satsar på snabba certifieringar**
Vasakronan ökar tempot.
- 33 Fyra frågor...**
... om grön IT.
- 34 Gröna obligationer för en bättre miljö**
Stimulans för hållbara investeringar.
- 36 Vintage**
Klassisk karaktär i modern miljö.



GUSTAV KAISER

Bra verktyg för investerare
Benchmarking ger bild av hållbarhetsarbetet.

35

Heta Telefonplan. Renovering av LM Ericssons gamla lokaler är ett av många fastighetsprojekt under 2013.

ANNE-LI KARLSSON



28

Här finns utrymme för alla. Likabehandling handlar om hur vi betar oss mot varandra.



TINA AXELSSON

Ökar takten. Vasakronans hållbarhetschef vill nå ännu längre.

EN VÄRD I BALANS

ETT MAGASIN OM VASAKRONANS HÅLLBARHETSARBETE 2013

Ansvarig utgivare: Peter Östman, Tel: 08-566 205 60, peter.ostman@vasakronan.se

Redaktionschef: Rebecca L Thorell, Tel: 08-566 205 09 rebecca.liljebladh-thorell@vasakronan.se

Redaktionens adress: Vasakronan AB, Box 300 74, 104 25 Stockholm. Tel: 08-566 20 500

Hemsida: www.vasakronan.se

Omslag: Gustav Kaiser. **Redaktionell produktion:** Susanne Glennegård, Ewa Lindström och Sara Bidö, Intellecta Corporate.

Repro: Turbin.

Tryckt på miljögodkänt papper av Modintryckoffset, 2014.

OM VASAKRONAN

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med 2,6 miljoner kvadratmeter kontors- och butiksfastigheter. Verksamheten drivs med visionen om den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas. Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Ägarnas syfte är att få en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från svenska fastighetstillgångar. Verksamheten bedrivs med hög etik och hänsyn till människor och miljö utan att göra avkall på det övergripande målet om hög avkastning.

KONTAKT

Anna Denell
Hållbarhetschef
08-566 205 81
anna.denell@vasakronan.se

Du hittar mer information om vårt hållbarhetsarbete i vår Årsredovisning 2013. GRI-rapporten hittar du på vår webbplats.



SVERIGES NÄST SNYGGASTE KONTOR

VASAKRONANS HUVUDKONTOR i Stockholms vann silver och röstades fram som det näst snyggaste i tävlingen Sveriges snyggaste kontor. På förstaplats kom Microsoft och på tredjeplats AMF. Ett 40-tal företag deltog och vinnarna utsågs av svenska folket. Hela 10 850 röster kom in. Tävlingen arrangeras av magasinet Lokalt nytt.

sverigesnyggastekontor.se



ÅRETS MÄKTIGASTE

VASAKRONANS VD, Fredrik Wirdenius, röstades fram som den mest inflytelserika personen i fastighetsbranschen i magasinet Fastighetsvärldens årliga tävling.

Fredrik Wirdenius ser placeringen som ett kvitto på branschens förtroende för Vasakronan.

– Jag upplever ett starkt driv hos alla som arbetar på Vasakronan att göra det här bolaget så framgångsrikt som möjligt. Som vd vill jag så klart göra vad jag kan för att bidra. Det är viktigt att Vasakronan har ett starkt varumärke och självklart är det då viktigt att branschen har förtroende för mig, säger han.



BLEV EN BRONSPLATS

EN BEKRÄFTELSE på Vasakronans hållbarhetsarbete är tredje priset i Green Tenant Award. Juryns motivering var: "För företagets ambition att göra det hållbara kontoret till en viktig del av sin affärsnytta. Hållbarhet blir ett naturligt arbetssätt och bidrar samtidigt till nya affärer."

På första och andra plats hamnade Linköpings universitet respektive Google Sweden. Priset inrättades 2011 av Nextport Business Relocation Partner och arkitektföretaget Tengbom.

STOR, STARK OCH SMART VINNARE

UTMÄRKELSEN E-PRIZE delas ut av Eon och Veckans affärer till företag som kombinerar energieffektivitet och ekonomi för att sänka sina kostnader, minska sin miljöpåverkan och öka sin konkurrenskraft.

Vasakronan fick priset inom kategorin Fastighet och Offentlig sektor. Ur motiveringen: "Är man riktigt stor och stark, måste man också vara riktigt smart. Med det stöddiga målet att vara 50 procent bättre än konkurrenterna på energieffektivisering har man begått stordåd för såväl de egna finanserna som för miljön".

Sedan målet sattes 2009 har Vasakronans arbete resulterat i en besparing på 100 miljoner kronor och ökat fastighetsvärdet med två miljarder.

NO.1



MÅNADENS STOCKHOLMARE

VASAKRONANS hållbarhetschef Anna Denell utnämndes till "Månadens stockholmare" i mars 2013 av Stockholms stad. Hon fick utmärkelser för sitt engagemang i miljö- och hållbarhetsfrågor. Anna Denell ser utnämningen som en bekräftelse på att Vasakronans hållbarhetsarbete håller en hög nivå och menar att framgången är resultatet av en daglig och gemensam medarbetarinsats på Vasakronan.

– Jag känner mig otroligt stolt över att jag får vara ansiktet utåt i dessa frågor och vara den som berättar om allt bra vi gör, men det är ju egentligen inte jag som gör det tunga jobbet, säger Anna Denell.



LYSANDE FRAMTID FÖR SOLCELLER

NU KOMMER Vasakronans satsning på solceller igång på allvar. Målet är att tio solcellsanläggningar ska vara på plats under 2014.

Solcellsanläggningar är inget nytt för Vasakronan. Det finns flera anläggningar som kommit till genom enskilda initiativ. Men nu är det dags för en central satsning över hela bolaget. Mycket tack vare att Ulf Näslund, Vasakronans teknikchef i Uppsala, tackade ja till att vara med i Uppsala klimatprotokolls sol-energisutskott. I Uppsala klimatprotokoll diskuterar representanter från kommunen, stora fastighetsägare, tillverkningsindustri och transportbranschen klimatfrågor.

– Jag fick lära mig att det inte var så dyrt med solceller som jag trodde, det har hänt väldigt mycket

de senaste åren. Min fråga var "vad väntar vi på?", säger Ulf Näslund.

Med ny kunskap och nya kontakter drog han igång en satsning på solcellsanläggningar i Vasakronans bestånd. Målet är att tio solcellsanläggningar ska vara på plats under 2014, varav tre i Uppsala.

Priserna har sjunkit rejält på solcellsmodulerna eftersom solceller har blivit en stor industriell produkt. Kina är en av de största producenterna.

– Det kommer att bli lite av ett pilotprojekt för oss med de tio anläggningarna, att vi får känna oss för och prova på tekniken. Förutom tekniken så ska vi lära oss hur det ska ritas upp, ansökningar om bygglov och hur processen går till, säger Ulf Näslund.



INTEGRERAT HÅLLBARHETSARBETE

HÅLLBARHETSARBETET HAR STOR betydelse för Vasakronans långsiktiga lönsamhet och är helt integrerat i affärsmodellen. Därför har bolaget i år för första gången även valt att integrera en beskrivning av hållbarhetsarbetet i sin årsredovisning.

– Ambitionen har varit att ta fram en årsredovisning som så heltäckande som möjligt redovisar hur vi skapar hållbara värden i bolaget, säger Christer Nerlich, chef ekonomi och finans på Vasakronan.

Som ett komplement till årsredovisningen publiceras även en GRI-rapport på Vasakronans webbplats. Rapporten redovisar specifikt hur Vasakronan styr, målsätter och följer upp sitt hållbarhetsarbete.

ARBETSGIVARE I TOPP

STUDENTER OCH BRANSCHFOLK gillar Vasakronan som kom på första plats i Rekryteringsbarometern 2013. Där listar studenter de mest attraktiva arbetsgivarna i fastighetsbranschen. Samma resultat blev det i Branschbarometern, där yrkesverksamma listar sina favoriter. De två undersökningarna görs av tidningen Fastighetsnytt.

– Storslammen tar jag som ett bevis för att vi

har lyckats förmedla vad Vasakronan är, står för och kan erbjuda, säger Cecilia Söderström, HR-chef på Vasakronan.

En del i det arbetet är att ta emot praktikanter och sommarjobbare.

– Under 2013 hade vi 42 stycken. Det ger dem som kommer hit en bra chans att lära känna oss, och för en del kan det vara första steget till en karriär på Vasakronan.



Bygger för framtiden

Hyresgäster ställer allt högre krav på att flytta in i hus som både är miljöcertifierade och håller hög kvalitet.

– I dag ser vi hur hus byggda på 80-talet rivs. Det är förstås ett misslyckande för branschen och förkastligt ur hållbarhetssynpunkt. Vi vill att våra fastigheter ska finnas kvar om 100 år, säger Fredrik Wirdenius, vd på Vasakronan.

TEXT: SUSANNE GLENNEGÅRD FOTO: TINA AXELSSON

UNDER 2013 GJORDE Vasakronan stora investeringar i befintliga fastigheter. De har byggts om och uppgraderats. Samtidigt har investeringarna i att bygga nya fastigheter varit rekordstora.

– Konkurrenten om att köpa fastigheter i bra lägen var hård och det gjorde att prisnivån var hög. För oss var det mer ekonomiskt långsiktigt att bygga nytt och ta till vara de byggnader vi redan har, säger Fredrik Wirdenius, vd på Vasakronan.

Allt fler hyresgäster ställer krav på miljöcertifierade lokaler och ett grönt tänk är en självklarhet.

– Att i dag konkurrera med fastigheter som inte är miljöcertifierade är som att ligga under med 2–0 i fotboll – innan matchen har startat. Man ligger på minus redan från början, säger Fredrik Wirdenius och tillägger:

– När nya hus byggs finns miljötänket med redan från början. Att miljöcertifiera befintliga fastigheter kräver stora investeringar och ett stort engagemang. Men på längre sikt finns många vinster. För miljön självklart, men det höjer också det ekonomiska värdet på fastigheterna.

Hyresgäster efterfrågar inte bara miljöcertifierade fastigheter. Trenden går också mot en önskan att använda ytor mer effektivt, och det ställer krav på flexibla och smarta lösningar.

– När jag jobbade med uthyrning på 80- och 90-talen så kunde första frågan vara: Var kan vi placera rullarkiven och datorhallen? I dag, med den IT-utveckling vi har, används lokalerna på helt andra sätt. Behovet av antal kvadratmeter har minskat.

I MILJÖTÄNKET LIGGER också att i så stor utsträckning som möjligt återvinna och återbruka. Ett slags vintagetänk i fastighetsbranschen. Ett exempel är LM Ericssons gamla industrilokaler på Telefonplan. Hit flyttade Försäkringskassan vid årsskiftet 2013/14. De 24 000 kvadratmetrarna har varsamt renoverats och den gamla industrikänslan har behållits, bland annat tack vare återbruk av material som glaspartier och trädetaljer.

Telefonplan har under de senaste tio åren genomgått en rejäl förvandling. Från att tidigare helt ha



”Det handlar om att skapa möjligheter för andra transportmedel än bilen.”

dominerats av Ericsson har här växt fram en smältdegel av kreativa företag, studenter och boende.

–För mig är Telefonplan en framgångssaga. Det tog några år att få företag att förstå vilket attraktivt och intressant område detta är. Att det i högsta grad är ett alternativ som kan konkurrera med Stockholms city. Men nu är det som om proppen har gått ur.

Telefonplan är ett exempel på vad Fredrik Wirdenius anser är framtiden. Att skapa levande stadsdelar i Stockholms ytterområden.

–Stockholm har gått från att vara en stor småstad till att bli en riktig storstad. Det går inte att pumpa in hur mycket företag och människor som helst i Stockholms city. Det är varken hållbart eller långsiktigt. På Telefonplan bor, lever och arbetar människor. Det finns en bra mix av företag, bra kommunikationer, service, restauranger och skolor, säger han och fortsätter:

–Det här är en trend som också är väldigt tydlig internationellt. Ta till exempel stora banker – eller Google – i USA. De etablerar kontor utanför city och bygger upp små städer kring företaget.

I SIN VISION OM att skapa den goda staden samarbetar Vasakronan ofta med andra aktörer när det gäller stadsutveckling. Ett exempel på detta är Uppsala.

–Där har vi bland annat utvecklat Dragarbrunnsgatan som genomgår en rejäl ansiktslyftning och är på väg att förvandlas till ett mysigt promenadstråk med butiker och uteserveringar. Där har vi ett väldigt bra samarbete både med andra fastighetsägare och med Uppsala stad. Alla delar vi visionen om att skapa en levande och attraktiv stadskärna.

Ett annat stort projekt under 2013 var kvarteret Perukmakaren i Göteborg.

–Man måste faktiskt säga att Perukmakaren var något av en skamfläck för staden. Vi hade länge svårt att se vilken typ av verksamhet som kunde passa i byggnaden. Den är lite speciell med långa korridorer och med fönster åt bara ett håll.

Sedan kläckte Vasakronans regionkontor i Göteborg den smarta idén att förvandla fastigheten längs med



ETSABLO/JOHNER

Drottninggatan till hotell. Förrådsytor blev handelsyta och även de omgivande gatustråken har fått nytt liv tack vare butiker.

–Perukmakaren har blivit ett modernt fräscht city-hotell drivet av STF, med bra rum för en rimlig peng. Och det är något som arenastaden Göteborg behöver.

Runt om i världen ser vi en snabb urbanisering där städerna blir allt större. Ur hållbarhetssynpunkt är det då klokt att bygga en tät stad.

–Här handlar det om att skapa möjligheter för andra transportmedel än bilen. Vi ser också hur människors värderingar förändras. Särskilt i storstäderna är det faktiskt så att en allt mindre andel av 80- och 90-talisterna har körkort och antalet hushåll utan tillgång till egen bil blir allt fler.

URBANISERINGEN, FÖRÄNDRADE värderingar och nya sätt att konsumera kommer också att påverka handelns utveckling.

–I framtiden tror jag vi kommer att se en stor skillnad mellan städer som lyckats skapa en attraktiv och levande stadskärna och de som byggt fast sig i allt för många bilberoende externhandelsplatser.

Ett annat av Vasakronans stora pågående fastighetsprojekt är Klara C som ligger på Vasagatan i Stockholm. Här satsas det stort på cyklandet.

–Det kommer att finnas lånecyklar, gott om cykelparkering och omklädningsrum med duschar. Man kan till och med få sin cykel servad under tiden man jobbar. Sedan ligger ju Klara C precis mitt emot Centralstationen, så i princip går det att ta sig hit utan bil var man än kommer ifrån. ●

Läs mer om Vasakronans fastighetsprojekt >>

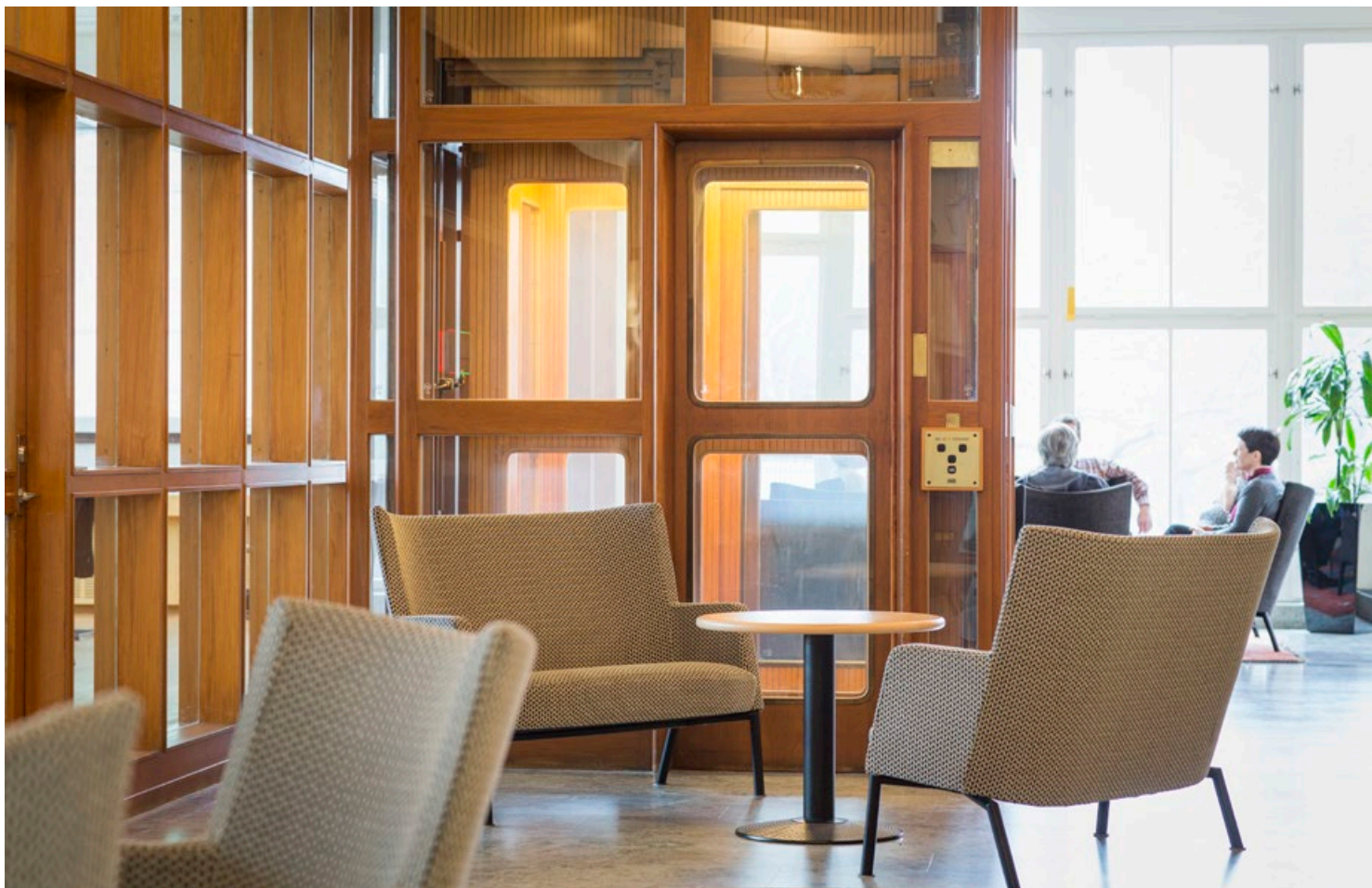


HETA TELEFONPLAN

Under de senaste tio åren har Telefonplan förvandlats. Från att ha varit ett traditionellt industriområde finns nu här en hel liten stad. Området har blivit attraktivt för företag, och 95 procent av lokalerna är uthyrda. Försäkringskassan är det senaste stora tillskottet. Vid årsskiftet 2013/14 flyttade de in i Ericssons gamla huvudkontor som varsamt renoverats.

FOTO: GUSTAV KAISER, VASAKRONAN





Hus O3 ritades av Ture Wennerholm i slutet av 1930-talet och är en del av Ericssons gamla telefonfabrik. Fasaderna och vissa interiörer är kulturmärkta och det finns delar från Ericssontiden som inte har rörts alls.



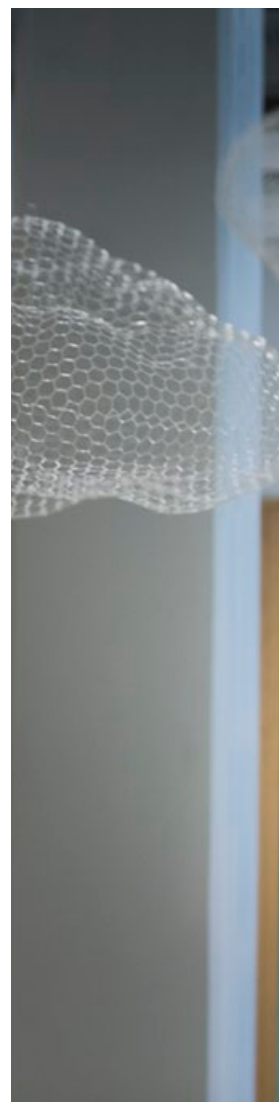
All belysning har bytts ut mot energisnåla lösningar. Gamla designade belysningsarmaturer har uppgraderats med lågenergijuskällor.

En tidstypisk telefonhytt med gammal bakelittelefon påminner om byggnadens ursprung.

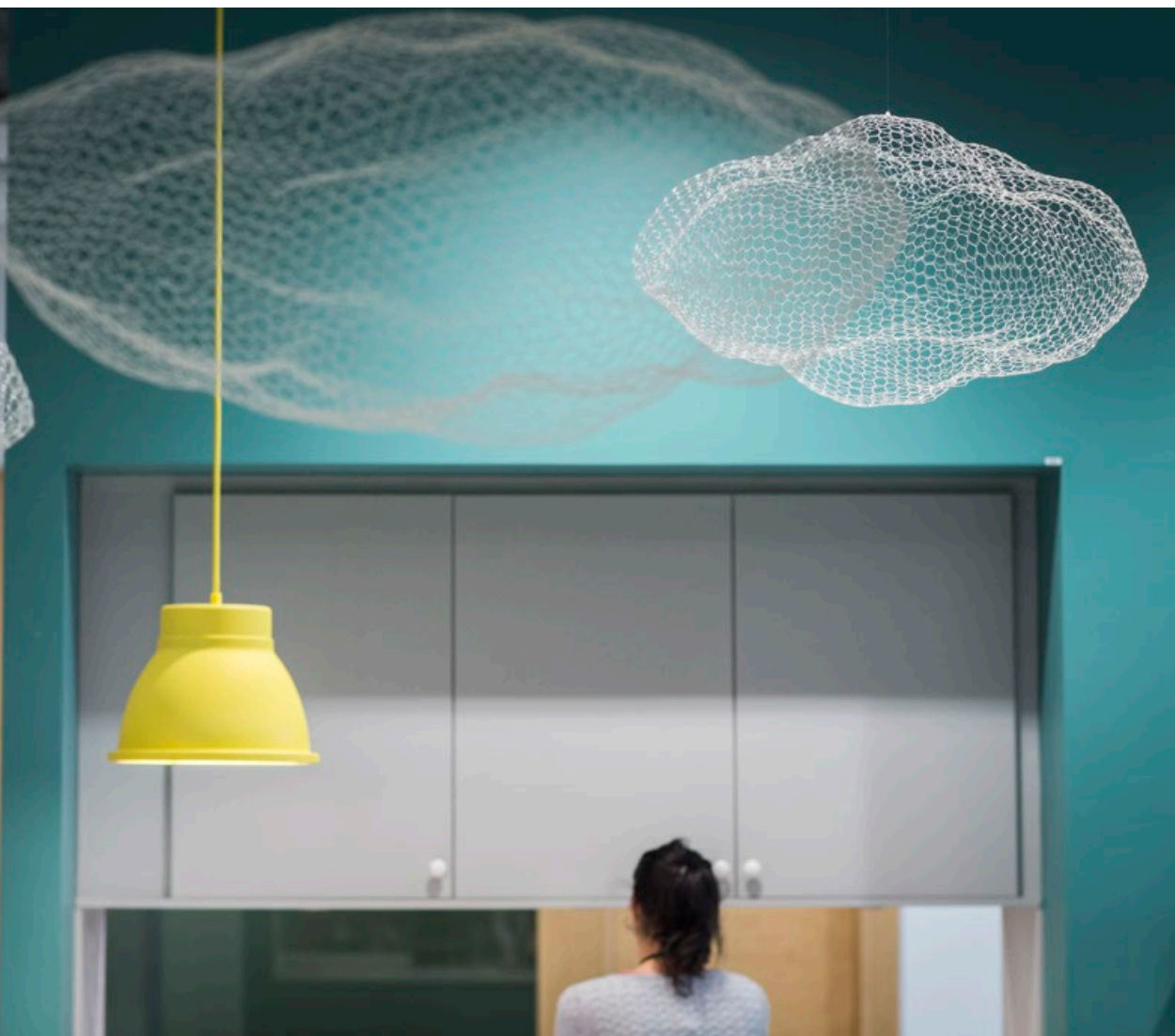


En gemensam mötesplats. Över 1 200 medarbetare på Försäkringskassans Stockholmskontor har flyttat till luftiga lokaler vid Telefonplan.

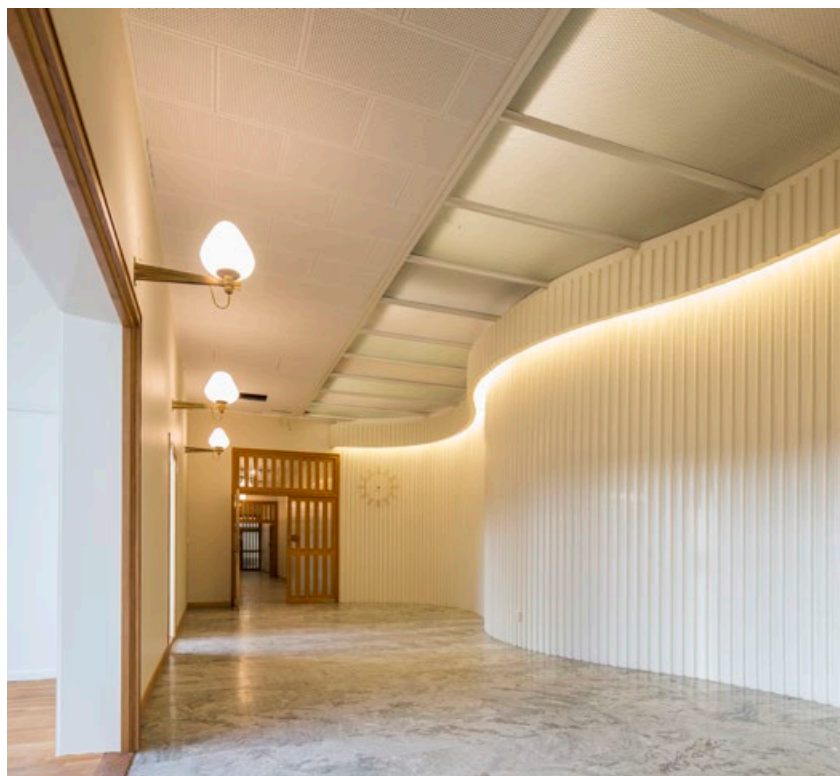




I den gamla telefonfabriken har mycket av industrikaraktern bevarats. Nytt, modernt formspråk och ljusa färger samspelar med de äldre delarna i Hus03. Balkar och pelare syns genom ett svävande undertak.



Försäkringskassan arbetar aktivitetsbaserat vilket innebär att man väljer den arbetsplats som passar bäst för den arbetsuppgift som ska göras. Kontoret är indelat i så kallade hemvister som är uppdelade efter grupp och avdelningstillhörighet.



Nygammalt. Gamla partier och äldre detaljer är bevarade och återbrukade.



”Klara C kommer att hålla högsta miljöklass – LEED Platina.”

STÖRSTA GALLERIAN I STAN

TRIANGELN ÄR ETT nav för alla människor som bor, arbetar och rör sig i Malmö. Citytunneln som invigdes 2010 har bidragit till ett myllrande folkliv. Den ena uppgången leder upp mot köpcentret i norr.

Vasakronan äger sedan tidigare den ursprungliga delen av Triangeln och i december 2012 skrevs ett avtal med NCC om att också köpa den nya del som höll på att byggas. I och med det blev man ensam ägare till hela gallerian, som återinvigdes sommaren 2013. Bland hyresgäster som flyttade in fanns butikerna The Industry, Kids & Friends, The Uniform och cigarrföretaget Brobergs.

Triangeln är nu stadens största citygalleria med cirka 37 000 kvadratmeter butiker, restauranger, caféer och service. Butikskonceptet är mode med en mix av kända och nya varumärken.

VÄCKT UR SIN TÖRNROSASÖMN

TROTS BÄSTA LÄGET mitt emot Centralstationen på Vasagatan 16 i Stockholm har Klara C varit ganska sluten och anonym. Men nu är det dags att väcka fastigheten till liv.

Klara C består av 35 000 kvadratmeter fördelade på tio våningsplan som ska totalrenoveras. Budgeten ligger på strax över 1 miljard kronor, det gör projektet till ett av Vasakronans mest omfattande.

Klara C kommer att hålla högsta miljöklass – LEED Platina (Leadership in Environmental Design). En särskild satsning görs för cyklister, 800 kvadratmeter i gatunivå blir cykelparkeringar och omklädningsrum. De övre våningsplanen kommer att få egna terrasser ut mot Vasagatan, med utsikt mot Riddarfjärden och Södermalm. Högst upp byggs en helt ny – och för hela huset gemensam – takterrass. 2016 ska det vara klart för inflyttning.



PETER WESTRUP



GUSTAV KAISER

70-TALSHUS FÅR NYTT LIV

ARBETSMARKNADENS HUS, som ligger mitt emellan Gågatan och Dragarbrunnsgatan i centrala Uppsala, byggdes i början av 1970-talet. Här hade Arbetsförmedlingen verksamhet fram till hösten 2012. Då började ett omfattande ombyggnadsprojekt som innebar nya tekniska installationer, öppnare planlösningar, en ny innergård och ett lyft av butiksarkaden i gatuplan.

För att möta efterfrågan på miljömässigt hållbara lokaler har fastigheten certifierats enligt LEED på guld nivå – och är idag nästan fullt uthyrd. Den största kontorshyresgästen är ÅF och på butikssidan märks bland annat Resia. Kvarteret har också i hög grad bidragit till Dragarbrunnsgatans omvandling till Uppsalas ”friskvårdsgata”. Här finns idag träningsmöjligheter hos Fitness 24/7 och Itrim samt butiken Gå & Löpkliniken.

NYTT I IT-LAND

I KISTA UTANFÖR STOCKHOLM är Vasakronan en av de största fastighetsägarna. Här äger man bland annat Kista Science Tower, Kista Entré och den prisbelönta fastigheten Modemet. Nu bygger Vasakronan ytterligare två toppmoderna miljöcertifierade kontorsfastigheter i området. Vart och ett av husen är 19 000 kvadratmeter stora och investeringen motsvarar cirka en miljard kronor. Fastigheterna är fullt uthyrd och ska stå klara för inflyttning under första kvartalet 2015.





ALLA UNDER SAMMA TAK

I **KVARTERET ROSENBORG** i Frösunda, strax norr om Stockholm, har Vasakronan tidigare byggt två moderna kontorsfastigheter. En tredje blev klar under 2013 och vid årsskiftet flyttade Bisnodes huvudkontor in i det LEED-certifierade huset på 9 700 kvadratmeter. 650 medarbetare som tidigare satt på 14 olika adresser samlades under ett tak.

Våren 2012 bytte alla tidigare varumärken namn till Bisnode och en sak blev självklar: om många små öar skulle förenas och bli en landmassa – då behövde man flytta ihop rent fysiskt. Med hjälp av Vasakronan formade Bisnode visionen om hur man ville ha sitt nya hus. Hur skulle det se ut och vad skulle det innehålla för att stödja den resa som Bisnode hade framför sig?

Den lösning som visade sig passa bäst var ett aktivitetsbaserat kontor där de allra flesta medarbetare inte har fasta arbetsplatser, med många möjligheter att samtala och mötas, i kombination med tysta zoner och rum.

”Med hjälp av Vasakronan formade Bisnode visionen om hur man ville ha sitt nya hus.”



PERUKMAKAREN FÅR NY FRISYR

KVARTERET Perukmakaren i Göteborg har fått en total ”make-over” och handeln och gatustråken längs med Fredsgatan, Drottninggatan och Kyrkogatan har utvecklats. Förrådsytor har förvandlats till butiker, kontor till hotell och omoderna tekniska installationer har bytts ut. Fasaderna har fått ett modernare utseende och arkader har glasats in. Även parkeringsgaraget har fått en välbehövlig upprustning, med fokus på trygghet och hållbarhet. Belysningen har blivit bättre, P-däcken öppnare och det finns laddningsstolpar för elbilar. Fastigheten ska certifieras enligt LEED på guld nivå.

Förutom arbetet med själva byggnaden har Vasakronan tillsammans med Göteborgs stad och andra fastighetsägare i området också gett gatorna runt omkring ett välbehövligt lyft.



DRAG I DRAGARBRUNN

DRAGARBRUNNSGATAN I UPPSALA genomgår en rejäl förändring och är på väg att förvandlas till ett mysigt promenadstråk med butiker och uteserveringar. Gatan har breddats för att ge utrymme för gående och cyklister, en ny stenläggning har lagts och butiksfasader har moderniserats. I den 3 000 kvadratmeter stora Svavagallerian står maten i fokus. Här finns bland annat Hemköp och restaurangerna Forno Romano och Moe Joe's juicebar.

Dragarbrunnsgatan är en viktig del i Uppsalas stadsförnyelse. Stadens och Vasakronans vision är att bredda utbudet av shopping och skapa en levande och attraktiv stadskärna.



Torbjörn Pettersson blev 2013 års Världsmästare inom kategorin Årets energibesparing.

VÄRDENS MÄSTARE

Varje år korar Vasakronan årets Världsmästare. Det görs inom kategorierna bästa kundteam för kontor respektive handel, årets affär, förbättring, prestation, energiåtgärd och kostnadsbesparing. Det är ett sätt att uppmärksamma det goda arbete våra medarbetare gör.



Smarta idéer spar energi

Energikostnaderna för den nästan 50 000 kvadratmeter stora byggnaden i Östra Nordstan sänktes så mycket att Göteborgs Energi bytte ut energimätaren – de trodde att det var fel på den gamla.

EVA-LISA SAKSI FOTO: JOHANNES BERNER

TORBJÖRN PETTERSSON, teknisk förvaltare i Göteborg, blev utsedd till Världsmästare 2013 inom kategorin "Årets energibesparing" av sin arbetsgivare

Vasakronan. Tack vare sitt medvetna och engagerade energispararbete har Torbjörn Pettersson och hans kollegor lyckats sänka energianvändningen med mer än 60 procent och förvandlat en gammal fastighet, med bland annat Åhléns, H&M och Hemköp som hyresgäster, till ett riktigt lågenergihus.

– Det är ett stort hus som vi behöver kyla i året runt. Vi köpte kyla även på vintern när det var kallt ute – vilket inte var så himla lyckat, säger Torbjörn Pettersson.

När det gamla ventilationsaggregatet var

uttjänt och behövde ersättas tog Torbjörn Pettersson och hans kollegor tillfället att hitta en mer miljövänlig och ekonomisk driftstrategi.

EN DEL AV DE energibesparande åtgärderna var en ny ventilationslösning med värmepumpsteknik där värme återvinns från kylsystemet. Med ett eget frikylbatteri på taket som utnyttjar kall uteluft slipper Vasakronan köpa kyla när det är kallare än 13 grader utomhus.

I maj 2012 blev projektet klart och hyresgästerna har märkt en positiv skillnad. Tidigare var det många som frös i de överventilerade lokalerna.

– Nu har vi även behovsstyrning av

ventilationen i varuhuset och ventilerar inte mer än nödvändigt. Vi har sensorer, så kallade koldioxidgivare, i lokalen som känner av när luften börjar bli dålig och då ökar vi ventilationstillflödet, säger Torbjörn Pettersson.

FÖRUTOM DEN STORA miljövinsten sparar Vasakronan 2,1 miljoner kronor varje år och investeringen på 9,2 miljoner kommer att vara intjänad redan 2016.

Vad betyder utmärkelsen för dig?

– Det är alltid roligt att ta emot ett pris, men det ingår i vårt dagliga arbete att göra energibesparingar. Våra chefer är målmedvetna när det gäller att spara energi och det smittar av sig på alla. ●

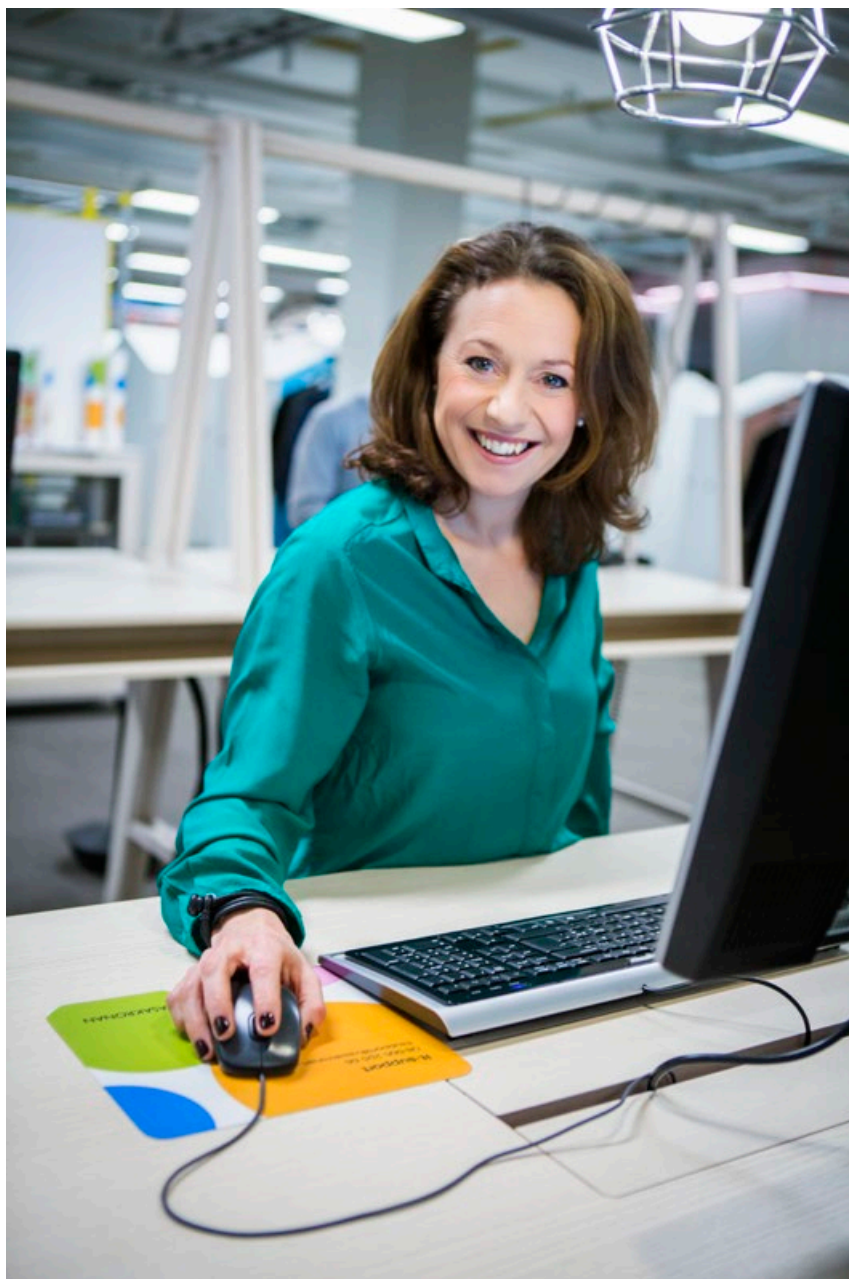


Ökar takten

Det enda fastighetsbolaget i Sverige med en "Green Star", en emission av gröna obligationer, miljöcertifiering enligt LEED Volume och ett fortsatt arbete inom ramen för socialt ansvar. 2013 har varit ett intensivt år och Anna Denell, hållbarhetschef på Vasakronan, är nöjd.

TEXT: SUSANNE GLENNEGÅRD FOTO: TINA AXELSSON





DET ÄR VASAKRONANS systematiska och metodiska arbete som börjar ge resultat, menar Anna Denell.

– Vi ser effekter i form av årliga kostnadsbesparingar och en energianvändning i våra fastigheter som ligger långt under branschsnittet.

Ett kvitto på att hållbarhetsarbetet håller en hög nivå var att Vasakronan, som enda svenska fastighetsbolag, fick utmärkelsen ”Green Star” i den internationella hållbarhetsundersökningen GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark. Det var ett hack upp jämfört med 2012 då man fick rankingen Green Talker.

– Att få en så tydlig bekräftelse på att våra ansträngningar lönar sig är väldigt tillfredsställande. Men om vi jämför oss med fastighetsbolag i övriga

Europa ligger vi ändå efter inom vissa områden. Till exempel när det gäller andelen miljöcertifierade fastigheter. Därför har vi skruvat upp tempot.

Ett sätt att göra det är att certifiera fastigheter med LEED Volume. Det innebär att Vasakronan som första företag i Sverige miljöcertifierar 25 fastigheter på en och samma gång.

– Eftersom vi behöver öka takten så känns det bra att vi hittat ett systematiskt och mer kostnadseffektivt sätt att beta igenom våra fastigheter. Det långsiktiga målet är att 100 procent av vårt bestånd ska vara miljöcertifierat.

EN STARK TREND under 2013 har varit ett ökat miljöengagemang hos hyresgästerna.

– Det gäller till exempel avfallsfrågor. Många hör av sig till oss och vill diskutera hur man återvinner sitt avfall på ett bra sätt och våra hyresgäster har många bra synpunkter och idéer.

Ett önskemål från hyresgästerna är till exempel att kunna få avfallsstatistik. Dels för att få koll på vilken typ av avfall verksamheten genererar men också hur mycket.

– Ett sätt att göra det är genom viktbaserad sortering. Det finns i några av våra fastigheter och innebär att man måste väga avfallet för att få tillgång till de rum där de olika kärlen för till exempel glas och papper finns. Genom att logga in på en särskild webbsida kan hyresgästerna ta del av statistiken, så ofta som varje vecka om de vill. Det är en av lösningarna. Oavsett teknisk lösning är vår ambition att på sikt kunna erbjuda samtliga hyresgäster möjligheten att få tillgång till bra avfallsstatistik.

Det ökade miljöengagemanget syntes också i Vasakronans undersökning Kontorsbarometern. I den ställs frågor till drygt 2000 personer som jobbar på kontor om hur de ser på sin kontorsvardag. 76 procent sa att de gärna såg att arbetsgivaren gjorde det lättare för dem att vara miljövänliga även på jobbet.

– Idag är många duktiga på att tänka på miljön till exempel genom att sopsortera hemma. Då känns det ganska naturligt att sortera även på jobbet, säger Anna Denell.

HYRESGÄSTERNAS INTRESSE för miljön visas även genom att man allt oftare väljer att teckna gröna hyresavtal. 2013 tecknade Ramböll det 1000:e i ordningen.

– Gröna hyresavtal är en utmärkt illustration till hur vi jobbar tillsammans med våra kunder för miljön och intresset för konceptet är fortsatt stort. Dels från hyresgästerna men även från andra aktörer

”De gröna obligationerna är en dröm för en hållbarhetsnörd som jag.”

både i branschen och från andra branscher. Det är många som funderar på om liknande överenskomelser skulle kunna göras mellan dem själva och deras kunder, säger Anna Denell.

En annan nyhet under 2013 var att Vasakronan – som första företag i världen – gav ut en grön företagsobligation. Med gröna obligationer vill Vasakronan diversifiera sin upplåning ytterligare. Genom diversifieringen förväntas finansieringskostnaderna sjunka på sikt. Totalt uppgick emissionen till 1,3 miljarder kronor.

– De gröna obligationerna är en dröm för en hållbarhetsnörd som jag. Den ger kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till lägre energianvändning och minskad klimatpåverkan. Samtidigt är de gröna obligationerna ytterligare ett bevis på att hållbarhetsarbetet påverkar vår lönsamhet positivt.

2013 HAR ÄVEN inneburit ett ökat fokus på social hållbarhet.

– Egentligen är det ett lite knepigt begrepp och jag uppfattar att många har svårt att ta det till sig. Jag tycker det är bättre att prata om vårt ansvar för människor. På samma sätt som vi verkar för att minimera skadorna på miljön så ska vi verka för att de människor vi påverkar med vår verksamhet får rätt förutsättningar att leva ett hälsosamt och bra liv, säger Anna Denell och fortsätter:

– Vårt ansvar för människor omfattar våra medarbetare men även de människor som vistas i och runt våra fastigheter. Om man räknar med alla som jobbar i våra byggnader eller som av andra skäl besöker dem, så handlar det om omkring 180 000 människor – varje dag. Det är viktigt att de upplever att de vistas i miljöer som är hälsosamma och att förutsättningarna för att må bra är de rätta.

Men Vasakronans ansvar för människor omfattar även leverantörer och deras medarbetare. Ett viktigt led i att säkra ansvaret för leverantörsledet har därför varit att ta fram en uppförandekod för leverantörer.

– Vi har även arbetat fram en intern policy för likabehandling. I den har vi dragit upp riktlinjer för

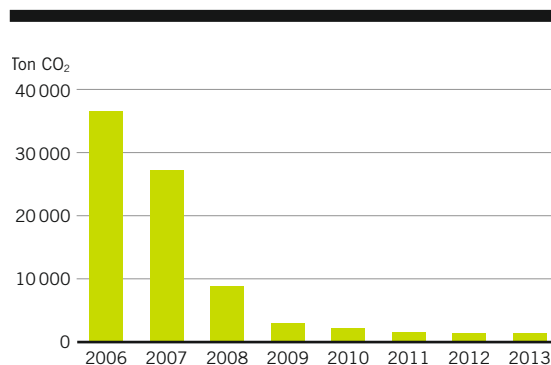
hur vi vill att medarbetarna ska bemöta varandra och även övriga intressenter som till exempel leverantörer.

MYCKET HAR GÅTT BRA men när Anna Denell blickar framåt ser hon samtidigt att det finns nya saker att ta tag i. Till dem hör bland annat kommande klimatförändringar.

– Vi står inför klimatförändringar och vi måste börja diskutera och analysera konsekvenserna av dem. Vi kommer att behöva anpassa vårt fastighetsbestånd för att undvika onödiga risker. Framst gäller det nyproduktionen men vi måste också beakta risker runt befintliga fastigheter, säger Anna Denell och fortsätter:

– Det finns till exempel en stor risk att ökande regnmängder orsakar översvämningar i våra byggnader och områden runt dem. Genom att identifiera dessa risker skapar vi möjligheter att planera in åtgärder i tid, vilket leder till minskade kostnader.

– Det handlar om att värna om våra hyresgäster och deras verksamheter och även om att säkra stora ekonomiska värden. Det betyder att vi måste bygga kunskap tillsammans med andra aktörer för att tillsammans säkra den goda staden även på sikt. ●



Sedan 2006 har Vasakronan sänkt sina koldioxidutsläpp med 97 procent. Det är en av förklaringarna till bolagets höga placering i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB.

Vinst på returen

Matavfall tas om hand, flexibla väggar och glaspartier används på nytt, byggmaterial återbrukas och gammal inredning tas tillvara. Tillsammans med sina hyresgäster försöker Vasakronan ständigt hitta nya vägar för att bidra till en hållbarare värld.

TEXT: EVA-LISA SAKSI FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN

KOSMETIKAFÖRETAGET Oriflame på Mäster Samuelsgatan i Stockholm gjorde som många andra. De återvann papper, glas och returburkar. Men det fanns mer att göra tyckte både hållbarhetsavdelningen och medarbetarna. En grupp medarbetare som brinner för återvinningsfrågan föreslog att matavfallet skulle tas om hand på ett bättre sätt. Nu blir matresterna från luncherna biogas.

– Vi är över 400 personer på kontoret och många äter sin lunch här, antingen från matlåda eller hämtmat från restaurang. Vi tyckte att det var slöseri att allt slängdes i fyra stora sopsäckar. Vi bestämde oss för att dela upp ytterligare: matavfall, plast och pappersförpackningar i tre avfallstunnor i köket, säger Oriflames hållbarhetschef Alice Devine.

Att initiativ kommer från de egna medarbetarna underlättar, det ger bättre genomslagskraft än om folk blir tillsagda uppifrån hierarkin, menar Alice Devine.

– Engagemanget finns starkt hos ledningen, men här handlade det framför allt om att anställda varje dag såg omfattningen av svinnet. Om man återvinner hemma känns det fel att slänga allt i en container, säger Alice Devine.

FÖR ATT KUNNA förverkliga matavfallsåtervinningen kontaktade Oriflame Vasakronan för att fråga vad som var möjligt. Nästa steg var att kontakta avfallsentreprenören som skulle ta hand om återvinningen. Kruxet var att komma upp i tillräcklig volym för att entreprenören skulle ta sig an uppdraget att hämta.

– Det finns flera restauranger och företag i fastigheten så teoretiskt borde behovet finnas och fler

vilja vara med tänkte vi. Efter många möten med de olika parterna var vi igång, säger Alice Devine.

Sedan sommaren 2013 finns det tre återvinnings-tunnor i det gemensamma köket. Mottagandet har varit positivt, även om det är en utmaning att motivera och få alla att sortera rätt. På en arbetsplats med 40 olika nationaliteter är det inte en självklarhet att alla är vana vid att återvinna. Medvetandenivån varierar mellan länderna och därför ser Alice Devine en möjlighet att påverka.

– Det är en liten men symboliskt viktig sak att återvinna på kontoret. Vi är ett stort företag som finns i över 60 länder med en omsättning på 1,5 miljarder euro. Folk flyttar runt bland våra kontor världen över och härifrån tar de med sig återvinningsstänket.

INFORMATION, ROLIGA TÄVLINGAR och konkret feedback på vad som händer med avfallet har varit olika sätt att få medarbetarna med på tåget.

– När vi lanserade återvinningsstationerna hade vi ett event med tävling och ”Visste du att ...”-fakta om återvinning. Efter att ha sorterat en månad gjorde vi en uppföljning och gav konkret feedback till alla. Om man får veta vart det tar vägen så blir man triggad att fortsätta. Den sociala vinsten är känslan av att man gör något vettigt, säger Alice Devine och fortsätter:

– Tävlingar triggas alltid. Vi har fler idéer, till exempel kan olika våningsplan eller avdelningar tävla i hållbarhetsfrågor – från hur man tar sig till jobbet miljövänligast till vilka som har återvunnit mest. I vårt koldioxidavtryck räknas allt in.

Ett annat sätt att vara miljöekonomisk är att inte låta hyresgästerna påverka för mycket. I Kista



Oriflames hållbarhetschef Alice Devine vid återvinningsstationen i det gemensamma köket. Efter en månad hade medarbetarna återvunnit 200 kilo matavfall, vilket är tillräckligt för att kunna köra från Stockholm till Köpenhamn på biogas.

”De anställda såg omfattningen av matsvinnet varje dag. Om man återvinner hemma känns det fel att slänga allt i samma container.”

ALICE DEVINE, HÅLLBARHETSCHEF ORIFLAME

Science Tower, som har en Green Building-utnämning, får hyresgästerna påverka utformningen av sina kontor till en viss gräns. Inredningen är styrd av flexibla modulväggar som kan flyttas eller tas bort utifrån en fast grundkonstruktion. Väggar och glaspartier som inte används förvaras i ett lager för att plockas fram igen om en ny lokal ska göras om.

Det blir en minimal miljöpåverkan och ger inte några kostnader för nytt material.

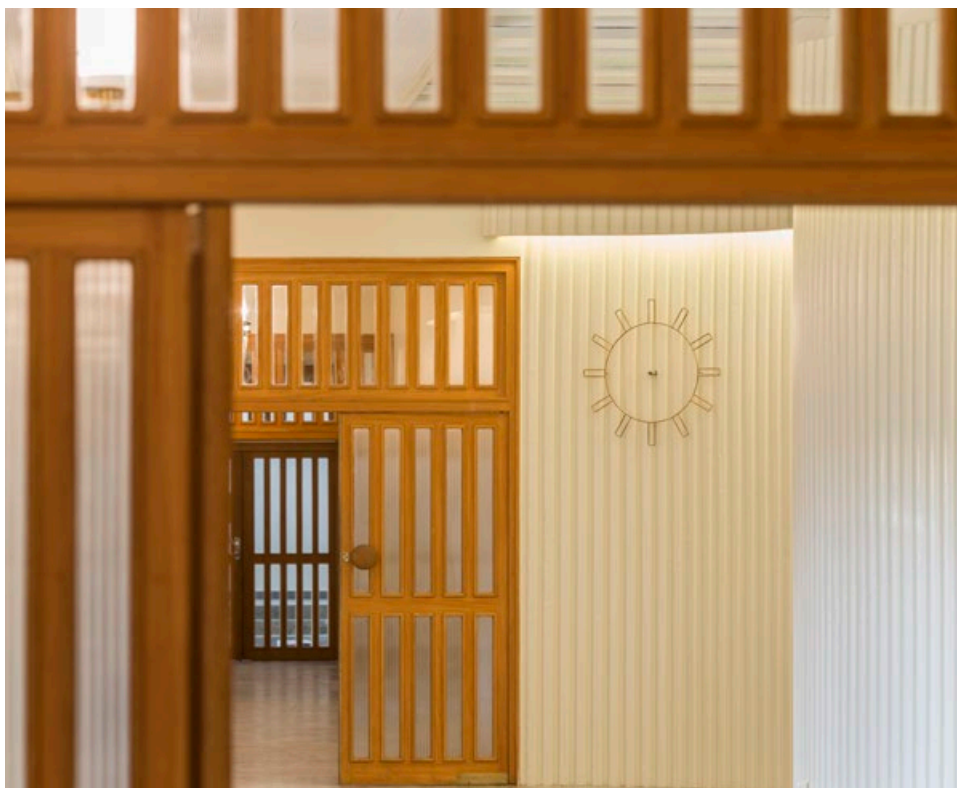
–Det finns givna platser för väggarna så att det ska fungera klimat- och ventilationsmässigt. Det är en liten omsättning på hyresgäster. De flesta vill stanna kvar, så vi försöker alltid möta hyresgästens behov ifall de måste dra ner på sin verksamhet och vill minska lokalerna. Eller om de växer och behöver fler rum. Tack vare den här flexibiliteten kan

de stanna kvar, säger Vasakronans fastighetschef på plats, Synnöve Mirano.

Under fastighetens tolv år har hyresgästerna, de flesta inom IT- och telekomföretag, blivit fler. Idag är det 2 000 människor som rör sig i byggnaden. Men det är inte mycket som har förändrats i inredningsväg.

–Det har sett likadant ut hela tiden. Det är bra materialval som håller och modultänket är enkelt att sköta. Vi återanvänder så mycket som går, både väggar och nedföringsstavarna för data och el, säger Synnöve Mirano.

ETT AV VASAKRONANS stora projekt under 2013 var Försäkringskassans nya kontor i Hus 03 vid Telefonplan. Tidigare satt myndigheten i stora, dyra lokaler



”Jag lägger upp återbruket som ett erbjudande: ’Visst kan ni få vitlackerat, men de här ekpartierna är finare.’ Man måste kämpa lite, det är inget som faller av sig självt.”

TORBJÖRN ZETTERGREN, MILJÖSAMORDNARE OCH PROJEKTCHEF TELEFONPLAN

i Stockholms innerstad, som var opraktiska för dagens verksamhet.

– Nu har Försäkringskassan halverat sin hyreskostnad. Inte bara för att man har fått effektivare och mindre lokaler, det är även billigare kvadratmeterhyra vid Telefonplan, säger Vasakronans miljösamordnare och projektchef Torbjörn Zettergren.

Inför ombyggnationen planerade Torbjörn Zettergren bland annat för att miljöcertifiera projektet enligt Miljöbyggnad på näst högsta nivån, silver, samt att minimera byggavfallet.

– Vi tog dit återbruksaktören Kompanjonen.se, ett företag som säljer demonterade delar, funktioner och material på nätet för återbruk. De valde ut det som de bedömde att de hade köpare för. En del av materialet kunde de sälja direkt efter demontering på plats, säger Torbjörn Zettergren.

Det fanns många glaspartier och dörrar i olika träslag som Försäkringskassan kunde tänka sig att återanvända. Tack vare att det är en stor fastighet med många förvaringsutrymmen behövdes de delar

som skulle återbrukas inte fraktas bort för extern förvaring under ombyggnadsarbetet. Det sparade både tid och pengar.

Rivna byggnadsmaterial och produkter som inte återbrukas delas upp i olika sorters material på byggarbetsplatsen innan de transporteras i separata containrar till återvinningscentralen. Där sorteras avfallet igen för olika typer av återvinning eller till deponi för det som inte kan återvinnas.

– Vasakronan har med i sitt miljöprogram att vi ska återbruka det vi kan. Vi har själva demonterat, lagrat på plats och sedan monterat tillbaka på en annan plats i byggnaden för en helt ny planlösning, säger Torbjörn Zettergren.

BYGGNADEN RITADES av Ture Wennerholm i slutet av 1930-talet. Hela fasaden och olika delar inne i byggnaden är kulturmärkta och i interiören finns delar från Ericssontiden som inte har rörts alls. Dock var man tvungen att riva vissa mötesrum och glaspartier – hur snygga de än var – eftersom de inte klarade dagens ljudklassning för konferensrum.

All belysning har bytts ut mot energisnåla LED-armaturer. De gamla designade belysningsarmaturerna har demonterats och uppgraderats med låg-energiljuskällor för att sedan sättas upp igen, några på en annan plats än tidigare.

– Det är patina på dem med den gamla designen. Det ger en viss mjukhet i inredningen, säger Torbjörn Zettergren.

MED KREATIVA LÖSNINGAR har Torbjörn Zettergren och hans team lyckats behålla fasadens utseende, men ändå få en hög energistandard. Byggnadens tvåglasfönster höll inte rätt energikrav, men ett byte av hela fönster inklusive karm skulle ge fasaden ett annat utseende. Målsättningen var att kunna byta fönsterglasen för att inte släppa ut för mycket energi på vintern och inte släppa in värme på sommaren.

– Vi demonterade bågarna, fräste ur och satte in en treglaskassett med en inre energiruta. Yttersta glaset har en mörkare hinna av nanopartiklar som ger ett solskydd och vi letade även hos olika leverantörer för att hitta den rätta färgtonen. Markiserna är av klimatskäl kvar mot tre väderstreck, för att hantera den värmande solinstrålningen. Vi sparade en massa kringarbeten i fasaden och kulturhistoriska värden genom att kunna använda ursprungliga karmar och bågar, säger Torbjörn Zettergren.

Det finns många goda anledningar till att återbruka även om det inte alltid ger en ekonomisk vinst,

många gånger görs det för den goda sakens skull i ett hållbarhetsperspektiv.

– Vi sparar tid och pengar när vi låter befintliga arbetsrum, konferensrum och våtenheter vara kvar i ursprungliga lägen. Jag tycker att vi har hittat bra lösningar som har gjort att både ekonomin och tidplanerna har hållit för det här projektet, något som kan vara svårt i stora projekt. Försäkringskassan kunde dessutom flytta in tidigare.

ÄVEN OM ÅTERBRUK är en självklarhet för Vasakronan är det inte alltid det för hyresgästen, som ofta vill följa den senaste trenden. Förutom Försäkringskassans Stockholmskontor bygger Vasakronan utbildningslokaler för myndighetens övriga kontor. Där har många ekpartier återbrukats och lokalen används som referens.

– Det är lättare att visa för nya hyresgäster hur vi har gjort i Hus 03 för Försäkringskassan. Jag lägger upp återbruket som ett erbjudande: ”Visst kan ni få vitlackerat, men de här ekpartierna är finare.” Man måste kämpa lite, det är inget som faller av sig självt, säger Torbjörn Zettergren. ●

Vasakronans hållbarhetsarbete handlar om att satsa på de områden där det finns bäst möjligheter att påverka och där effekten blir störst. De prioriterade områdena inom miljö är energianvändning, materialanvändning, transporter och avfall.

GRÖNA TRANSPORTER

Det finns många sätt att göra sina egna och företagets transporter miljövänliga. Att gå, cykla eller åka kollektivt till och från arbetet, ha digitala möten och att välja en miljövänlig budfirma kan minska våra koldioxidutsläpp.

Med ambitionen att vara hållbar i flera led försöker Vasakronan aktivt bidra till miljövänliga transportlösningar. Ett sätt är att erbjuda hyresgäster gröna bilpooler och cykelbudservice. I Göteborg finansieras ett projekt som ska minska tunga transporter i innerstaden. Butiker får varor levererade av en elbil som hämtar upp dem från en central godsmottagning. Att lämna varorna på en och samma godsmottagning blir billigare för åkarna samtidigt som det blir mindre trängsel, föroreningar och buller i stadskärnan.

LÅNGVÄGA MÖTEN

Självklart är det smartast att mötas via en webbkamera men om resan är ett måste så går tåg före flyg. På tåget kan du koppla upp dig och arbeta som om du vore på kontoret och restid blir värdefull arbetstid.

TJÄNSTERESOR

Istället för tjänstebil kan ett medlemskap i en bilpool vara ett alternativ. Fördelarna är många. Det bli mindre bilåkande, och därmed mindre miljöpåverkan, om medarbetare använder bilen bara när det behövs i tjänsten.

Det är mer ekonomiskt att betala för bil när den används och företaget slipper binda kapital i ett långt leasingkontrakt. Med körjournal och fakturering varje månad blir resekostnaderna lätta att hålla koll på. Dessutom försvinner kostnaden för parkering.

BUD OCH FRAKT

Cykeln är oslagbar som hållbart transportmedel. Det finns många användningsområden både privat och för företaget.

Cykelåkerier med lastcyklar kan frakta stora laster om det behövs. Movebybike som



finns i Malmö, Göteborg och Stockholm fraktar upp till 300 kilo eller 3 kubikmeter.

Cykelbud har funnits länge och är en av de snabbaste budtransporterna i trafiktäta städer.

ÄRENDEN, TILL OCH FRÅN JOBBET

Förutom kollektivtrafik är promenad och cykel bra alternativ – miljövänligt, billigt och hälsosamt. Om du inte har en egen cykel finns det smidiga cykelpooler där du bokar en cykel via en app och hyr per timme, till exempel Spinlister.



Tydliga krav och öppen dialog

För att underlätta arbetet med en hållbar leverantörskedja har Vasakronan tagit fram en uppförandekod.

– Vi kommer att ha med oss koden varje gång vi skriver ett avtal framöver, berättar inköpschefen Åsa Almquist.

TEXT: DAVID STARK
ILLUSTRATION:
ANNE-LI KARLSSON

VI NÅR ÅSA ALMQUIST mitt under lanseringsperioden av uppförandekoden för Vasakronans leverantörer.

– Vi har lagt ut den på vår externa webb och kommer inom kort mejla våra leverantörer och berätta mer om koden och var den finns. Under våren bjuder vi in till frukostseminarier där vi presenterar koden i detalj och förhoppningsvis får in lite tankar och reflektioner, berättar hon.

Uppförandekoden följer Vasakronans värderingar – hög etik, humanistisk grundsyn och helhetssyn – och är baserad på Global Compacts principer om

mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och motverkande av korruption. Själva innehållet är alltså inte nytt, men paketeringen medför att kraven som ställs på leverantörer blir tydligare och lättare att följa upp.

– Vi har redan pratat med en del leverantörer och hittills är mottagandet enbart positivt.

VAD ÄR DEN STÖRSTA utmaningen i arbetet med att skapa en hållbar leverantörskedja?

– Vi säger ju att våra leverantörer också ska ställa krav på sina leverantörer. Det kan bli den lite svårare delen att kontrollera. Samtidigt jobbar vi redan i dag



”Om det är något som inte fungerar så vill vi gärna att leverantörerna är öppna med det. Det handlar om att skapa förtroende.”

ÅSA ALMQUIST, INKÖPSCHEF VASAKRONAN

aktivt med revisioner av leverantörernas miljöarbete. Nu utökar vi antalet leverantörsbesök och kommer även att fokusera på arbetsmiljöfrågor och andra sociala frågor.

Om det visar sig att en leverantör inte följer uppförandekoden och inga förbättringar görs inom en överenskommen tid har Vasakronan möjlighet att säga upp avtalet med leverantören. Åsa Almquist tror och hoppas inte att det ska behöva gå så långt.

– Vi vill ju ha ett aktivt samarbete med våra leverantörer – en öppen dialog. Om det är något som inte fungerar så vill vi gärna att leverantörerna är öppna med det. Det handlar om att skapa förtroende.

YTTERLIGARE ETT LED i uppföljningen av både den egna verksamheten och leverantörernas arbete är Vasakronans Compliance Officer, Vasakronans chefsjurist Sheila Florell. Till henne kan medarbetare, leverantörer och underleverantörer vända sig om det finns misstankar om att lagar, bestämmelser eller uppförandekoden inte följs.

– Det görs i så fall helt anonymt. Vår Compliance Officer har tystnadsplikt om vem som har lämnat informationen.

Åsa Almquist ser fram emot det första året med uppförandekoden.

– Det blir ett spännande år, men jag känner verkligen ingen oro. Delar av koden finns redan med i våra avtal, men paketeringen förenklar arbetet, både för oss och för våra leverantörer. ●

Uppförandekod för Vasakronans leverantörer

- **Värderingar.** Koden följer Vasakronans värderingar – hög etik, humanistisk grundsyn och helhetssyn – och är baserad på Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och motverkande av korruption.
- **Affärsetik.** All verksamhet ska bedrivas enligt god affärsed, främja fri konkurrens och hålla en hög etisk standard.
- **Miljö.** Vasakronans miljöpolicy tillämpas och finns tillgänglig på Vasakronans hemsida.
- **Arbetsmiljö och sociala villkor.** Uppförandekoden omfattar bland annat bestämmelser om mänskliga rättigheter, anställningsvillkor, barnarbete, föreningsfrihet, tvångsarbete, arbetsmiljö och säkerhet.
- **Efterlevnad.** Att koden efterlevs av alla leverantörer följs upp genom tät dialog och slumpvisa besök hos leverantörer. Avvikelser från koden ska åtgärdas inom överenskommen period. Annars kan Vasakronan komma att avsluta samarbetet.

...JONNY HELLMAN, vd på Byggvarubedömningen, en branschgemensam satsning med målsättningen att minimera oönskade ämnen i bygg-, fastighets- och anläggningsbranschen.

1 Hur jobbar ni med uppföljning av materialleverantörerna?

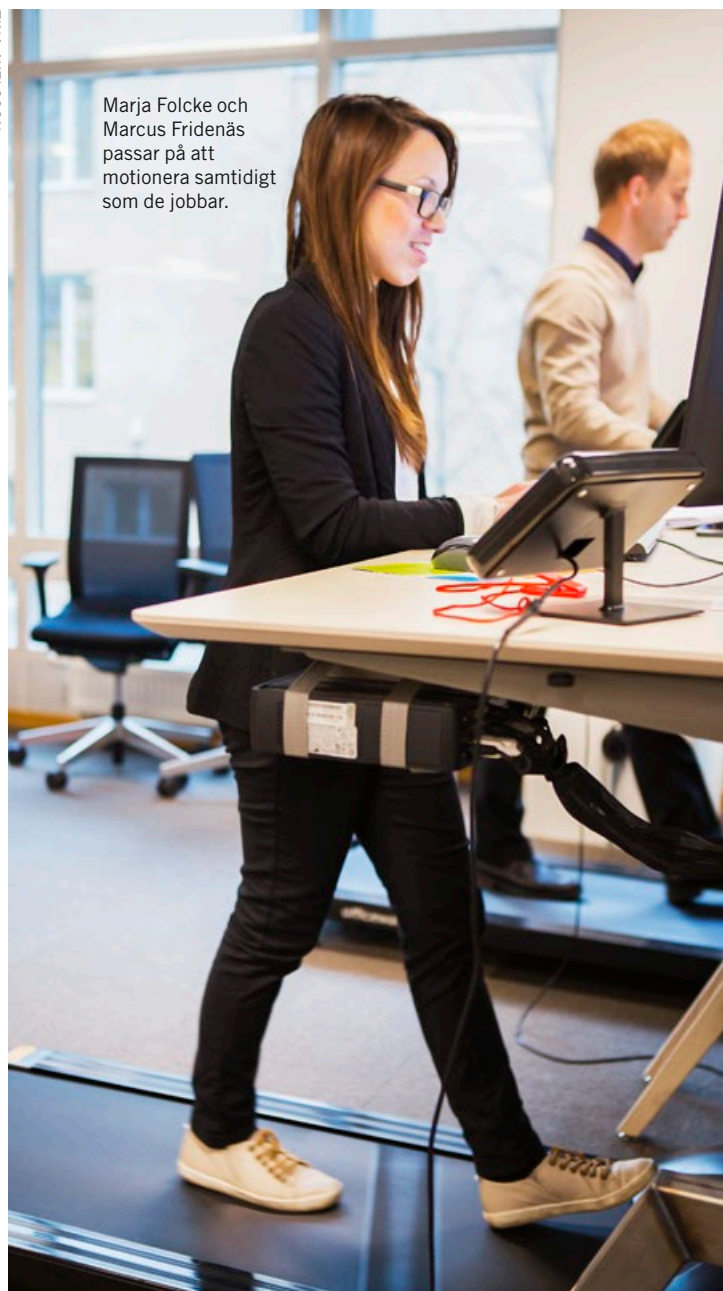
– Våra bedömningar baseras på den information vi får från leverantören. Den granskas sedan av oss på Byggvarubedömningen. För att vi ska få så mycket information som möjligt om produktens miljöegenskaper och vad produkten innehåller så utgår vi från att leverantören fyller i en byggvarudeklaration. I dagsläget gör vi ingen extern revision ute hos leverantören av att lämnade uppgifter stämmer.

2 I dag bedömer ni byggvaror ur ett miljöperspektiv, men ni har även planer på att ställa krav ur ett bredare hållbarhetsperspektiv?

– I dag är hållbarhet ett begrepp som används ofta och med lite olika innebörd. För gemene man innebär det ofta bara miljö. Det finns dock ett stort intresse bland våra medlemmar att bredda bedömningen av leverantörskedjan. Vi har resonerat kring att till exempel även bedöma leverantörens arbete med socialt ansvarstagande.

3 Det ställer förstås större krav på uppföljningen?

– Den stora utmaningen ligger i att det kan vara väldigt resurskrävande att säkerställa den typen av information, det innebär ofta fysiska besök för att verifiera uppgifter på plats. Men vi har en fördel i att vara en branschgemensam organisation, vi kan vara en samlad kraft i frågan och få branschen att samverka.



Marja Folcke och Marcus Fridenäs passar på att motionera samtidigt som de jobbar.

HÅLL DIG FRISK I VARDAGEN

ATT RÖRA SIG i vardagen är minst lika viktigt som att gå på tuffa träningspass. Det menar Elin Ekblom Bak, forskare på GIH.

– Se det som en friskfaktor att motionera med lite högre intensitet ett par gånger i veckan och en riskfaktor att sitta för mycket under resten av dagen, säger hon.

Motion är bra, men det är också ett faktum att långt ifrån alla kommer att börja träna.

– Det finns alltid de som inte vill. Därför måste vi fortsätta informera om vinningarna med att röra sig under hela dagen.

Elin Ekblom Bak är ofta ute och pratar på arbetsplatser, och

det var efter en sådan föreläsning som Vasakronan bestämde sig för att testa löpband på sitt huvudkontor i Stockholm. Inte så mycket för att springa på, utan för promenader i ganska maklig takt, samtidigt som man jobbade framför datorn.

– Vi såg det lite som en kul grej, men efter Elins föreläsning insåg vi hur mycket rörelse i vardagen betyder för hälsa och välbefinnande, säger Cecilia Söderström, HR-chef på Vasakronan.

Löpbandet blev omåttligt populärt och Vasakronan kommer att fortsätta låta medarbetarna gå och arbeta samtidigt.

TIPS från Elin Ekblom Bak

- 1 Utforma arbetsplatsen så att du inte når allt med armlängds avstånd, då måste du röra dig. Ha till exempel skrivaren i annat rum.
- 2 Med ett höj- och sänkbart skrivbord kan du stå och sitta växelvis. Sitt en kvart och stå 10 minuter. Få med kollegor och chefer – då hjälper man varandra.
- 3 Hämta ett glas vatten varje halvtimme, gärna med kollegan. Då hjälper ni varandra att komma ihåg.
- 4 Ställ dig upp varje gång det ringer i telefonen och prata stående.
- 5 Om det inte finns ett "rörelsetänk" på arbetsplatsen – för in det själv. Ta med kollegan på promenadmöte om ni inte behöver skriva, istället för att sjunka ner i ett konferensrum.
- 6 Nyckelordet är naturlig variation. Det är dags att återuppliva bensträckaren. Ta en paus och gå ett varv!



AKTIVT ENGAGEMANG UNDER VASAKRONANS HÄLSOÅR

FÖR VASAKRONAN gick 2013 i hälsans och friskvårdens tecken. Företaget satsade lite extra på sina medarbetare bland annat genom inspirationsföreläsningar, företagsklasser på SATS och stegtävlingar. Många tog också egna initiativ. Cecilia Söderström, HR-chef på Vasakronan ger några exempel:

– I Uppsala spelade man innebandy en gång i veckan, i Stockholm hade man stadsorientering, i Öresund bootcamp och badminton. I Göteborg

hade man gemensamma fredagspromenader – och, inte att förglömma, pepping och kramar i vardagen. Något som ligger göteborgarna varmt om hjärtat.

Nu hoppas Cecilia Söderström att hälsoaktiviteterna rullar på.

– Som vanligt finns friskvårdsbidraget som medarbetarna kan använda till träning, men i övrigt hoppas jag att det här blev en puff för många att fortsätta att ta egna initiativ.





LÖPARAKADEMIN

Sedan 2009 sponsrar Vasakronan verksamheten och 2012 blev man en av huvudsponsorerna. Samarbetet med Löparakademin görs för att programmet satsar på ungdomar, nästa generation i staden.

Mot målet

Med löpning som verktyg lär Löparakademin ungdomar i utsatta områden i Stockholm och Malmö att sätta upp mål och förverkliga dem.

TEXT: EVA-LISA SAKSI FOTO: ANDRÉ DE LOISTED

EFTER TRE FRAMGÅNGSRIKA ÅR i Stockholm startade den ideella föreningen Löparakademin verksamhet även i Malmö förra året. Verksamheten bedrivs i områden som Lindängen, Kroksbäck, Rosengård och Södervärn. Under ett 10-veckorsprogram hjälper föreningen skolungdomar att hitta tron på sin egen förmåga. Programmet avslutas med ett 10-kilometerslopp. Även om varje deltagare har individuella mål så har de gemensamt att de vill få det bättre utifrån vad de har, menar projektsamordnaren Alvaro Zagal:

– Ett återkommande mål är att man ska lyckas inom idrott eller få ett högt ansett yrke som till exempel jurist eller läkare. I de områden vi verkar är ambitionen generellt att få ett bättre liv. Många inser att bra betyg och bra jobb leder till det.

Av de 30 som anmäler sig tar sig i genomsnitt 20–25 ungdomar genom programmet. I början är tröskeln ganska hög men sedan ändras gruppdynamiken och gruppen blir tajtare.

– Det är otroligt när deltagare säger att de inte aldrig kommer att kunna genomföra ett lopp och sedan springer 10 kilometer. De överraskar sig själva och oss med hur mycket de klarar. Efter 10 veckor springer de 10 kilometer oavsett hur lång tid det tar, säger Alvaro Zagal.

LÖPARAKADEMINS VISION är att expandera och arbeta i hela Sverige.

– Alla ungdomar går igenom svåra perioder i sitt liv. Vi hoppas att i framtiden kunna ha program där vi behövs. Vi vill också få ungdomar att möta varandra över gränserna. Nu har vi lagt in i träningen att minst en gång träna i ett annat område än sitt eget.

15-åriga Mariam Hamo på Verner Rydénsskolan i Rosengård ska göra sitt andra 10-veckorsprogram i Löparakademin. Målsättningen var att gå ner i vikt och leva mer hälsosamt, något hon inte trodde var möjligt för ett år sedan.

– Jag trodde inte på mig själv eller att jag skulle komma så långt som jag kommit idag, säger Mariam Hamo.

Vännerna i Löparakademin har varit ett stöd under vägen till bättre självförtroende, även om det periodvis har varit tufft.

– 2013 har varit det bästa året som jag upplevt och jag har ändrat på många saker. Vi sprang Lundaloppet som är en mil – jag hade aldrig trott att jag skulle springa så långt. Det var stort, säger Mariam Hamo.

Låt miljötänk ta plats på kontoret

Varannan medarbetare tar mer hänsyn till miljön hemma än på arbetsplatsen, visar Vasakronans undersökning Kontorsbarometern. På Ramböll arbetar man aktivt för att alla ska kunna dra sitt strå till stacken, även på jobbet.

TEXT: VICTORIA WAHLBERG FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN

SANNA STRAND, kontorsservicechef på Ramböll, vill att det miljöengagemang en medarbetare har privat även ska få ta plats på kontoret.

– För att sluta cirkeln och ta till vara på varje individs vilja att göra rätt måste engagemanget komma från ledningen och genomsyra hela organisationen. Vi har arbetat systematiskt med hållbarhet sedan vi bytte lokaler 2008. Det betyder att alla val vi gör är medvetna och i linje med våra riktlinjer för miljöarbete.

När flytten var ett faktum för Rambölls Stockholmskontor fanns en unik möjlighet att ställa rätt krav från början. Att fastigheten skulle hålla en hög miljöprofil var en självklarhet. Att läget blev centralt på Södermalm avgjordes av närheten till bra kollektivtrafik.

– Vi har tunnelbanan runt hörnet och bara några minuter till pendeltågsstationen. Vi uppmanar alla våra gäster att välja kommunala färdmedel, för det är nästan omöjligt att parkera här. Och vi uppmanar våra anställda att cykla om de kan, säger Sanna Strand.

FASTIGHETEN, SOM ÄR certifierad enligt Green Building, har ett lågenergisystem som tar till vara på den varma frånluften. Bra, men inte tillräckligt för Ramböll som 2010 tecknade ett grönt avtal med Vasakronan

och tillsammans genomförde en energikartläggning.

– För oss, som redan återvinner värmen och sitter i ett miljövänligt hus, handlade det om att ringa in de mindre energitjuvarna som sammantaget har stor påverkan när lokalerna är på 11 700 kvadratmeter.

PÅ RAMBÖLL HAR man successivt bytt ut alla gamla skärmar till lågenergiskärmar. Det i kombination med att varje person stänger av sin skärm när det är dags att gå för dagen har stor påverkan. KNX, ett

system som styr belysningen, ser till att det är släckt strax efter 17.00. De medarbetare som jobbar sent kan ”köpa” sig tid genom att trycka på en knapp vid deras zon. Då tänds lamporna enbart där och i en timme.

– Vi ska visa miljöhänsyn i allt vårt dagliga arbete. Det ska genomsyra det vi gör i alla led och våra medarbetare ska göra miljömedvetna val.

Det är Sannas erfarenhet att hennes kollegor vill att deras arbetsgivare ska driva och arbeta aktivt med miljöpåverkan.

– Alla visar upp ett stort engagemang. När vi genomför förändringar och förklarar varför är det inga sura miner.

För att underlätta återvinning står inga papperskorgar vid arbetsplatserna. Istället finns små papperspåsar för skräp och fruktskal vid varje skrivbord. Påsen slänger man sedan själv i matavfall när det behövs.

Ramböll var tidigt ute med follow me-utskrifter för att hålla nere pappersförbrukningen, och så mycket som 60 procent av allt kontorsmaterial är miljömärkt.

– På Ramböll är vi en stor uppköpare av tjänster, exempelvis lokalvård, och där ställer vi stora krav på våra leverantörer: Att de är miljöcertifierade, att de använder hållbara produkter och så vidare.

VAD ÄR DÅ framgångsfaktorerna för ett hållbart miljöarbete?

– Att vi tänker miljö på ett naturligt sätt varje dag. Att vi ser och förstår vårt ansvar, som företag och som medarbetare. Vi kan påverka vårt eget arbete, våra medarbetare och våra leverantörer. Jag tror att det räcker långt och ändå är det bara början, säger Sanna Strand. ●

Ramböll har:

- Genomfört en energikartläggning.
- Egen Sunfleet poolbil i garaget (miljöbil).
- KNX-system för belysningen.
- Cykelpool.
- Bubbelvatten i kranarna.
- Follow me-print.
- SL-kort för utlåning i receptionen.
- Duschar, omklädningsrum och gott om cykelparkering.
- Ersätter en stor del av tjänsteresor med möten via Lync.
- Köpt in miljömärkt skrivarpapper och övrigt kontorsmaterial.
- Sopåtervinning vid varje arbetsplats.

54

PROCENT tar mer miljöhänsyn hemma än på kontoret

Kloka hållbarhetstips

Använd låg-energilampa eller LED-belysning i skrivbordslampan. Glöm inte släcka ljuset när du går.

Undvik onödigt resande. Håll möten via Skype eller Lync.

Skriv inte ut i onödan. Om du måste – skriv ut på båda sidorna av pappret.

Ta med matlåda till jobbet. Både miljövänligt och ekonomiskt.

Lägg papper till pappersåtervinning. Källsortera även annat avfall.

Energisnåla med en grenkontakt med strömbrytare. Låt inte prylarna stå i stand-by-läge och dra ur laddare som inte används.

Minska avgaserna – cykla eller åk kollektivt till jobbet.

Skippa vatten på flaska och håll upp kranvatten eller eget kolsyrat vatten i karaff.

Välj ekologiskt! Kaffe, te och frukt.





Här finns utrymme för alla

När Vasakronan skulle revidera sin jämställdhetsplan formulerades den om till en policy för likabehandling.

– Policyn innebär självklart att ingen ska diskrimineras. Men för oss är likabehandling också ett förhållningssätt. Det säger något om hur vi ska bete oss mot varandra, säger Cecilia Söderström, HR-chef på Vasakronan.

TEXT: SUSANNE GLENNÉGÅRD ILLUSTRATION: ANNE-LI KARLSSON

HÖSTEN 2013 SAMLADES Vasakronans 350 medarbetare på en värdsdag, en dag som bland annat handlar om att dra upp Vasakronans riktlinjer för framtiden. Den här gången skedde diskussionerna i form av Open Space. Alla medarbetare fick skriva på post-it-lappar vilka frågor som var viktigast för dem. Lapparna samlades in och klustrades i olika ämnesområden, totalt 40. Allt från arbetsglädje, och energistyrningssystem till arbetskläder och mångfald. – Efter det skapade vi ett antal stationer där medarbetarna kunde slå sig ned och delta i diskus-

sionen och sedan fortsätta till nästa station, säger Cecilia Söderström, HR-chef på Vasakronan och tillägger:

– Jag var faktiskt lite nervös innan. Tänk om det inte skulle fungera, tänk om ingen ville prata! Men engagemanget var fantastiskt.

Samtalen dokumenterades och sammanställdes i ett 90 sidor långt dokument som dagens konferencier, Kristan Luuk, diskuterade med Vasakronans vd Fredrik Wiridenius.

”Vad ska du göra med det här viktiga dokumentet då?”, sa Kristian. Så nu heter det precis så. ”Det



TINA AXELSSON



Cecilia Söderström,
HR-chef på Vasakronan.

faktiskt inte är okej att dra homofobiska skämt vid fiket. Eller att man var trött på snack som upplevdes som kvinnoförnedrande.

MEDARBETARNAS SYNPUNKTER och kommentarer passade väl in i Vasakronans pågående arbete med att revidera och utveckla sin jämställdhetsplan.

viktiga dokumentet”, säger Cecilia Söderström.

Med utgångspunkt i Det viktiga dokumentet valde Vasakronan ut ett antal områden att jobba vidare med.

–Det som förvånade mig en aning var att så många ville diskutera mångfald, jämställdhet och likabehandling. Vi fick kommentarer om att det

– I samband med det arbetet bestämde vi oss också för att byta namn på policyn till Policy för likabehandling eftersom det är ett mycket bredare begrepp. Likabehandling handlar självklart om att ingen ska diskrimineras på grund av den man är. Men för oss är det också ett förhållningssätt, hur vi är mot varandra. Vi vill ju ha en arbetsplats där alla känner sig inkluderade och bemöts med respekt, säger Cecilia Söderström och fortsätter:

– Vi ville också ha med oss det arbete kring värderingar som vi gjorde under 2012 i samband med att vi tog fram vår uppförandekod. Då fick ledning och medarbetare delta i workshops där de ställdes inför olika etiska och moraliska dilemman med frågan: Hur agerar du. Det knepiga är att bli varse sina egna fördomar, att få syn på sig själv.

Under 2014 kommer ett likande arbete att göras

»

"Många ville diskutera mångfald, jämställdhet och likabehandling. De var trötta på snack som upplevdes kvinnoförnedrande."

CECILIA SÖDERSTRÖM HR-CHEF



FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN 31 december 2013

Motsvarande siffror för
2012 inom parentes.

Antal anställda, totalt



Kvinnor, 36% (34%)
Män, 64% (66%)

Ledningsgrupp



Kvinnor, 25% (25%)
Män, 75% (75%)

Styrelse



Kvinnor, 22% (20%)
Män, 78% (80%)

som tar avstamp i den nya policyn för likabehandling. Det har också tagits fram en konkret likabehandlingsplan med aktiviteter och mål.

Cecilia påpekar att synen på likabehandling även påverkar ledarskapet.

– Chefer som ska verka för en inkluderande och tillåtande arbetsplats behöver ha god fingertoppskänsla. De måste också vara lyhörda och prestigelösa.

I det fortsatta arbetet är Vasakronans rekryteringsfilosofi en viktig del.

– En bra blandning av medarbetare i olika åldrar, med olika bakgrund och erfarenheter breddar vår kunskapsbas. Det ger en positiv dynamik som gör att vi kan möta varandra och våra kunder på ett optimalt sätt. Likabehandling, jämställdhet och mångfald stärker helt enkelt vår konkurrenskraft.

TITTAR MAN PÅ könsfördelningen på hela Vasakronan så består organisationen av 36 procent kvinnor och 64 procent män. Att nå målet om 50 procent kvinnor och 50 procent män i bolaget ser inte Cecilia som någon större utmaning. Däremot kan det vara svårare inom olika enheter.

– Inom till exempel teknik och service har vi en väldigt traditionell uppdelning där männen kraftigt dominerar med 88 procent. Därför har vi skaffat oss bra kunskaper bland annat om var det finns kvinnliga studenter på teknikutbildningar med inriktningar som passar oss.

Yrkeshögskolan i Nacka är en sådan.

– Där hade vi ögonen på en tjej som pluggade till drifttekniker som vi erbjöd en praktikantplats och den tog hon vilket var väldigt roligt. En praktikplats kan bli det första steget till en karriär hos oss och i det här fallet dessutom någonting som driver mot bättre jämställdhet.

I undersökningen Rekryteringsbarometern 2013 rankade studenterna för andra året i rad Vasakronan som den mest attraktiva arbetsgivaren.

– Väldigt roligt. Och det visar att det lönar sig att

Vasakronans arbete för likabehandling

VASAKRONANS GRUNDLÄGGANDE värderingar är hög etik, humanistisk grundsyn och helhetssyn. Policyn för likabehandling innebär att verksamheten ska vara fri från diskriminering, främlingsfientlighet och trakasserier. Alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt. Det innebär att:

- Alla oberoende av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning ska ha lika möjlighet till anställning, utbildning, befordran samt utveckling inom bolaget.
- Det inte får förekomma lönediskriminering eller andra osakliga skillnader i anställningsvillkor.
- Alla ska ha en arbetsmiljö, beträffande arbetssätt, organisation och övriga förhållanden på arbetsplatsen, som utgår från varje medarbetares förutsättningar.
- Alla ska få förutsättningar att förena yrkesrollen med föräldraskapet.
- Bolaget tar avstånd ifrån och arbetar aktivt för att förebygga alla former av kränkande behandling på arbetsplatsen.

jobba strukturerat och långsiktigt med att nå ut till studenter. Vi är bra på att tala om vad Vasakronan står för och vad vi kan erbjuda. Inte minst genom att vi har så många praktikanter och sommarjobbare, totalt 42 stycken under 2013. Vi är också konsekvent närvarande på de yrkesskolor och högskolor som är mest intressanta för oss, säger Cecilia Söderström och fortsätter:

– Vi har till exempel bra koll på KTH i Haninge där det finns studenter från världens alla hörn. Att rekrytera människor med olika kulturell bakgrund är också en viktig dimension av vårt mångfaldsarbete. ●

7

FRÅGOR
TILL...



...BRITT LINDQVIST, utvecklingschef på Vasakronan, har ägnat mycket tid de senaste åren till att förklara hur den fysiska miljön påverkar verksamheter, mål och resultat. Och varför smarta, hållbara arbetsplatser är morgondagens vinnare.

Fyra saker att tänka på:

- Utgå ifrån att det inte handlar om kvadratmeter, identifiera istället vilken typ av utveckling företaget behöver.
- Matcha företagets mål med den fysiska arbetsmiljön.
- Hitta en partner som kan hjälpa till att gestalta strategin i den fysiska miljön.
- Engagera medarbetarna på olika sätt och håll en öppen kommunikation.

1 Vad är arbetsplatsstrategi?

– Enkelt uttryckt så är det en strategi för hur företag medvetet väljer att använda sin fysiska miljö på bästa sätt för att nå mål och möta de utmaningar verksamheten har. Hur kontoret är utformat påverkar medarbetarna i mycket större utsträckning än vi någonsin gissat.

2 Kan ett kontor verkligen bidra till företagets verksamhet?

– Det är inte ovanligt att jag får frågan ”Menar du att lokalen kan bidra till affären?”. För många företag är den kopplingen inte självklar. Först måste man förstå den egna drivkraften för förändring och utveckling. Till exempel att attrahera rätt kompetens och samverka bättre inom företaget.

– När den bilden är klar går det ganska enkelt att se hur förändringar på kontoret kan bidra. Svårigheten är att många företag ser det som ett projekt med början och slut. Men hela poängen med en arbetsplatsstrategi är att man jobbar långsiktigt.

3 När blir frågan aktuell?

– Den borde vara ständigt aktuell. Men annars är det ofta i samband med att organisationen står inför olika utmaningar. Det kan vara att man har svårt att behålla medarbetare, eller att två olika verksamheter ska slås ihop till en. Då bör man fundera över hur den fysiska miljön kan användas för att snabbt nå resultat, som till exempel vid en företagsintegration.

– Många företag har på allvar börjat synka sina arbetssätt med den fysiska miljön och nu börjar vi äntligen se effekten. Oftast är de mest framgångsrika lösningarna en mix av de behov ett företag har. Det behöver inte vara antingen öppet kontorslandskap eller egna rum. Huvudsaken är att företaget vet varför lösningen ser ut som den gör.

4 Flexibla arbetsplatser, aktivitetsbaserade kontor, det händer så mycket just nu. Är det inte bättre att vänta och se?

– Det som driver arbetsplatsutvecklingen är den digitala utvecklingen, alla ska vi åt samma håll. Man kan välja att hoppa på nu eller att vänta, men vill man vänta måste det vara ett medvetet beslut. För att lyckas med arbetsplatsstrategin så måste företagen göra saker av en anledning.

5 Kan ett kontor skapa engagerade medarbetare?

– Rätt enkelt faktiskt. De som genuint trivs på sitt arbete och har möjlighet att påverka kommer också att vara engagerade i sitt jobb. Men det handlar inte om individualism, den nya arbetsplatsen måste skapa rum för samarbete. Det händer någonting när vi samarbetar, utväxlingen blir högre och engagemanget ökar.

6 Vad kan man åstadkomma genom att arbeta med hållbarhet på ett kontor?

– Först och främst bidrar ett hållbarhetstänk till att minimera effekterna på miljön. Men hållbarhet handlar även om att få de som arbetar på ett kontor att må bra genom att skapa rätt ljus- och ljudförhållanden och möjligheter till en varierad arbetsmiljö, såväl som att skapa stolthet, balans och en miljö som inte ser ut som alla andra.

7 Vilka är framgångsfaktorerna för en lyckad arbetsplatsstrategi?

– Att se det ur ett holistiskt perspektiv. Blandningen av en fysisk plats, teknik (digital och mobil) och den mänskliga processen. Den fysiska processen kan genomföras snabbt. Den mänskliga processen kräver tid och engagemang. Individer måste förstå för att kunna förändra, först varför, sedan vad och till sist förändring. ●

Satsar på snabba certifieringar

Fler och fler hyresgäster ställer krav på att deras lokaler ska vara miljöcertifierade. Därför har Vasakronan bestämt sig för att skruva upp tempot rejält.

TEXT: EVA-LISA SAKSI FOTO: TINA AXELSSON

LEDIA YOUKHANIS, projektkoordinator miljöcertifiering, kan konstatera att företag börjar vakna upp och ställa högre krav på sina hyresvärdar.

– Jag ser en tydlig ökning i efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter. Många av våra hyresgäster och potentiella hyresgäster har själva börjat aktivera och redovisa sitt hållbarhetsarbete.

Vasakronan har sedan länge ett väl fungerande miljöarbete och en låg energianvändning. Dessutom har man redan ett systematiskt arbetssätt, rutiner och it-system på plats. Det ger goda möjligheter att snabbt certifiera de befintliga fastigheterna.

– Vi kommer, som första företag i Sverige, att miljöcertifiera 25 fastigheter samtidigt i en LEED Volume-certifiering. Målet är att hinna med två volymprogram under 2014 och alltså miljöcertifiera sammanlagt 50 av våra fastigheter. Det långsiktiga målet är att 100 procent av vårt fastighetsbestånd ska vara miljöcertifierat och vi är på god väg, säger Ledia Youkhanis.

EN MILJÖCERTIFIERING är ett kvitto för externa parter på att fastigheten har en lägre miljöbelastning. På Vasakronan känner man av en ökad efterfrågan på miljöcertifierade lokaler, men även en tendens att hyresgäster som sitter i redan certifierade fastigheter i allt större utsträckning engagerar sig i sin egen verksamhets miljöarbete. Dessutom stannar hyresgäster kvar längre i certifierade fastigheter vilket innebär minskade vakanser. Men framförallt bidrar det till att göra Vasakronan till en långsiktigt attraktiv och konkurrenskraftig hyresvärd.



”Vi är Sveriges största fastighetsägare, vi ska självklart vara i framkant!”

LEDIA YOUKHANIS

– Jag tror att företag som är duktiga på hållbarhetsarbete sprider det engagemanget till sina medarbetare som i sin tur, som privatpersoner, tar med sig kunskap och en vilja att sprida den vidare till sin familj och vänskapskrets. På så vis sprids miljö-engagemanget och blir ett sätt för både Vasakronan och andra att leda, inspirera andra och faktiskt göra skillnad.

OM DET ÄR SÅ fördelaktigt, varför miljö-certifierar inte alla hyresvärdar sina fastigheter?

– För det första så kräver det att man lever som man lär. Det är många kriterier som ska uppfyllas vad gäller energi- och vattenförbrukning, minskad miljöpåverkan från transporter med mera. För att uppfylla kriterierna måste man också ha ett systematiskt miljöarbete på plats samt kraft och resurser att konsekvent fortsätta det arbetet, säger Ledia Youkhanis och tillägger:

– Dessutom är det förhållandevis dyrt att certifiera en fastighet. Samtidigt får man inte glömma att det är en investering som gör fastigheterna attraktiva och konkurrenskraftiga. Genom att certifiera i volympaket är det inte bara tidsåtgången som minskar kraftigt utan även kostnaden för certifieringarna. ●

Vad är LEED?

LEED ÄR ETT amerikanskt certifieringssystem för byggnader som lanserades av US Green Building Council (USGBC) 1998. Systemet finns i mer än 140 länder med över 65 000 registrerade LEED-projekt. Det tillåter certifiering av både nya och befintliga byggnader. I systemet för befintliga byggnader, LEED EBOM (Existing Buildings: Operation and Maintenance) bedöms fastigheterna i sex huvudkategorier: energi-användning, miljöpåverkan på platsen, inomhusmiljö, vattenanvändning, material- och resursförbrukning samt innovationskraft. En fastighet kan uppnå en av fyra klasser: certifierad, silver, guld och platina.



**... Sören Sandell,
IT-chef för Vasakronan.**

1 Vad innebär grön IT?

– Generellt handlar det om att minska energianvändningen och miljöpåverkan. Vi kan jobba mer eller mindre intelligent för att spara energi i fastigheter, till exempel genom effektivare energiövervakning. Det är också mer hållbart att lägga sin IT-kraft i externa datacenter, med helt andra förutsättningar när det gäller kyla. Det ger också en bättre flexibilitet och mer hållbara lokalanpassningar.

2 Vad handlar det om innanför kontorets väggar?

– Vi försöker vara så digitala som möjligt och använda så lite papper som möjligt. Vi jobbar också aktivitetsbaserat. Det ställer krav på IT när personalen ska kunna jobba med vad som helst, när som helst och var som helst. På våra kontor har vi inte längre feta datorer. Vi har små tunna klienter, som är som små titthål upp mot ett datacenter. I datacentret ligger vår pc. Det drar mindre energi, vi blir mer flexibla och vi kan jobba från i princip var som helst.

3 Hur får man folk att använda sig av videokonferenser för att minska antalet resor?

– Det är ju inget nytt med videomöten, men vi har fått det att fungera. Våra användare känner en trygghet



TINA AXELSSON

och en enkelhet i hela hanteringen. Vi brukar säga att det ska vara användartrevligt. Det måste vara enkelt och funktionellt och snyggt. Jag tror dock inte att man bara kan träffas digitalt. Vi tror också på det här med interaktion och samverkan i för ändamålet trevliga lokaler.

IT är en riktig energislukare – om den används osmart. Upp till 25 procent av företagets totala energiförbrukning kan kopplas till IT. Därför är det klokt att fundera över gröna lösningar.



4 Vad är ditt råd till företag som vill börja tänka grön IT?

– Det är inte alltid vi lyckas övertyga våra kunder om att det här är bra. Ofta kanske man pratar med fel person, kanske en konservativ IT-chef som vill ha sin egen miljö på en armlängds avstånd, eller är rädd för att förlora sitt jobb som en konsekvens. Det handlar om att skapa ett mindset där miljön är viktig och där varje liten sak som kan reducera vår miljöpåverkan är intressant. Vi jobbar väldigt mycket med det, det är inga flöskler.

När Vasakronan förra året gav ut en grön företagsobligation valde storbanken Nordea snabbt att investera i den. Sasja Beslik, chef för ansvarsfulla investeringar på Nordea och välkänd hållbarhetsprofil, berättar varför.

TEXT: JOHAN HÅRD FOTO: PLAINPICTURE/JOHNÉR



Gröna obligationer för en bättre miljö

NOVEMBER FÖRRA ÅRET gav Vasakronan – som första företag i världen – ut en grön företagsobligation.

Tanken var att erbjuda kapitalmarknaden att investera i projekt som leder till lägre energianvändning och minskad klimatpåverkan. Totalt uppgick emissionen till 1,3 miljarder kronor.

Med den gröna obligationen ville Vasakronan sprida sin upplåning ytterligare för att få lägre upplåningskostnader, och samtidigt stimulera till mer gröna investeringar.

Sasja Beslik, chef för ansvarsfulla investeringar och bolagsstyrning på Nordea, ni valde att investera 400 miljoner kronor i Vasakronans emission, varför det?

– Vi tycker att alla kommersiella lösningar som bidrar till grön omställning och en bättre värld är bra.

Fastighetsbranschen står, enligt Sasja Beslik, för en ganska stor energianvändning. Åtgärder för att växla över mot mer förnybar energi är därför välkomna.



Sasja Beslik, Nordea.

Nordeas hållbarhetsanalys tittar också på andra faktorer som exempelvis vattenförbrukning, materialval och användning av kemikalier.

– Att, som Vasakronan nu gör, jobba med finansieringslösningar med tydlig hållbarhetsprofil är absolut ett steg i rätt riktning, säger han.

SAMTIDIGT, MENAR Sasja Beslik, innebär det också att man som företag sticker ut hakan. – Det gäller att verkligen leva efter sina värderingar och inte ha något att dölja. Det är förstås bra om man minskar energianvändningen, men om det skulle visa sig att ett företag utnyttjar svart arbetskraft så faller trovärdigheten. Därför lägger vi från bankens sida stor vikt vid riskanalys och måluppfyllelse när

företagen rapporterar om sitt hållbarhetsarbete.

Det finns en tydlig trend idag i bygg- och fastighetssektorn som går mot ett mer hållbart byggande. Energianvändningen är i fokus – både vad gäller själva byggandet och när det gäller förvaltningen. Kunderna, hyresgästerna, efterfrågar också mer gröna lösningar.

Vasakronan investerar för närvarande cirka 4,8 miljarder kronor i ny- och ombyggnadsprojekt. Och många hyresgäster har krav på miljöcertifiering. Det är bland annat dessa investeringar som gröna obligationer ska bidra till att finansiera.

– Jag tror att vi bara är i början av den här utvecklingen, säger Sasja Beslik. Över tid hoppas jag vi ska få se många fler exempel på gröna investeringar och affärslösningar.

Vasakronans gröna företagsobligationer följer ett ramverk, vars principer SEB har utvecklat tillsammans med Världsbanken. Ramverket har granskats av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero. ●

Bra verktyg för investerare

Tredje AP-fonden uppmuntrar fastighetsbolag att rapportera sitt hållbarhetsarbete till Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB. Man anser att det ger en bra bild av hur företag arbetar med frågor kring hållbarhet.

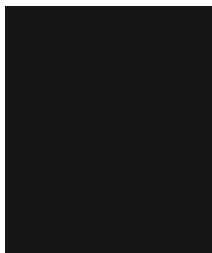
TEXT: JOHAN HÅRD

NÄR TREDJE AP-FONDEN, som är en av Vasakronans ägare, investerar i fastighetsbranschen är hållbarhetsaspekterna i starkt fokus. Det gäller alla typer av investeringar fonden gör. Investeringspolicyen säger tydligt att miljö- och etikhänsyn ska tas i alla placeringar, men utan att göra avkall på målet om hög avkastning till låg risk. Investeringspolicyen bygger också på internationella konventioner och överenskommelser som den svenska staten under-tecknat. Tredje AP-fonden har fastighetsinvesteringar om totalt cirka 28,5 miljarder kronor, varav 10,3 miljarder kronor avser innehav i Vasakronan.

Det behövs även praktiska och användbara verktyg i investeringsarbetet. Ett exempel, när det handlar om hållbarhet och investeringar i fastigheter, är Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB. Tredje AP-fonden uppmuntrar fastighetsbolagen att rapportera sitt arbete till GRESB.

DRYGT 500 FASTIGHETSFÖRETAG över hela världen ingick i den senaste undersökningen från GRESB. Och överlag konstateras att hållbarhetsarbetet får större betydelse, framförallt hos noterade bolag. Bland europeiska företag har man exempelvis idag en ansvarig för hållbarhetsfrågor i 64 procent av företagen, jämfört med 25 procent för tre år sedan. Man ser också minskningar i energiförbrukning och utsläpp av växthusgaser.

– Utan den här typen av standardiserade verktyg är det mycket svårare för oss som ägare att få en uppfattning om företagens hållbarhetsarbete. Verket ger en bild av hur hållbarhetsarbetet är integrerat i företagens affärsmodeller och hjälper oss att identifiera risker och möjligheter både i dialog med befintliga bolag och innehav och när vi tittar på nya investeringar, säger Klas Åkerbäck, ansvarig för



Klas Åkerbäck, Tredje AP-fonden.

internationella fastighetsinvesteringar på tredje AP-fonden.

Arbetet blir dessutom mycket effektivare när man jämför olika bolag inom samma nisch.

– Det går också att se trender hos enskilda företag. Om vi exempelvis ser att ett företag börjar tappa inom ett visst område kan vi ta initiativ till en intressentdialog och se vad som kan förbättras.

Klas Åkerbäck tycker att fastighetsbranschen är ganska bra på hållbarhetsarbete idag.

– Det går framåt och många företag tar de här frågorna på stort allvar, säger han. De inser att god riskhantering är bra för affärerna. Vi ser också en trend att andelen miljöcertifierade byggnader ökar. Och det finns även ett kundtryck – många hyresgäster efterfrågar miljöcertifierade byggnader och gröna hyresavtal.

FÖR TREDJE AP-FONDEN är det viktigt att bolagen har koll på risker och vilken miljöpåverkan de ger upphov till.

– Vi vill att de ska ha riskhanteringssystem och policyer för hur hållbarhetsarbetet hanteras, säger Klas Åkerbäck. Självklart är en miljöpolicy viktig för ett fastighetsbolag, men vi ser också gärna att det finns uppförandekoder som omfattar sådant som åtgärder för att förhindra korruption och andra affäretiska och sociala frågor.

Enligt GRESB ligger Vasakronan bra till – faktiskt bäst i Sverige. Men det finns också bitar att jobba vidare med, exempelvis att fortsätta minska energianvändningen och få ned koldioxidutsläppen ännu mer. Vasakronan är numera vad som inom GRESB kallas Green Star, något av bäst i klassen. Tidigare låg Vasakronan på nivån Green Talker, vilket är en lägre ranking. ●

VASAKRONAN I SVENSKTOPPEN

I den senaste (2013) internationella benchmarking-rapporten av fastighetsbolag från GRESB toppar Vasakronan bland svenska bolag. Vasakronan är det enda företag som når den högsta nivån i rankingen, Green Star.

Detta är GRESB

GRESB ÄR EN internationell benchmarking-studie som jämför fastighetsbolags hållbarhetsarbete. Lite förenklat redovisas resultatet i fyra nivåer:

- Green Star
- Green Walker
- Green Talker
- Green Starter

Green Star är den högsta rankingen. Resultatet bygger på en samlad bedömning av företagens policyarbete, ledarskap, förmåga att genomföra, mäta och följa upp sitt hållbarhetsarbete.

VINTAGE

Återbruk på Telefonplan.
På Försäkringskassans nya
huvudkontor i Ericssons gamla
lokaler har många fina detaljer
bevarats. De ger en klassisk
karaktär i en modern miljö.

560 KG 7 PERSONER

HISS



VASAKRONAN

Postadress: Box 30074

104 25 Stockholm

Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 56

Tfn: 08-566 20 500, Fax: 08-566 20 501

www.vasakronan.se

Org.nr: 556061-4603