



# KLÖVERN

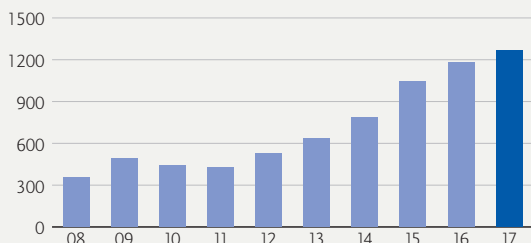
HÅLLBARHETSREDOVISNING

17

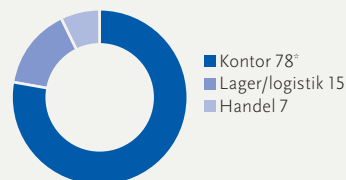
# DETTA ÄR KLÖVERN

Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler och utveckling av bostäder som inriktning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr

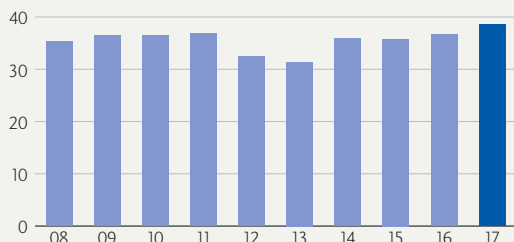


FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

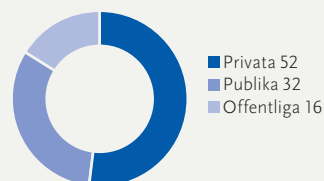


\*Inklusive utbildning/vård/övrigt.

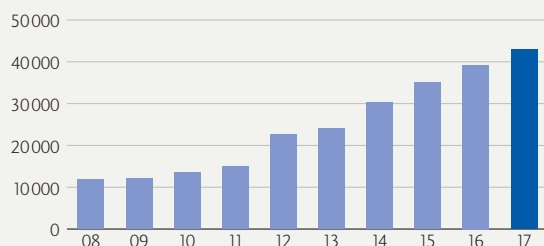
SOLIDITET, justerad, %



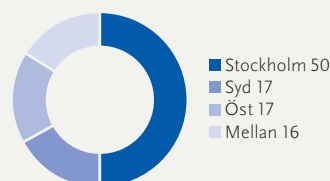
KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



NYCKELTAL	2017	2016	2015	2014	2013	2017Q4	2017Q3	2017Q2	2017Q1
Antal fastigheter	405	431	415	408	402	405	402	399	432
Uthyrningsbar area, tkvm	2 900	2 943	2 872	2 792	2 624	2 900	2 873	2 840	2 964
Hysesvärde, mkr	3 507	3 386	3 182	2 983	2 570	3 507	3 451	3 390	3 475
Verkligt värde fastigheter, mkr	42 961	39 234	35 032	30 208	24 059	42 961	41 392	40 248	40 442
Överskottsgrad, %	66	66	65	65	63	59	70	70	66
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	89	91	90	90	89	89	89	89
Avkastning på eget kapital, %	18,9	18,6	18,9	14,5	11,6	4,3	4,1	4,7	5,9
Solviditet, justerad, %	38,5	36,7	35,8	35,9	31,4	38,5	37,9	37,8	37,5
Belåningsgrad, %	58	60	61	60	65	58	58	58	59
Belåningsgrad, fastigheter, %	42	44	47	51	57	42	42	42	43
Räntetäckningsgrad	2,9	2,9	2,6	2,0	1,9	2,6	3,1	3,2	3,0
Räntebindning, år	2,8	2,6	2,1	2,1	2,7	2,8	2,2	2,5	2,4
Kapitalbindning, år	3,0	3,0	2,8	2,1	2,0	3,0	2,9	3,2	2,8

# INNEHÅLL

HÅLLBARA HÄNDELSER 2017	2
VD-ORD	3
HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH STYRNING	4
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	5
Hållbarhetsmål och utfall 2017	6
Hållbarhetsaspekter och mål 2018	7
Hållbarhetsaspekter, styrning och risker	8
<b>EKONOMI</b>	<b>10</b>
Lönsamhet och finansiell stabilitet	10
Kundnöjdhet	12
<b>MILJÖ</b>	<b>14</b>
Miljösmart och energieffektiv	14
Kloka inköp	17
<b>SOCIALT</b>	<b>19</b>
Attraktiv arbetsgivare	19
Trygghet och etik	21
OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN	24
GRI-INDEX	25
REVISORSYTTRANDE	28
REVISORS BESTYRKANDE	29



\*Affärsenhet Karlstad tillhör Region Syd från 1 januari 2018.

## VISION

Klövern skapar attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag och boende.

## AFFÄRSIDÉ

Klövern ska med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och utveckla bostäder i tillväxtregioner.

## MOTTO

Var dag underlätta kundens vardag.



Klövern redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core" som beskriver hur Klövern arbetat med hållbarhetsfrågorna under 2017. Utgångspunkten för redovisningen är genomförd intressentdialog samt en väsentlighetsanalys. Redovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB. Detta utgör Klöverns lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

# HÅLLBARA HÄNDELSE 2017

## Q1 – Två nya solcellsanläggningar i Linköping

Efter analys av ett stort antal fastigheter i Linköping, i samarbete med Linköpings Universitet, utifrån bland annat solläge och energiförbrukning öppnades två nya solcellsanläggningar i staden.

s.15



## Q3 – Klöver topprankat inom hållbarhet

I Nordens största varumärkesundersökning med fokus på hållbarhet, Sustainable Brand Index B2B, utsågs Klöver till Sveriges näst mest hållbara fastighetsbolag, och #1 bland de börsnoterade fastighetsbolagen.

s.3



## Q2 – En av Klöverns sista oljepannor skrotas

Arbetet med att skrota Klöverns sista oljepanna i Nyköping påbörjades. Oljepannan ersattes under hösten med en modern bergvärmearrättning.

s.15

## Q4 – Klöverns julgåva

Årets julgåva på totalt 200 000 kr gick till Bris, Barncancerfonden, Läkare Utan Gränser samt Min Stora Dag.

s.11

# 38,5%

### FINANSIELL STYRKA

Den justerade soliditeten förbättrades ytterligare i riktning mot den långsiktiga målsättningen om 40 procent.

# 5%

### MINSKAD VÄRMEFÖRBRUKNING

Värmeförbrukningen har minskat med totalt 5 procent under 2016 och 2017. Målsättningen för treårsperioden 2016–2018 är minst 6 procent.



# 75



### NÖJD-MEDARBETAR-INDEX

Målsättningen om att Nöjd-Medarbetar-Index långsiktigt ska uppgå till minst 75 uppnåddes.

# 66%

### GOD LÖNSAMHET

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

# 5%



### MINSKAD ELFÖRBRUKNING

Elförbrukningen har minskat med totalt 5 procent under 2016 och 2017. Målsättningen för treårsperioden 2016–2018 är minst 8 procent.

# 84



### ATTRAKTIV-ARBETSGIVAR-INDEX

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



## FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Världens ledare har förbundit sig till 17 globala mål för att uppnå fyra saker till år 2030: Att avskaffa extrem fattigdom, att minska ojämlikheter i världen, att lösa klimatkrisen och att främja fred och rättvisa.

Klöver har under 2017 analyserat och kartlagt de globala målen mot bolagets strategier, fokusområden och mål inom hållbart företagande. I förlängningen ska dessa integreras i relevanta delar i Klöverns verksamhet.

s.4

## VD-ORD

Ledstjärnan för Klöverns arbete med hållbarhet är att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för bolaget. En bra ekonomisk utveckling för Klöver skapar möjligheter att göra investeringar inom hållbarhet, både av miljömässig och social karaktär, vilket i sin tur kan befrämja bolagets ekonomiska utveckling i en god cirkel.

Det var länge sedan som hållbarhet övergick från att vara något som en del i första hand såg som defensivt och riskminimerande till att bli ett konkurrensmedel och därmed en naturlig del av bolags affärsmodeller. Vi på Klöver är övertygade om att hållbarhet kommer att växa ännu mer i betydelse framöver och arbetar på bred front med dessa frågor, inte bara inom miljöområdet utan även vad det gäller sociala aspekter och ekonomi.

Vi kan med glädje konstatera att detta arbete ger resultat. I en av Nordens största varumärkesundersökningar med fokus på hållbarhet, Sustainable Brand Index B2B, utsågs Klöver under 2017 till Sveriges näst mest hållbara fastighetsbolag, och #1 bland de börsnoterade fastighetsbolagen.

Klöverns ekonomiska utveckling var fortsatt stark under 2017. Målsättningen om en överskottsgrad på minst 65 procent uppnåddes med god marginal. Fastighetsportföljen växte kraftigt i värde, bland annat genom egen projektutveckling, samtidigt som den finansiella styrkan förbättrades ytterligare. Vi är nu nästan i nivå med det långsiktiga målet på 40 procent justerad soliditet.

Med stark ekonomisk utveckling i ryggen har vi kunnat ta ytterligare viktiga steg inom miljöområdet under 2017. Bland annat har vi ökat andelen miljöklassade byggnader, andelen gröna hyresavtal och – om än från en låg nivå – andelen tjänstebilar med eldrift. Hand i hand med en ökad användning av elbilar kommer ett växande behov av laddstolpar. Under året har vi utökat antalet laddstolpar i Stockholm, Linköping, Nyköping, Kalmar och Halmstad. Vi har även adderat två nya solcellsanläggningar i Linköping, utöver våra tre anläggningar i Örebro, Norrköping och Uppsala. Den snabba tekniska utvecklingen av solceller i kombination med de stora takytorna på våra över 400 fastigheter kan framöver mycket väl ge stora möjligheter till energibesparingar.

Vi arbetar även på andra sätt med energieffektivisering och jag kan konstatera att vi är på god väg i riktning mot att uppnå målsättningarna om att under treårsperioden till och med 2018 minska värmeförbrukningen med minst 6 procent och elförbrukningen med minst 8 procent.

”

*Ledstjärnan för Klöverns arbete med hållbarhet är att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för bolaget.”*



Bra lönsamhet och finansiell styrka ger också utrymme att göra investeringar av social karaktär så som vidareutveckling av personalen, bland annat genom utbildning. Vi är glada att under 2017, genom internrekrytering, ha kunnat ge 29 medarbetare möjlighet att gå vidare i nya roller inom bolaget. Den medarbetarundersökning (NMI) som gjordes under året visade återigen ett högt resultat genom att nå upp till målsättningen om minst 75, på en skala från 0 till 100. I delmomentet som mäter Klöverns attraktivitet som arbetsgivare överträffades målsättningen om minst 80 med god marginal.

För visst är det så, att även om en väl komponerad fastighetsportfölj är viktig, är det ändå duktiga medarbetare som är en förutsättning för att vi ska kunna ge hyresgästerna den kundservice som Klöverns affärsidé innefattar, att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler i tillväxtregioner. Som en reflektion av vad vi menar med engagemang är det också värt att nämna att vi under 2017 beslutade att skänka totalt 200 000 kronor till Bris, Läkare utan gränser, Barncancerfonden och Min Stora Dag.

Ur ett socialt perspektiv hoppas jag även att vi genom vår stora verksamhet inom projektutveckling kan fortsätta att skapa attraktiva och hållbara miljöer och därmed bidra till en innovativ stadsutveckling.

Jag ser med entusiasm fram emot vad vi kan åstadkomma inom hållbarhetsområdet under 2018 för att se till att den goda cirkeln bestående av ekonomi, miljö och sociala faktorer fortsätter att snurra vidare i vad som – i en utvidgad betydelse – kan betecknas cirkulär ekonomi.

Stockholm 18 mars 2018

Rutger Arnhult

*Verkställande direktör*

# HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH STYRNING

Klöverns hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i visionen, affärsidén och bolagets värderingar. Ett strategiskt förhållningssätt gör det möjligt att hantera hållbarhetsrelaterade affärsrisker effektivt, samtidigt som bolaget drar nytta av de möjligheter som ges. Klöverns varumärke ska inge långsiktig trygghet för såväl aktieägare och kunder som medarbetare och övriga intressenter.

Ansvaret för Klöverns hållbarhetsarbete är tydligt fördelat inom organisationen. Klöverns aktieägare är de som ytterst fattar beslut om bolagets styrning samt tillsätter styrelsen. Mer information finns i bolagsstyrningsrapporten i årsredovisningen. Affärsenheterna bär ett stort ansvar för att säkerställa att miljö- och hållbarhetsstrategierna följs och tillämpas i förvaltning och beslutssituationer. Affärsenheterna får stöd och utbildning från hållbarhetsgruppen, som styr arbetet i nära samarbete med övriga centrala funktioner mot uppsatta mål.

Klövern tillämpar FN:s Global Compacts principer och försiktighetsprincipen i alla led i sin verksamhet. Nationella och internationella standarder är ett självklart stöd för Klöverns hållbarhetsarbete. På global nivå ger Agenda 2030 och FN:s 17 hållbarhetsmål både länder och företag en plattform för att tillsammans arbeta med globala utmaningar. För Klövern fungerar FN:s globala utvecklingsmål som ett ramverk för att förstå hur bolagets hållbarhetsarbete bidrar till omvärldens mål för hållbar utveckling och mänskliga rättigheter. Under 2017 identifierade Klövern vilka av FN:s 17 mål som bolaget främst kan bidra till. Hållbar energi för alla (mål 7), Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8) och Hållbara städer och samhällen (mål 11).

## ANSVARSFÖRDELNING I HÅLLBARHETSARBETET

- > **Styrelse:** Styrelsen får årligen rapportering om hållbarhetsarbetet och gör därefter en översyn av arbetets status och resultat samt fastställer uppförandekod och hållbarhetspolicy samt mål för hållbarhetsarbetet.
- > **VD & Bolagsledning:** VD driver igenom styrelsens beslut och ansvarar för resultatet. Fattar beslut om mål, rutiner och åtgärder. Delegerar till regionchefer som delegerar vidare till affärsenhetschefer.
- > **Hållbarhetsgrupp:** Består av medarbetare inom miljö och hållbarhet, kommunikation, HR, ekonomi, inköp och marknadsföring. Bereder hållbarhetsmål samt samordnar och styr hållbarhetsarbetet mot de uppsatta målen.
- > **Förvaltning:** Affärsenheterna följer mål och rutiner och driver hållbarhetsarbetet som rör inköp av varor och tjänster, förvaltning, drift och transporter.
- > **Marknadsföring & Uthyrning:** Affärsenheterna driver hållbarhetsarbetet som rör kundnöjdhet, ansvarsfullt marknadsagerande och marknadsföring.

Klövern redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå ”core” som beskriver hur Klövern har arbetat med hållbarhetsfrågorna under 2017.

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

## UTDRAG UR UPPFÖRANDEKOD OCH HÅLLBARHETSPOLICY

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

- > Att uppfylla eller överträffa lagstiftning och myndighetskrav inom miljö och arbetsmiljö.
- > Ansvar för att skapa fysiska miljöer som främjar tillväxt och därmed välbefinnande för ett hållbart samhälle.
- > En kontinuerlig dialog med intressenter.
- > Att hållbar utveckling ska genomsyra allt arbete inom bolaget.

Klöverns uppförandekod med hållbarhetspolicy förtydligar bolagets värderingar och reglerar förhållningssätt i viktiga frågor som medarbetare, affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör.

- > Som **Affärspartner** ska Klöverns verksamhet präglas av ärlighet, trovärdighet och långsiktighet.
- > Som **Arbetsgivare** har Klövern ett tydligt hållbarhetsfokus och det är självklart att bolagets intressenter delar Klöverns värderingar och uppförandekod.
- > Som **Samhällsaktör** är Klövern medveten om att fastigheter står för en stor andel av Sveriges energianvändning och jobbar ständigt med att minska bolagets klimatpåverkan.

Klöverns uppförandekod och hållbarhetspolicy, som har sin grund i den väsentlighetsanalys som genomfördes 2014 och uppdaterades under 2017, förtydligar bolagets värderingar. Bolaget ska följa gällande lagar och föreskrifter samt arbeta långsiktigt och enligt principer som garanterar hög moral och etik i interna och externa relationer.

## KLÖVERNS VÄRDEGRUND

Klöverns värdegrund består av tre delar; drivkraft, närhet och engagemang. Drivkraft står för kreativitet, nyfikenhet och att våga prova. Närhet står för Klöverns sätt att arbeta nära kunder och medarbetare på ett enkelt sätt och engagemang betyder att ge det lilla extra och bidra till god stämning. Värdegrunden säkerställer att hållbarhet genomsyrar företagets hela verksamhet. Klöverns värdegrund ingår i uppförandekod och hållbarhetspolicy.

### INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Klöverns hållbarhetsarbete utgår från de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för bolagets affärsstrategi med hänsyn tagen till intressenternas förväntan och var bolaget har störst möjlighet att bidra till hållbar samhällsutveckling. Klöverns intressenter är utvalda utifrån att de är aktörer som påverkas av och påverkar bolagets verksamhet. De viktigaste intressenterna är kunder, leverantörer, ägare, kreditgivare, medarbetare och intresseorganisationer.

För att identifiera de hållbarhetsfrågor som är viktigast för Klöver och för bolagets prioriterade intressenter genomfördes en väsentlighetsanalys under 2014, vilken uppdaterades under 2017. De områden som ansågs viktigast av både Klöver och de prioriterade intressentgrupperna utgör bolagets väsentliga hållbarhetsaspekter. Värdering av hållbarhetsaspekter kommer att ses över löpande i dialog med de viktigaste intressentgrupperna för att säkerställa att Klöverns hållbarhetsarbete har rätt fokus.

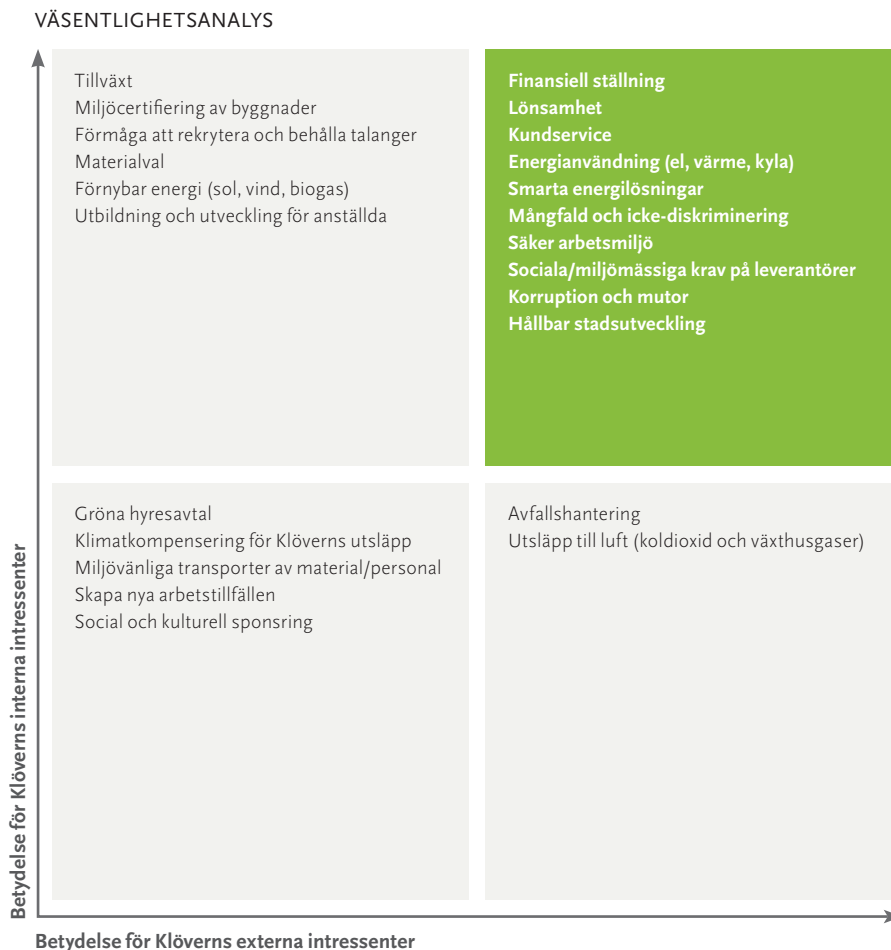
Väsentlighetsanalysen tillsammans med en nära relation till de viktigaste intressentgrupperna som identifierats av hållbarhetsgruppen utgör grunden i Klöverns hållbarhetsarbete. Att föra en kontinuerlig och strukturerad dialog med

intressenterna förbättrar hållbarhetsarbetet och tydliggör vilka frågor bolaget ska arbeta med.

Väsentlighetsanalysen och dialogerna som förts under 2017 har utmynnat i ytterligare fokusering på de väsentliga aspekterna och har även visat på vikten av att arbeta med lönsamhet, mångfald och icke-diskriminering. En noggrann riskanalys har även genomförts utifrån de väsentliga aspekterna.

Den årliga medarbetarundersökningen har utökats med en fråga om medarbetarnas efterlevnad av värdegrunden. Resultatet blev mycket högt. Väsentlighetsanalysen har visat på ett stort engagemang bland medarbetarna för hållbarhetsfrågor, svarsfrekvensen uppgick till 97 procent. Till detta kommer löpande dialog i verksamheten, såväl internt som externt.

De väsentliga aspekterna är naturligtvis en viktig grund för bolagets resultatutveckling och fortlevnad. Klöverns kunder ska vara nöjda, fastigheterna energieffektiva och miljösamma och valet av samarbetspartners ska göras omsorgsfullt oavsett om det handlar om etik eller materialval. Etik, precis som trygghet, är också en förutsättning för att Klöver fortsatt ska vara en attraktiv arbetsgivare med stolta medarbetare.



## INTRESSENTDIALOG

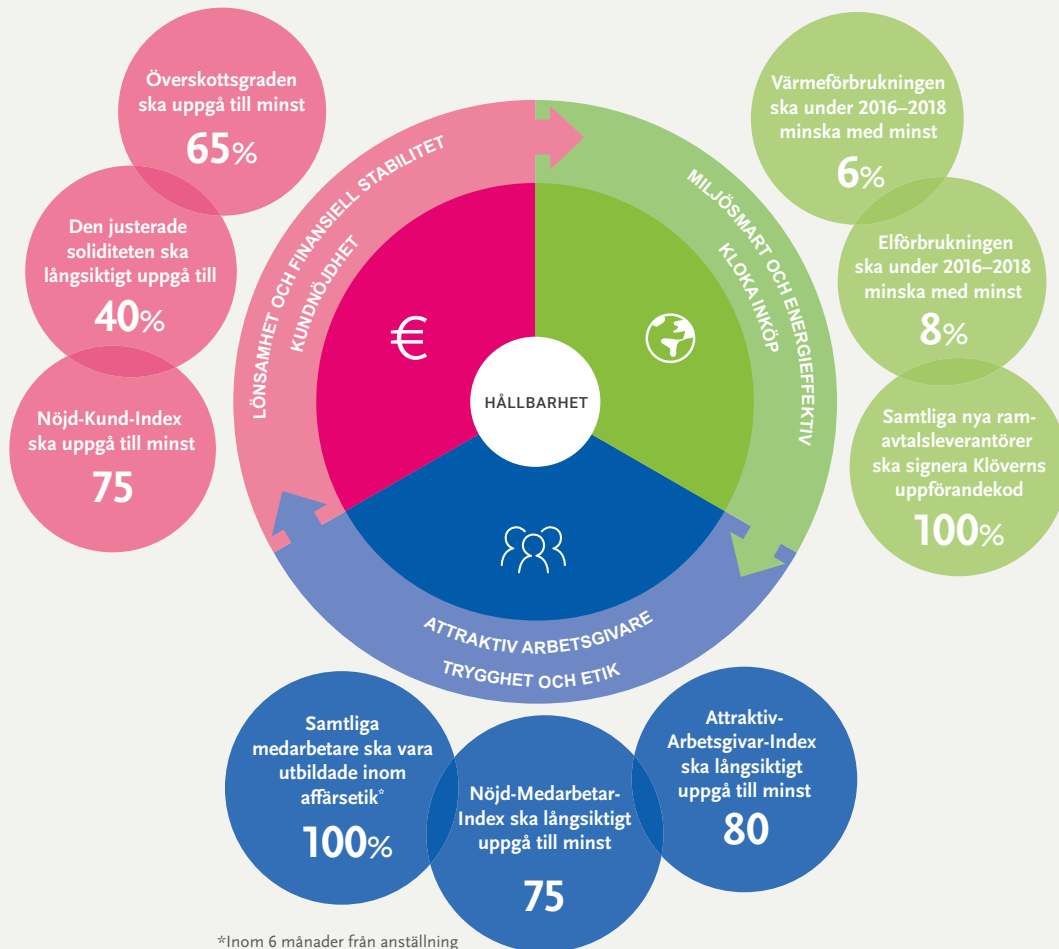
Intressentgrupp	Dialogform	Nyckelfrågor
MEDARBETARE OCH STYRELSE	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Utvecklingssamtal</li> <li>&gt; Utbildning</li> <li>&gt; Möten och konferenser</li> <li>&gt; Intranät</li> <li>&gt; Medarbetarundersökningar</li> <li>&gt; Hållbarhetsenkät</li> <li>&gt; Styrelsemöten</li> <li>&gt; Bolagsstämma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Lönsamhet</li> <li>&gt; Kundservice</li> <li>&gt; Smarta energilösningar</li> <li>&gt; Mångfald och icke-diskriminering</li> <li>&gt; Säker arbetsmiljö</li> <li>&gt; Korruption och mutor</li> <li>&gt; Energianvändning</li> <li>&gt; Utbildning och utveckling för anställda</li> <li>&gt; Sociala och miljömässiga krav på leverantörer</li> <li>&gt; Förmåga att rekrytera och behålla talanger</li> <li>&gt; Finansiell ställning</li> <li>&gt; Hållbar stadsutveckling</li> </ul>
HYRESGÄSTER	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Löpande dialog</li> <li>&gt; Kundservice</li> <li>&gt; Kundundersökning, NKI</li> <li>&gt; Nyhetsbrev</li> <li>&gt; Samverkan kring gröna hyresavtal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Kundservice</li> <li>&gt; Energianvändning</li> <li>&gt; Säker arbetsmiljö</li> <li>&gt; Smarta energilösningar</li> <li>&gt; Avfallshantering</li> <li>&gt; Mångfald och icke-diskriminering</li> <li>&gt; Korruption och mutor</li> <li>&gt; Sociala och miljömässiga krav på leverantörer</li> </ul>
AKTIEÄGARE OCH ANALYTIKER	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Delårsrapporter</li> <li>&gt; Årsredovisning</li> <li>&gt; Hållbarhetsredovisning</li> <li>&gt; Pressmeddelanden</li> <li>&gt; Möten och fastighetsvisningar</li> <li>&gt; Roadshows</li> <li>&gt; Bolagsstämma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Korruption och mutor</li> <li>&gt; Lönsamhet</li> <li>&gt; Finansiell ställning</li> <li>&gt; Energianvändning</li> <li>&gt; Mångfald och icke-diskriminering</li> <li>&gt; Sociala och miljömässiga krav på leverantörer</li> <li>&gt; Säker arbetsmiljö</li> <li>&gt; Förnybar energi</li> <li>&gt; Smarta energilösningar</li> <li>&gt; Hållbar stadsutveckling</li> </ul>
KREDITGIVARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Delårsrapporter</li> <li>&gt; Årsredovisning</li> <li>&gt; Hållbarhetsredovisning</li> <li>&gt; Pressmeddelanden</li> <li>&gt; Möten och fastighetsvisningar</li> <li>&gt; Roadshows</li> <li>&gt; Bolagsstämma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Finansiell ställning</li> <li>&gt; Korruption och mutor</li> <li>&gt; Smarta energilösningar</li> <li>&gt; Lönsamhet</li> <li>&gt; Utsläpp till luft</li> <li>&gt; Energianvändning</li> <li>&gt; Hållbar stadsutveckling</li> </ul>
LEVERANTÖRER	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Central och lokal upphandling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Säker arbetsmiljö</li> <li>&gt; Kundservice</li> <li>&gt; Energianvändning</li> <li>&gt; Smarta energilösningar</li> <li>&gt; Korruption och mutor</li> <li>&gt; Sociala och miljömässiga krav på leverantörer</li> </ul>
INTRESSEORGANISATIONER	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Möten med kommuner och myndigheter</li> <li>&gt; Samverkansmöten via nätverk (SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum, etc)</li> <li>&gt; Samarbetsavtal med ideella organisationer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Säker arbetsmiljö</li> <li>&gt; Hållbar stadsutveckling</li> <li>&gt; Mångfald och icke-diskriminering</li> <li>&gt; Finansiell ställning</li> <li>&gt; Energianvändning</li> </ul>

## HÅLLBARHETSMÅL OCH UTFALL 2017

Mål	Utfall	Status
Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till 40 procent.	Den justerade soliditeten uppgick till 38,5 procent vid slutet av 2017.	
Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent.	Överskottsgraden uppgick till 66 procent.	
Värmeförbrukningen ska minska med minst 6 procent under 2016–2018.	Värmeförbrukningen har minskat med totalt 5 procent under 2016 och 2017.	
Elförbrukningen ska minska med minst 8 procent under 2016–2018.	Elförbrukningen har minskat med totalt 5 procent under 2016 och 2017.	
Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) ska långsiktigt uppgå till minst 75.	Nöjd-Medarbetar-Index uppgick till 75.	
Attraktiv-Arbeitsgivar-Index (AAI) ska långsiktigt uppgå till minst 80.	Attraktiv-Arbeitsgivar-Index uppgick till 84.	



HÅLLBARHETSASPEKTER OCH MÅL 2018



De ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarhetsmålen för 2017 har kompletterats med ytterligare tre mål inför 2018. Intressentdialogen har identifierat kundnöjdhet som ett viktigt mål för bolagets fortslevnad, därav det nya målet för NKI. Målet att samtliga nya ramavtalsleverantörer ska signera uppförandekoden är viktigt för att skapa en

närmare samverkan med leverantörer. För att säkerställa att samtliga medarbetare är utbildade inom affärsetik har ett mål lagts till avseende detta. Uppföljning av hållbarhetsmålen sker kvartalsvis i samband med bolagets delårsrapporter.

**HÅLLBARHETSASPEKTER OCH MÅL 2018**

Utifrån väsentlighetsanalysen och intressentdialogen har Klöver valt ut väsentliga aspekter att fokusera på i hållbarhetsarbetet. Lönsamhet och finansiell stabilitet utgör basen för att kunna bedriva en hållbar verksamhet och nöjda kunder är en förutsättning för bolagets fortslevnad. Att vara miljösamt och energieffektiv är viktiga aspekter för att

arbeta hållbart och ansvarsfullt på lång sikt. Kloka inköp krävs för att säkerställa hela kedjan av intressenter. I en stark konjunktur är det avgörande att vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna rekrytera och behålla de bästa medarbetarna. Genom trygghet och etik ser bolaget till att lagar efterlevs och arbetsmiljön är god, vilket är nödvändigt för ett hållbart företagande.

## HÅLLBARHETSASPEKTER, STYRNING OCH RISKER

Hållbarhetsaspekt	Underlag från Väsentlighetsanalys	Förklaring till väsentlighet och påverkan	Avgränsningar <sup>1</sup>	Styrning <sup>2</sup>
Lönsamhet och finansiell stabilitet	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Finansiell ställning</li> <li>&gt; Lönsamhet</li> </ul>	Förutsättning för att bedriva en hållbar verksamhet vilket är ett krav från intressenter och påverkar hela organisationen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klöver</li> <li>&gt; Samhället</li> <li>&gt; Ägare</li> <li>&gt; Kreditgivare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Bolagsstämma</li> <li>&gt; Styrelse</li> <li>&gt; Finanspolicy</li> <li>&gt; Budget</li> </ul>
Kundnöjdhet	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Kundservice</li> </ul>	Skapar bolagets intäkter, påverkan genom tydligt kundfokus i hela organisationen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Hyresgäster</li> <li>&gt; Klöver</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Lokal närvaro</li> <li>&gt; Budget</li> <li>&gt; Nöjd-Kund-Index</li> </ul>
Miljösmart och energieffektiv	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Energianvändning</li> <li>&gt; Smarta energilösningar</li> </ul>	Största miljöpåverkan i ett fastighetsbolag. Påverkas positivt genom engagerad driftorganisation med hjälp av nedbrutna mål.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Leverantörer</li> <li>&gt; Hyresgäster</li> <li>&gt; Klöver</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Energimål som tas fram underifrån i organisationen</li> <li>&gt; Uppförandekod och hållbarhetspolicy</li> <li>&gt; Inköpsprocess</li> </ul>
Kloka inköp	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sociala och miljömässiga krav på leverantörer</li> </ul>	Strategi, riktlinjer och avtalsvillkor säkerställer leverantörskedjan, vilket påverkar valet av leverantörer. Möjlighet att påverka val av leverantörer genom styrning och utbildning inom organisationen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Leverantörer</li> <li>&gt; Klöver</li> <li>&gt; Samhället</li> <li>&gt; Ägare</li> <li>&gt; Hyresgäster</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Uppförandekod och hållbarhetspolicy</li> <li>&gt; Miljöklassade byggnader</li> <li>&gt; Inköpsprocess</li> <li>&gt; Uppförandekod för leverantörer</li> </ul>
Attraktiv arbetsgivare	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Förmåga att rekrytera och behålla talanger</li> </ul>	Krävs för att kunna rekrytera, utveckla och behålla duktiga talanger. Påverkas av och påverkar hela organisationen. Medarbetarna trivs och är stolta över att arbeta på Klöver samt att det finns ett jämställdhetsarbete.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klöver</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nöjd-Medarbetar-Index</li> <li>&gt; Attraktiv-Arbeitsgivar-Index</li> <li>&gt; Riktlinjer för utvecklingssamtal</li> <li>&gt; Jämställdhetspolicy</li> </ul>
Trygghet och etik	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Korruption och mutor</li> <li>&gt; Hållbar stadsutveckling</li> <li>&gt; Säker arbetsmiljö</li> <li>&gt; Mångfald och icke-diskriminering</li> </ul>	Förekomsten av mutor påverkar alla som har en relation till Klöver. Mutor kan skada företagets varumärke och goda rykte vilket påverkar hela verksamheten. Bolaget arbetar långsiktigt och enligt principer som garanterar hög moral, trygghet och etik i interna och externa relationer. Klöver skapar en mix av arbetsplatser och bostäder vilket bidrar till en hållbar stadsutveckling och påverkar såväl verksamheten som trygghet i samhället. Arbetsmiljön ska vara en naturlig del i den dagliga verksamheten och arbetsgivaren är ytterst ansvarig för en sund och säker arbetsmiljö.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Leverantörer</li> <li>&gt; Klöver</li> <li>&gt; Samhället</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Uppförandekod och hållbarhetspolicy</li> <li>&gt; Affäretiska riktlinjer</li> <li>&gt; Visselblåstjänst</li> <li>&gt; Arbetsmiljöpolicy</li> <li>&gt; Riktlinjer för projekt</li> <li>&gt; Skyddskommitté</li> </ul>

1) Aktörer och intressenter som påverkas av aspekten.

2) Se även hållbarhetsmål på sid 7.

Klöver har valt sina hållbarhetsaspekter utifrån väsentlighetsanalysen kopplat till väsentlighet, påverkan och intressenter. Styrning av aspekterna sker genom hela bolaget.

Klöver har gjort en riskbedömning utifrån de hållbarhetsaspekter bolaget valt att fokusera på samt hur dessa påverkar verksamheten. Genom god styrning, strukturerade interna processer och kontroller samt externa regelverk minimeras riskerna samtidigt som bolagets affärsmodell och långsiktigt värdeskapande säkerställs.

Klöverns affärsmodell och värdekedja kan medföra risker inom ekonomiska, miljömässiga och sociala områden inom verksamheten. Riskanalyser genomförs löpande vilka mynnar ut i nya rutiner, strategier, regelverk och policyer. Bolaget hanterar risker och exponering av risker utifrån kontinuerliga riskanalyser.

### KLÖVERNS VÄRDEKEDJA INKLUSIVE AFFÄRSMODELL

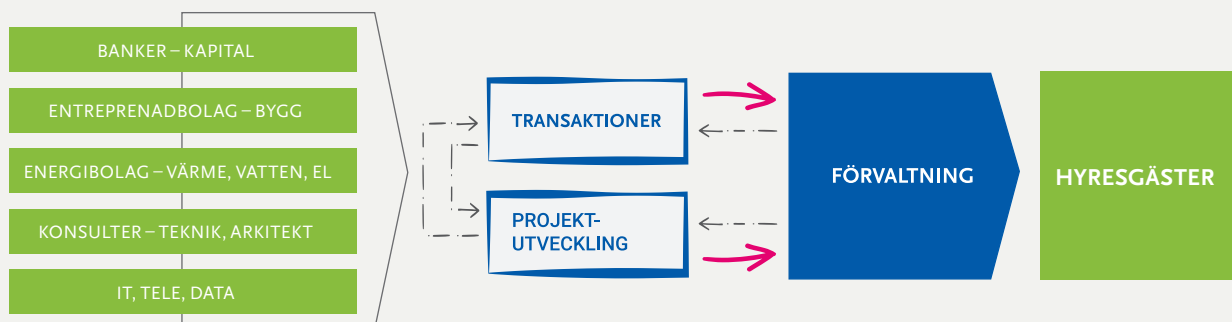
Klöver använder sig av ett värdekedjeperspektiv för att kartlägga och arbeta med de mest relevanta ekonomiska, miljömässiga och sociala frågorna. Angreppssättet ger en överblick över Klöverns påverkan, var den uppstår, var den är som störst samt hur olika områden påverkar varandra.

Centralt i Klöverns affärsmodell är förvaltning av bolagets över 400 fastigheter. Genom transaktioner tillförs ytterligare fastigheter till beståndet på prioriterade tillväxtorter. Projektutveckling av kommersiella fastigheter har, i linje med bolagets strategi, vuxit i omfattning under de senaste åren. Därigenom tillförs ytterligare fastigheter till det bestånd som förvaltas. Projektutveckling innefattar allt från skapandet av helt nya byggnader till förädling av befintliga lokaler i samband med byte av hyresgäst. En naturlig del av Klöverns verksamhet är även förvärv och avyttring av byggrätter och fastigheter i olika projektstadier.

Risker	Riskhantering	Risikexponering	GRI-indikator
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Värdeförändringar fastigheter</li> <li>&gt; Finansiering</li> <li>&gt; Fastighetskostnader</li> <li>&gt; Skatter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar i finanspolicyn rörande bland annat kapitalbindning.</li> <li>&gt; Aktivt arbete med uppföljning av energiförbrukning och åtgärder för att minska förbrukningen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vädrets inverkan under ett enskilt år kan mätas som avvikelser mot ett normalår. Om ett enskilt års temperatur avviker mot normalåret med +/-10 procent förändras Klöverns energikostnader med 4,0 mkr med nuvarande förbrukning.</li> </ul>	201-1
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Hyresintäkter</li> <li>&gt; Uthyrningsgrad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Lokal och kundnära organisation skapar långsiktiga relationer och minskad risk för vakanser.</li> <li>&gt; Kreditbedömningar vid nyuthyrning, förskottsbetalning och en nära kunddialog ger låga kundförluster.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Största hyresgäst är telekomföretaget Ericsson. Ericssons samlade kontraktvärde uppgick vid utgången av 2017 till 185 mkr, vilket motsvarar 6 procent av Klöverns totala kontraktvärde.</li> </ul>	201-1
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Miljöföreningar</li> <li>&gt; Klimatförändringar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Inför varje förvärvstillfälle och nyproduktion genomförs en grundlig analys av eventuella miljörisker.</li> <li>&gt; Klövern reducerar sin miljöbelastning genom att ha ambitiösa mål för minskade klimatutsläpp, främst genom effektivare energianvändning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Krav kan komma att riktas mot Klövern för marksanering eller efterbehandling avseende förening i mark, allt enligt Miljöbalken.</li> <li>&gt; De globala klimatförändringarna innebär en höjning av utetemperaturen, höjda vattennivåer och mer extrema vädersituationer i form av häftig nederbörd samt kraftiga vindar.</li> </ul>	302-1 302-3 302-4
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Felaktiga materialval</li> <li>&gt; Regulatoriska risker</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Samtliga nya ramavtalsleverantörer ska signera Klöverns uppförandekod för leverantörer för att säkerställa regulatoriska risker och ta hänsyn till miljön vid materialval.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klövern har en utmaning med en decentraliserad organisation som arbetar med lokala leverantörsväl, ambitionen 2018 är att systematisera och skapa en central leverantörshantering för att minska risikexponeringen.</li> </ul>	102-9
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Säkerställa Klöverns behov av kompetenta medarbetare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Aktivt arbete med interna karriärvägar, utbildning och medarbetarundersökningar säkerställer ett varumärke som attraktiv arbetsgivare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klövern påverkas av utvecklingen på arbetsmarknaden och tillgången på utbildad arbetskraft. Personalomsättningen var under 2017 10 procent* (13).</li> </ul>	401-1 405-1
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Bedrägeri</li> <li>&gt; Mutbrott</li> <li>&gt; Osunda arbetsvillkor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Systematiskt arbetsmiljöarbete genom hela organisationen och en digital säkerhetshandbok borgar för en säker arbetsmiljö.</li> <li>&gt; Affärsetiska riktlinjer och utbildning av all personal säkerställer att korruption och mutor inte får förekomma.</li> <li>&gt; Nära samverkan med kommuner och näringsliv runt om i landet säkerställer arbetet för en hållbar stadsutveckling.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Arbetsmiljön påverkas av mycket ensamarbete för en stor del av personalen. Byggarbetsplatser är riskfyllda miljöer som Klöverns medarbetare vistas i emellanåt. 10 skador (13) rapporterades under 2017, inget allvarligt.</li> <li>&gt; Inget fall av korruption eller mutor har rapporterats under 2017.</li> <li>&gt; Inga brister inom hållbar samhällsutveckling har rapporterats under 2017.</li> </ul>	205-2 205-3 403-1

\*Exklusive personalomsättning på grund av försäljning av affärsenheterna i Karlskrona och Borås.

#### KLÖVERNS VÄRDEKEDJA INKLUSIVE AFFÄRSMODELL



Värdekedjan visar huvudgrupperna av Klöverns leverantörer.

# EKONOMI

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

## LÖNSAMHET OCH FINANSIELL STABILITET

God lönsamhet är en förutsättning för att Klöver ska kunna fullfölja vald strategi och nå uppsatta mål, inklusive de utvalda hållbarhetsmålen. Av Klöverns strategi och mål som presenteras i årsredovisningen framgår bland annat att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 10 procent. Den målsättningen uppnåddes med god marginal under 2017 då avkastningen uppgick till 18,9 procent.

Då marknadsförutsättningarna gradvis förändras är det naturligt att Klöver kontinuerligt förändrar fastighetsportföljen genom köp, försäljning och förädling av fastigheter. Detta har skett i stor omfattning under 2017 då Klöver tillträdde 27 fastigheter, frånträdde 54 fastigheter och investerade 1 489 mkr. Fastighetsbeståndet ska förvaltas långsiktigt med fokus på kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad. Kundrelationerna ska stärkas genom aktivt engagemang och hög servicegrad. Att finnas på plats med egna medarbetare är centralt för bolaget.

God finansiell stabilitet är viktigt inte bara i bolagets dialog med kapitalmarknaden utan även i relationen med hyresgäster, leverantörer samt befintliga och framtida medarbetare. Klöverns finansiella stabilitet, mätt i form av justerad soliditet, förbättrades ytterligare under 2017 till 38,5 procent.

Genom intressentdialogen kan konstateras att det är viktigt att Klöverns finansiella mål upprätthålls. Intressentdialogen pekar också på att ett av de viktigaste områdena för hyresgästerna är smarta energilösningar. Detta är centralt för Klöver; utan nöjda kunder kan inte de mål som sätts för nettoinflyttning och lönsamhet uppnås.

## Värdeskapande

Det ekonomiska värde som Klöver skapar utgörs främst av hyresintäkter men även av värdet förändringar på fastigheter inklusive det värde som skapas genom projektutveckling och förädling av byggrätter. Intäkterna och värdet förändringarna ger i slutändan utrymme för utdelning till aktieägarna; efter att leverantörer, kreditgivare, medarbetare och samhället har fått sin del av det skapade värdet. Några av de största förändringarna i fördelat ekonomiskt värde jämfört med 2016 är att en stark resultatutveckling har givit utrymme för högre utdelning till aktieägarna samtidigt som en större andel av värdet ändå har kunnat behållas i verksamheten. De räntebärande skulderna ökade under 2017 men tack vare låga räntor ökade det ekonomiska värde som bolagets kreditgivare erhöll i en något lägre takt.



## HUGIN & MUNIN

Klövern blev rankat #1 i 2017 års upplaga av Hugin & Munin, Fastighetsvärldens pris för bästa informations- och kommunikationsarbete. Efter en sjätteplats 2015 och en femteplats 2016 lyckades Klöver under 2017 ta klivet allra högst upp på prispallen av 32 granskade bolag. Rankingen som genomfördes för 20e gången består av ett antal olika delmoment som exempelvis årsredovisning, fastighetsbestånd, finansiering, respons, webbplats och IR/snabbfakta. Transparent och tydlig informationsgivning är viktiga komponenter i det långsiktiga arbetet med att bygga förtroende för Klöver bland investerare, media, hyresgäster och övriga intressenter.

Foto: Jonas Karström





Utesservering till restauranghyresgäst i nybyggda Skeppet, fastigheten Pinassen 2 i Karlstad.

#### EKONOMISKT RESULTAT

	2017	2016	2015
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	91
Driftöverskott, mkr	2 006	1 891	1 766
Överskottsgrad, %	66	66	65
Soliditet, justerad, %	38,5	36,7	35,8
Räntetäckningsgrad	2,9	2,9	2,6

#### DIREKT TILLSKAPAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2017	2016	2015
Intäkter	3 029	2 876	2 718
Värdeförändring, fastigheter	1 913	1 709	1 252
Värdeförändring, derivat	100	-114	91
Övrigt <sup>1</sup>	-49	-17	157
<b>TOTALT</b>	<b>4 993</b>	<b>4 454</b>	<b>4 218</b>

1) Värdeförändringar finansiella tillgångar + Nedskrivning av goodwill + Finansiella intäkter + Resultatandel intressebolag.

#### FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2017	2016	2015
Leverantörer mm. <sup>1</sup>	749	726	713
Kreditgivare	651	613	633
Aktieägare <sup>2</sup>	715	695	649
Samhället <sup>3</sup>	834	717	734
Medarbetare	148	139	129
Behålls i verksamheten	1 896	1 564	1 360
<b>TOTALT</b>	<b>4 993</b>	<b>4 454</b>	<b>4 218</b>

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

2) Baserat på föreslagen utdelning och antal utestående aktier.

3) Aktuell skatt + Uppskjuten skatt + Fastighetsskatt + Tomträttsavgäld + Lagstadgade sociala kostnader.

#### KLÖVERNS JULGÅVA 2017

Klövern skänker varje år en julgåva till några organisationer som ligger bolaget varmt om hjärtat, detta istället för julklapp till personalen. Klöverns fortsätter som sponsor till Bris för att stötta det viktiga arbetet med att hjälpa utsatta barn och unga genom kuratorer som finns där genom en stödlinje. Klöverns lämnar dessutom bidrag till Barncancerfonden, Läkare Utan Gränser och Min Stora Dag. Totalt uppgick bidragen till de fyra organisationerna till 200 000 kronor.

**BRIS**



#### DÄCKBYTARDAG I GLOBEN

Inför vintersäsongen erbjöd Klöverns i samarbete med hyresgästen Globens Rekond & Bilvård övriga hyresgäster i Globenområdet fritt däckbyte i Globen Shoppings garage. Totalt fanns 100 däckbytestider med först till kvarnprincipen att boka – två dagar senare var samtliga tider bokade.

När hyresgästen hämtade sin bil låg en påminnelse från Klöverns att efterdra hjulbultarna, en isskrapa och en påse Ahlgrens bilar på passagerarsätet.

Ett mycket uppskattat initiativ med många nöjda hyresgäster.



**KUNDNÖJDHET****Närhet och engagemang**

Klöverns motto är att ”Var dag underlätta kundens vardag”. Genom att finnas nära till hands med egen lokalt baserad personal kan Klöver ge snabb service och hålla bra kontakt med hyresgästerna. Att vara nära innebär också att ha en bra marknadskänedom samt god kunskap om hyresgästerna och deras vardag. Med engagerade medarbetare kan det där lilla extra och personliga som hyresvärd och fastighetsägare tillförs.

**NKI**

Klöver arbetar strukturerat och löpande med kundvårdsarbete. Arbetet består bland annat av interna workshops samt mätande av Nöjd-Kund-Index (NKI), ett viktigt verktyg för att följa upp kundservicen och säkerställa kvalitetsarbetet.

Resultatet av NKI-mätningen ligger också till grund för förbättringsåtgärder som kan skapa ännu högre kundnöjdhet och lojalitet.

Mätning av NKI genomförs vartannat år. Den senaste mätningen gjordes under slutet av 2017 och gav ett totalresultat på 69 (77) på en skala från 0 till 100. Resultat av mätningen är inte helt jämförbar med tidigare år då undersökningen denna gång gjordes av en extern aktör och innefattade en annan uppsättning av frågor. Nivån 69 är ett relativt gott resultat men en bit under Klöverns målsättning om minst 75. Hyresgästerna ger Klöver bra betyg inom kategorierna Serviceanmälan och Kundvård & personlig service medan det finns större utrymme att förbättra Kunddialog och Skötsel & underhåll.

**KLÖVERNS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER**

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	185	6,0	5,6	26	113
WSP Sverige	73	2,4	6,3	27	33
Tele2 Sverige	69	2,2	9,2	42	29
KappAhl Sverige	41	1,3	9,2	3	49
CGI Sverige	34	1,1	5,1	20	17
Arbetsförmedlingen	32	1,0	2,7	26	17
Dagab Inköp & Logistik	32	1,0	5,4	11	34
Region Östergötland	31	1,0	8,0	22	21
Transportstyrelsen	27	0,9	4,4	7	18
PostNord Sverige	25	0,8	1,4	41	22
<b>TOTALT</b>	<b>549</b>	<b>17,7</b>	<b>6,1</b>	<b>225</b>	<b>353</b>

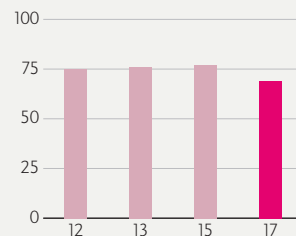
1) De 10 största kundernas andel av Klöverns kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 18 procent (18).

2) Totalt hade Klöver cirka 8 600 hyreskontrakt (9 100) med cirka 5 000 hyresgäster (5 200) vid utgången av 2017.

**ARBETSMARKNADSDAGAR**

Klöver har under 2017 deltagit på flera arbetsmarknadsdagar, bland annat VARM på Chalmers i Göteborg, LAVA på KTH i Stockholm samt Branschdagen på LTH i Lund.

Arbetsmarknadsdagarna är en möjlighet att komma i kontakt med studenter och marknadsföra såväl Klöver som fastighetsbranschen i stort.

**NKI**

I den senaste undersökningen uppgick Klöverns Nöjd-Kund-Index till 69 (77).



”

*Eftersom vi kommer att ha många elbilar att testa i framtiden vill vi kunna tanka bilarna med ren solenergi från taket.*

*Riktigt coolt faktiskt”*

PREDRAG PUCAR  
VD, NIRA Dynamics

NIRA Dynamics är ett företag i Linköping som gått från att vara ett mindre forskningsprojekt till ett världsledande företag med sin teknik i miljontals bilar över hela världen.

Som hyresvärd, fastighetsförvaltare och samarbetspartner har Klövernt haft glädjen att få följa med på resan med det expanderande teknikföretaget. Idag upptar NIRA drygt 1 500 kvm kontor för sina 85 anställda. Dessutom hyr bolaget ett speciellt byggt garage på 800 kvm som kommer att utrustas med modern och miljövänlig teknik för kommande projekt.

År 2011 tog Predrag Pucar över som VD för NIRA och hade stora utmaningar framför sig. Verksamheten växte så det knakade och behovet av större kontorsyta ökade. Då hade bolaget 19 anställda på 550 kvm kontorsyta.

Förvaltarna på Klövernt fann större kontorslokaler som passade hyresgästen i en fastighet som låg nära. Däremot var det svårare att finna en passande lösning till deras verkstadsbehov, eftersom Mjärdevi Science Park bestod i huvudsak av kontorslokaler.

Lösningen blev att Klövernt skulle bygga ett helt nytt verkstadsgarage åt NIRA. Det krävde ett nära samarbete där bygget formades efter hyresgästens önskemål och behov till sin unika verksamhet. Efter det lyckade samarbetet med garagebygget finns nu nya byggplaner tillsammans. Under 2017 bestämdes att solpaneler ska installeras på garagetaket för att göra fastigheten självförsörjande med elektricitet. Panelinstallationen beräknas vara klar under 2018.

– Eftersom vi kommer att ha många elbilar att testa i framtiden vill vi kunna tanka bilarna med ren solenergi från taket. Riktigt coolt faktiskt, berättar Predrag Pucar, VD på NIRA.

# MILJÖ

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

Klöverns miljöarbete är väl integrerat i organisationen. Arbetet bedrivs kontinuerligt och målinriktat för att nå ständiga förbättringar. Gällande lagstiftning och miljökrav utgör, tillsammans med Klöverns uppförandekod och hållbarhetspolicy, grunden i arbetet som involverar såväl medarbetare och hyresgäster som leverantörer och entreprenörer. Att tillse att Klöverns medarbetare har erforderlig kompetens och erfarenhet är också en viktig miljöaspekt. All personal genomgår en grundläggande miljöutbildning.

Närhet och engagemang är nyckelord för Klöverns personal. Medarbetarna finns och arbetar nära hyresgästerna. Detta är viktigt både för att vara behjälpliga till hyresgästerna men även för att snabbt kunna åtgärda serviceanmälningar och upptäcka felaktigheter som kan ge ökad energi- och vattenförbrukning.

## MILJÖSMART OCH ENERGIEFFEKTIV

### Energiförbrukning

Energiförbrukning har identifierats som en viktig miljöaspekt i Klöverns miljöarbete och bolaget har alltid arbetat med att minimera fastigheternas förbrukning. Den totala mängden energi som använts till Klöverns fastigheter fortsatte att minska under 2017. Andelen förnybar energi ökade till 57,5 procent (50,9). För att tydliggöra Klöverns framgångsrika energibesparingsarbete redovisas även energiförbrukningen i jämförbart fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd exkluderat

deras fastigheter som avyttrats eller förvärvats de senaste tre åren.

### Värmeförbrukning

Värmeförbrukningen har minskat med totalt 5 procent under 2016 och 2017. Målet är att minska värmeförbrukningen med minst 6 procent under treårsperioden 2016–2018. År 2017 var varmare än normalt men all statistik är normalårskorrigerad. I absoluta tal ligger Klövern mycket bra till med ett genomsnittsvärde för värmeförbrukning på 63,9 kWh/kvm<sup>1</sup> (66,4) för 2017. Detta kan jämföras med 123 kWh/kvm som var genomsnittlig energianvändning för uppvärmning och varmvatten i lokaler år 2016 enligt Energimyndigheten, ES 2017:05 kapitel 2.3.

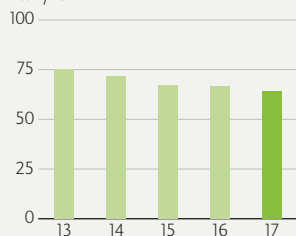
### Elförbrukning

Elförbrukningen per kvm minskade med totalt 5 procent under 2016 och 2017. Målet är att minska elförbrukningen med minst 8 procent under treårsperioden 2016–2018.

Som ett exempel på lyckad elbesparing kan nämnas fastigheten Bromsaren 4 i Linköping. Genom installation av nya effektivare fläktmotorer och ny trapphusbelysning har elförbrukningen minskat med drygt 44 000 kWh, eller 13 procent, under 2017. Prognos för framtida årsbesparing är 60 000 kWh.

### VÄRMFÖRBRUKNING<sup>1</sup>

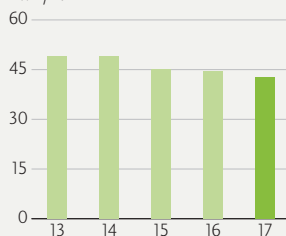
kWh/kvm



Värmeförbrukningen har minskat med totalt 5 procent under 2016 och 2017 och uppgick vid utgången av 2017 till 63,9 kWh/kvm (66,4).

### ELFÖRBRUKNING INKL HYRESGÄSTEL<sup>1</sup>

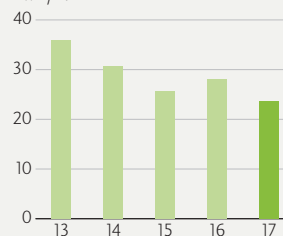
kWh/kvm



Elförbrukningen, inklusive viss del av hyresgästernas förbrukning, minskade med totalt 5 procent under 2016 och 2017. Den genomsnittliga elförbrukningen uppgick vid utgången av 2017 till 42,7 kWh/kvm (44,4).

### KYLFÖRBRUKNING<sup>1</sup>

kWh/kvm



Kylförbrukningen varierar mellan åren och beror på typ av fastighet och hyresgäst men påverkas även av klimatet under sommaren. Utfall för 2017 var 23,6 kWh/kvm (28,0).

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





En av Klöverns solcellsanläggningar återfinns på fastigheten Kungsängen 10:2 i Uppsala.

### Kylförbrukning

Förbrukningen av kyla påverkas bland annat av typ av fastighet och hyresgäst samt sommarklimat. Under 2017 minskade kylförbrukningen med 16 procent till 23,6 kWh/kvm (28,0).

### Egenproducerad el från sol

Klövern producerar egen elenergi från solceller på tak, bland annat i Linköping, Norrköping, Uppsala och Örebro.

Produktionen av el från solenergi ökade kraftigt under 2017 och uppgick till 400 MWh (130).

### Klimatutsläpp

Användning av fossila bränslen är globalt den största orsaken till utsläpp av koldioxid (CO<sub>2</sub>) och därmed de klimatförändringar som även märks av i Sverige.

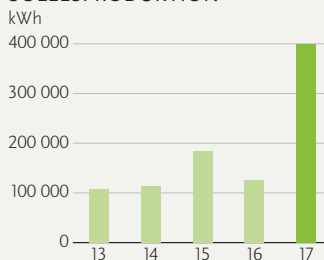
Av de totala CO<sub>2</sub>-utsläppen som sker i Sverige står bygg- och fastighetsbranschen för 40 procent. Klöverns bidrag till klimatförändringarna sker i huvudsak via uppvärmning av lokaler. För att minska Klöverns klimatpåverkan arbetas aktivt med att spara energi men även att välja rätt energislag. Numera köps förnybar fjärrvärme till fastigheterna anslutna till Göteborgs, Norrköpings och Örebros samt delar av Stockholms fjärrvärmenät. Dessutom köps förnybar värme till fastigheter som är miljöklassade enligt Miljöbyggnad.

All inköpt elenergi till Klöverns fastigheter är sedan 2012 vattenbaserad, grön el. Inköp av gas för uppvärmning har ökat något under 2017. Klöverns sista oljepanna för huvuduppvärmning stängdes ned för några år sedan, kvar finns enbart ett fåtal oljepannor, som används som spets vid köldtoppar. Sammantaget gör dessa åtgärder, ihop med Klöverns enträgna energibesparingsarbete, att klimatutsläpp av koldioxid och växthusgaser minskar kontinuerligt.

Transporter bidrar med en mycket liten del till Klöverns utsläpp men val av fordon och drivmedelstyp är en viktig miljöaspekt och symbolfråga. Under året har antalet el/hybridbilar ökat till 8 (2).



### SOLELSPRODUKTION



Klöverns elproduktion från egna solceller ökade under året till 400 MWh (130).

### ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND

	2017	2016	2015
Värmeförbrukning, MWh (normalårskorrigerad)	154 100	154 600	152 900
Förändring, MWh	-500	1 700	-
Elförbrukning, MWh	99 600	103 000	105 900
Förändring, MWh	-3 400	-2 900	-
Total förändring, MWh	-3 900	-1 200	-
Total förändring, %	-1,5	-0,5	-

### Miljödiplomering



Klövern är sedan 2011 miljödiplomerat enligt den nationella kravstandarden

Svensk Miljöbas. Diplomeringen, som bland annat identifierar bolagets betydande miljöaspekter, har förbättrat strukturen i miljöarbetet. För att fortlöpande vara godkänd krävs en årlig extern revision. Vid senaste revisionen i mars 2017 blev Klöver godkänd för ytterligare ett år.

### Miljöklassade byggnader



Klövern miljöcertifierade sin första byggnad 2011 och har idag totalt 23 miljöklassade byggnader (22). Främst är byggnaderna miljöklassade enligt Green Building, vilket är EU:s program för att minska energiförbrukningen i lokaler.

Andelen byggnader klassade enligt Miljöbyggnad, LEED samt BREEAM ökar i takt med att fler om- och nybyggnadsprojekt bli klara. Främst är det Miljöbyggnadssystemet som ökar.



Certifiering med Miljöbyggnad, som är ett svenskt system, tar förutom energibesparing även hänsyn till inomhusklimat och materialval. Målsättningen är att all nybyggnation ska klassas enligt lägst Miljöbyggnad Silver eller likvärdigt. Ambitionen är att miljöklassningen även ska öka i befintligt fastighetsbestånd. Den totala ytan som är miljöklassad uppgår till nästan 200 000 kvm, vilket motsvarar 7 procent (6) av bolagets totala uthyrningsbara yta.

Klövern är sedan 2011 medlem i Sweden Green Building Council, vilket är den instans som hanterar alla miljöklassningssystem.



Fastigheten Traktorn 4 – en av Klöverns Green Building-klassificerade byggnader i Lund.

### Gröna hyresavtal

Ett grönt hyresavtal innebär en överenskommelse om en kontinuerlig dialog med hyresgästen kring miljörelaterade frågor, allt för att gemensamt minska klimatpåverkan och kostnader.

Att kunna erbjuda gröna hyresavtal gör Klöver mer attraktivt bland befintliga och nya hyresgäster, medarbetare och andra intressenter, vilket främjar fortsatt samarbete och är varumärkesbyggande.

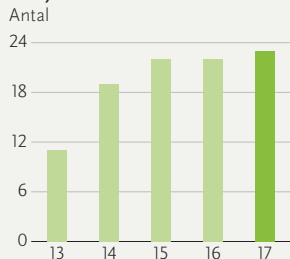
Andelen gröna hyresavtal ökade under året. Vid utgången av 2017 hade Klöver 162 gröna hyresavtal (141) vilka tillsammans utgjorde 8 procent av Klöverns totala kontraktsvärde, en förbättring med 1 procentenhet jämfört med föregående år.



### EKOSYSTEMTJÄNSTER

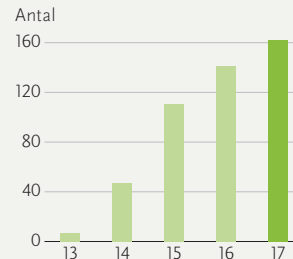
Klövern vill som ett hållbart fastighetsbolag även arbeta med ekosystemtjänster. Detta görs till exempel genom att aktivt stödja pollineringen inne i urban stadsmiljö. Därför har Klöver placerat ut bikupor i stadsmiljö som bidrar till stadens ekosystem.

### MILJÖKLASSADE BYGGNADER



Klövern har 23 (22) miljöklassade byggnader.

### GRÖNA HYRESAVTAL



Under året ökade antalet gröna hyresavtal till 162 (141).

## KLOKA INKÖP

Hållbar långsiktig leverantörshantering innebär för Klöver att ha leverantörer med hög kvalitet oavsett om det gäller miljömässiga, sociala eller etiska aspekter.

Under 2017 överträffade Klöver målsättningen om att minska antalet leverantörer med 10 procent. Efter en minskning uppgående till 11 procent uppgick antalet leverantörer till 2 603 vid slutet av året. Målsättningen för 2018 är att minska leverantörsbasen med ytterligare 10 procent. Inköpsarbetet har varit fokuserat på att samla in data och få kontroll på rådande inköpsmönster och vilka leverantörer som levererar varor och tjänster.

Några viktiga aktiviteter under 2017:

- > Genomfört analys av samtliga externa kostnader och interna transaktionskostnader.
- > Kategoriserat inköp och leverantörer.
- > Identifierat stora inköpskategorier.
- > Identifierat de viktigaste leverantörerna.
- > Identifierat inköpsmönster och geografiska utmaningar.



Medarbetare på Klöver i Västerås.

## Ny uppförandekod för leverantörer

Under 2017 har Klöver tagit fram en uppförandekod för leverantörer. Ett nytt mål för 2018 är att samtliga nya ramavtalsleverantörer ska signera uppförandekoden för att vara godkända som leverantörer.

Klöver har under 2017 fortsatt att utbildat medarbetare i affäretik och i utbildningsplan 2018 kommer även uppförandekoden för leverantörer att ingå i utbildningen för samtliga nyanställda.

### Efterlevnad och uppföljning av uppförandekoden

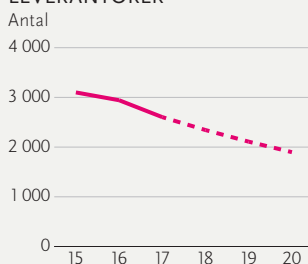
Genom att acceptera uppförandekoden ger leverantören sitt medgivande till att det kan utföras kontroller för att försäkra sig om att uppförandekoden efterlevs. Sådan kontroll kan även genomföras av en oberoende tredje part.

I det fall en anställd, partner, leverantör eller underleverantör misstänker att det förekommer överträdelse av lagar, bestämmelser eller denna uppförandekod skall det finnas en utpekad person till vilket detta kan anmälas med möjlighet att vara anonym. Om leverantören avviker ifrån villkoren i uppförandekoden och om förbättringar inte sker inom överenskommen tid, kan det affärsmässiga samarbetet avslutas.

Miljökraven på leverantörer i uppförandekoden är:

- > Ha kunskap om och kontroll över sin miljöpåverkan.
- > Ta hänsyn till miljön gällande materialval vid byggnation.
- > Tillämpa försiktighetsprincipen och fortlöpande arbeta med miljöförbättrande åtgärder i sin verksamhet.
- > Ha ett system för att avfall tas omhand på ett miljöriktigt sätt och som främjar återvinning och återbruk.
- > Arbeta för att minska utsläpp till luft, mark och vatten samt att effektivisera sin energi- och resursanvändning.

## LEVERANTÖRER



Scenario där antal leverantörer minskar med 10 procent per år.

## KISTA FÖRST UT I SKANDINAVIEN MED SJÄLVKÖRANDE BUSSAR

För första gången i Skandinavien trafikerar självkörande bussar allmän väg.

Klöver är en stolt sponsor till projektet som kallas Autopiloten och pågår under sex månader, med start i januari 2018.

Klöver bidrar även till projektet i form av garageplats för bussarna, el-laddning med grön el samt busstvätt.



”

*Vi har tagit fram en uppförandekod för leverantörer och kan känna oss trygga med att de uppfyller våra krav.”*

SUSANNE STENMAN  
Inköpschef, Klöver

– Det har varit ett spännande år för oss på Inköp, vi har gjort en stor kartläggning och identifierat områden för samordnade upphandlingsprojekt. Då Klöver är en decentraliserad och geografiskt utspridd organisation är det en utmaning att arbeta med inköpsprocessen och vi har därför kommit fram till att ett projektorienterat arbetssätt samordnat med olika enheter ger bästa resultat. Vi har utökat inköpsavdelningen med en strategisk inköpare vilket är välkommet för att hinna med alla projekt.

Under året har vi tagit fram en uppförandekod för våra ramavtalsleverantörer som handlar om förväntan och krav avseende lagar, förordningar, miljö, arbetsmiljö och inte minst sociala villkor.

Det innebär att vi nu har möjlighet att säkra upp ramavtal med leverantörer och kan känna oss trygga med att de är skötsamma och uppfyller våra krav. Vi kommer även på sikt att göra stickprov för att se så att kraven efterlevs. På så vis kan vi påverka så våra ramavtalsleverantörer bland annat följer regler för mänskliga rättigheter. Under året signerade vår första ramavtalsleverantör inom säkerhetsbranschen uppförandekoden, processen var väldigt positiv och leverantören tycker att uppförandekoden ligger i linje med hur de själva arbetar.



# SOCIALT

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

Medarbetarna är en av Klöverns viktigaste tillgångar. Det är genom medarbetarnas engagemang, utveckling och kompetens som företagskulturen skapas. Alla medarbetare erbjuds ett utvecklande och ansvarsfullt arbete där också balansen mellan arbete och privatliv är viktig.

## ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

### Utveckling och utbildning

För att säkerställa företagets kompetens samt utveckling och motivation bland medarbetarna genomförs årligen utvecklingssamtal, kopplade till tydliga mål. I samband med detta kartläggs även eventuella kompetensgap vilka sedan ligger till grund för Klöverns utbildningsplan. En samlad utbildningsplan ger kvalitativa och relevanta utbildningar samt ett viktigt kompetensutbyte mellan kollegor.

### Rekrytera och behålla talanger

All rekrytering genomförs efter en väl strukturerad process, via såväl externa som interna kanaler. Ambitionen är att öka andelen medarbetare med eftergymnasial utbildning. Idag har cirka två tredjedelar av personalen eftergymnasial utbildning. För att rekrytera nyutexaminerade talanger samarbetar Klöveren med skolor som bland annat Kungliga Tekniska Högskolan, Lunds Tekniska Högskola, Chalmers Tekniska Högskola och Karlstads Universitet. Arbetsmarknadsdagar är en möjlighet att komma i kontakt med studenter och marknadsföra såväl Klöveren som fastighetsbranschen i stort. Bolaget tar även in sommartrainees för att låta studenter få en inblick i hur det är att jobba i ett börsnoterat fastighetsbolag.

Många av dessa studenter har senare anställts i roller som fastighetsekonom, fastighetsförvaltare eller projektledare. Andelen kvinnor i bolaget ökar stadigt vilket är ovanligt inom den mansdominerade fastighetsbranschen.

För att behålla och motivera medarbetare arbetar Klöveren även med interna karriärvägar. Under 2017 har 29 anställda (36) fått möjlighet att gå vidare i nya roller inom bolaget.

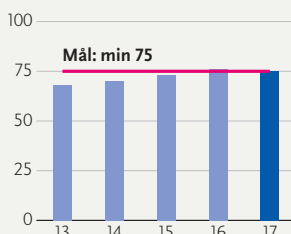
### Medarbetarundersökning

Nöjd-Medarbetar-Index, NMI, bygger på tre frågor som tillsammans är framtagna ur en väl etablerad modell för att enkelt åskådliggöra nöjdhet hos medarbetarna på ett sätt som är lätt att mäta, redovisa och jämföra. Klöveren genomförde sin första medarbetarundersökning 2013. Bolaget har sedan byggt på med ett eget attraktivitetsindex från 2016 utifrån tre frågor om attraktivitet, stolthet och nöjdhet. Attraktivitetsindexet som beskriver arbetsvillkoren översteg med god marginal den långsiktiga målsättning om minst 80. Klöverns chefsindex som bygger på sju chefsfrågor går stadigt uppåt. Svarefrekvensen i medarbetarundersökningen för 2017 var 100 procent.

### MEDARBETARUNDERSÖKNING

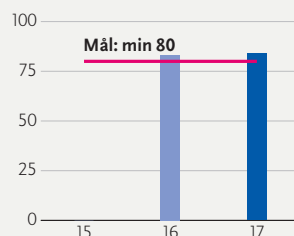
	2017	2016	2015
Nöjd-Medarbetar-Index (NMI)	75	76	73
Attraktiv-Arbsgivar-Index (AAI)	84	83	–
Chefs-Index (CI)	81	81	75

### NMI



Nöjd-Medarbetar-Index minskade till 75 (76).

### AAI



Attraktiv-Arbsgivar-Index ökade till 84 (83).

### NOVEMBERTRÄNING

För andra året i rad erbjöds Klöverns medarbetare under november månad en träningstimme i veckan under arbetstid. Träningstimmen nyttjades väl och var uppskattad.

Många anställda passade på att göra aktiviteter tillsammans med sina kollegor. På bilden till höger syns medarbetare från Klöveren delta i Göteborg Ulllevi Arena Challenge 2017, Nordens hinder-tätaste obstacle run i riktig arena-miljö med 60 hinder på en 5 km lång bana.



**UTDRAG UR KLÖVERNS ARBETSMILJÖPOLICY**

En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för Klöver. Gällande lagstiftning och myndighetsföreskrifter är ett minimikrav. Målsättningen är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, där risker för arbetssskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs.

Klövern utvärderar löpande företagets insatser inom arbetsmiljöområdet för att kunna göra ständiga förbättringar i det dagliga arbetsmiljöarbetet. Alla enheter formulerar sina egna arbetsmiljömål för förbättringsarbetet utifrån den egna verksamhetens inriktning samt utifrån Klöverns övergripande arbetsmiljömål och policy.

**Systematiskt arbetsmiljöarbete – SAM**

Stor vikt läggs på förebyggande arbetsmiljöarbete, vilket sker i nära samarbete mellan ledning, skyddskommitté, skyddsombud, medarbetare och med stöd av företagshälsovård. Rutiner, handlingsplaner och riktlinjer beskrivs detaljerat i Klöverns säkerhetshandbok HELP24 samt i personal- och chefshandbok. Alla medarbetare ska känna till dessa och har ett eget ansvar att följa uppsatta regler och att använda nödvändig skyddsutrustning.

Arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön och förhållandena på arbetsplatsen men ansvaret återfinns hos alla medarbetare.

**Riktlinjer**

Att känna motivation för sitt arbete är grundläggande för en god arbetsmiljö. Varje medarbetare inom Klöver ska därför ges förutsättningar att:

- > Känna till verksamhetens mål och vision
- > Arbeta efter mottot "var dag underlätta kundens vardag"
- > Förstå sin roll i gruppen och betydelsen av det egna arbetet
- > Känna ansvar för sin uppgift och ha de befogenheter som krävs
- > Utveckla sin kompetens
- > Ta sitt hälsoansvar

All form av diskriminering är strängt förbjuden oavsett kön, ålder, etniskt ursprung, religion, sexuell läggning eller funktionshinder.

Klöverns medarbetare bidrar också vid behov med sin kunskap inom arbetsmiljö till hyresgäster, leverantörer och entreprenörer.

Klöverns arbetsmiljöpolicy är utformad i samarbete med skyddskommittén och antagen av styrelsen.

**Hälsa och förmåner**

En fortsatt låg sjukfrånvaro styrker vikten av ett strategiskt arbete med hälsoinsatser och uppmuntran till fysisk aktivitet. Vartannat år erbjuds samtliga medarbetare en hälsoundersökning och 2017 års undersökning visade på ökad stress och övervikt. En hälsoplan är därför framtagen och implementeras under 2018. Nästa hälsoundersökning genomförs 2019.

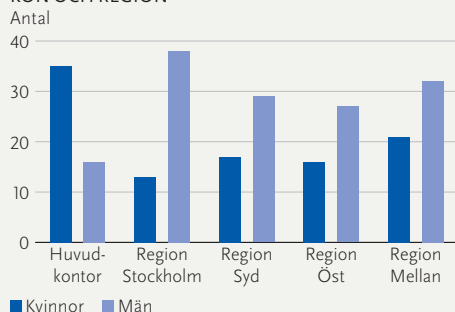
Samtliga tillsvidareanställda har ett årligt friskvårdsbidrag som under 2017 nyttjades till 82 procent (76), vilket är en hög nyttjandegrad. Utöver dessa förmåner omfattas medarbetarna av en sjukvårdsförsäkring, tjänstepension, subventionerade luncher samt del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Avsättning till stiftelsen, som baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna, kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år. Vid utgången av 2017 hade vinstandelsstiftelsen aktier motsvarande 0,7 procent av aktiekapitalet i Klöver.

**NYCKELTAL – MEDARBETARE**

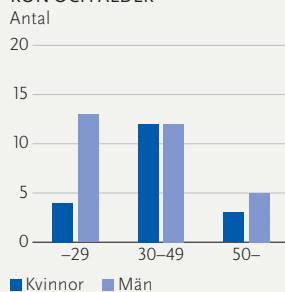
	2017	2016	2015
Anställda vid årets slut, antal	244	227	214
varav kvinnor/män, %	42/58	40/60	39/61
varav kollektivanställda, %	22	21	23
varav kvinnor/män i chefsposition, %	38/62	38/62	36/64
varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %	25/75	25/75	33/67
varav kvinnor/män i styrelsen, %	60/40	60/40	60/40
Deltidsanställda vid årets slut, antal	7	10	7
varav kvinnor/män, %	43/57	60/40	57/43
Nyanställda under året, antal	49	41	43
varav kvinnor/män, %	41/59	37/63	30/70
Slutat sin anställning under året, antal	32	28	19
varav kvinnor/män, %	28/72	29/71	42/58
Personalomsättning, %	10*	13	9
Genomsnittsålder, år	43	44	43
Förädlingsvärde per anställd, mkr	8,4	8,8	9,1
Andel av personalstyrkan i skyddskommitté, %	2	2	2
Rapporterade skador, antal <sup>1</sup>	10	13	14
Sjukfrånvaro, %	2,3	2,0	2,9
varav långtidsfrånvaro, %	0,4	0,3	1,4

1) Skador motsvarande skärskada på första-hjälpennivå.

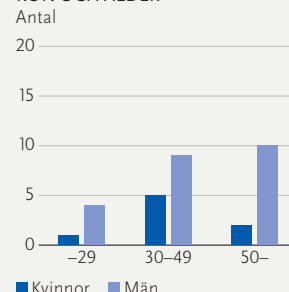
\*Exklusive personalomsättning på grund av försäljning av affärsenheterna i Karlskrona och Borås.

**ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT  
KÖN OCH REGION**

Totalt antal anställda vid årets slut var 244.

**NYANSTÄLLDA UNDER ÅRET,  
KÖN OCH ÅLDER**

Totalt anställdes 49 nya medarbetare.

**SLUTAT UNDER ÅRET,  
KÖN OCH ÅLDER**

Sammanlagt slutade 32 medarbetare sin anställning.



Medarbetare på Klöver i Karlstad.

## TRYGGHET OCH ETIK

### Klöverns arbetsmiljö

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

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

Under senare delen av 2015 uppmärksammades brister i arbetsmiljön vid ensamarbete och nya genomarbetade rutiner har implementerats under 2017 innehållande utbildning av skyddsombud och införande av en applikation. Arbetet med att tydliggöra den organisatoriska och sociala arbetsmiljön pågår löpande. Klöverns medarbetare ska inte må dåligt på grund av ohälsosam arbetsbelastning, stress eller kränkande särbehandling.

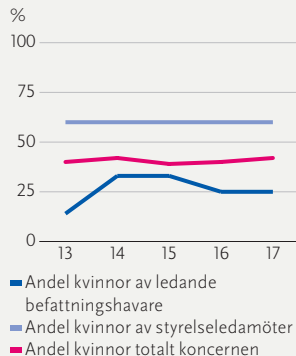
Ett webbaserat system för kontroll och hantering av Klöverns kemikalier har installerats. Riskbedömning av samtliga kemikalier och deras användning inom Klöver pågår under vintern 2017/2018.

Byggarbetsplatser är riskfyllda miljöer och självklart ska gällande lagar och säkerhetsrutiner efterlevas. Klöver utser vanligtvis entreprenörer att sköta bolagets ansvar kring arbetsmiljösamordning och arbetet stäms av vid planerade byggmöten, enligt branschpraxis. Krav på att entreprenörer även arbetar med riskhantering och mänskliga rättigheter ställs vid varje upphandling och utvärderas löpande.

### Korruption och mutor

Klöver arbetar långsiktigt och enligt principer som garanterar hög moral och etik i interna och externa relationer. Förekomsten av mutor påverkar alla som har en relation till Klöver. Mutor kan skada bolagets varumärke och goda rykte. Uppförandekod och affärsetiska riktlinjer finns och samtliga medarbetare utbildas löpande samt genomför ett webbaserat test med olika dilemman. Inga externa personer eller organisationer har utbildats inom detta under 2017. För att säkerställa att chefer och medarbetare agerar i enlighet med etiska riktlinjer samt för att fånga upp eventuella avvikelser finns en visselblåsartjänst sedan 2016.

### KÖNSFÖRDELNING



### BRISDAGEN I GLOBEN SHOPPING

Varje år kontakter över 25 000 barn Bris. Utöver att ge organisationen ett ekonomiskt bidrag anordnade Klöver tillsammans med Bris för andra året i rad ett event i Globen Shopping i början av september. Dagen bjöd bland annat på clowner, fiskdamm och ansiktsmålning. Flera kända YouTubers besökte shoppingen och rundvandringar genomfördes på Tele2 Arena.

Besökarna swishade bidrag direkt till Bris och butikerna skänkte varor till en Charity Shop, där besökarna själva bestämde vad de ville betala för produkterna. Alla intäkter gick oavkortat till Bris och totalt inbringade dagen 26 233 kronor.



Tjänsten hanteras externt och är inledningsvis avsedd att användas internt. Den ger möjlighet för medarbetare att helt anonymt anmäla oegentligheter via e-post, webbsida, telefon eller brev. Vid utgången av 2017 hade visselblåsartjänsten inte utnyttjats, ej heller hade några fall av korruption rapporterats under året.

#### UTDRAG UR RIKTLINJER FÖR GOD AFFÄRSETIK

##### Riktlinjer om mutor, representation och god affärsetik

Som ett led i Klöverns arbete att verka för en mutfri marknad och för att mutlagstiftningen i Sverige efterföljs har bolaget valt att införa dessa riktlinjer. Förekomsten av mutor påverkar alla som har en relation till Klöver och mutor kan skada företagets varumärke och goda rykte. Policyn har fastställts av styrelsen. Dessa riktlinjer gäller för samtliga av bolagets anställda och ska fungera som ett stöd i varje enskild arbetstagares dagliga arbete.

Många av bolagets anställda kommer dagligen i kontakt med representanter för andra företag och/eller myndigheter. I denna kontakt kan situationer uppstå som eventuellt utgör överträdelse av mutlagstiftningen. Enbart det faktum att det är tillåtet att erbjuda eller ta emot en förmån i ett sammanhang innebär inte att förmånen alltid är tillåtna. De specifika omständigheterna i varje enskilt fall måste beaktas och exempelvis löper gåvor till personer som arbetar med myndighetsutövning större risk att bedömas som otillbörlig än gåvor inom den privata sektorn. Allmänt vedertagna umgängesformer mellan näringslivet och offentliga organ är dock tillåtna.

Riktlinjerna syftar till att klargöra vilka ageranden som är tillåtna samt vilka ageranden som eventuellt utgör överträdelse av mutlagstiftningen och som därför är strängt förbjudna. Klöverns mål är att alltid upprätthålla en hög etisk standard i arbetet, vilket även gäller för att uppnå en marknad fri från mutor.

Riktlinjerna omfattar sju kärnområden:

- > Mutor och bestickningar
- > Gåvor, måltider och event
- > Mottagande av förmåner
- > Förmåner som alltid är förbjudna
- > Närstående
- > Inköp
- > Konfidentiell information

#### Mångfald och icke-diskriminering

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

Uppförandekoden ger vägledning för medarbetare i relationen med varandra samt säkerställer att mänskliga rättigheter efterlevs och att det inte finns någon diskriminering eller kränkande särbehandling i bolaget. Under året har Klöver genomfört en lönekartläggning och tagit fram en handlingsplan för att säkerställa jämlika löner.

#### Bidrag till samhället

Klöver arbetar för en hållbar framtid och det är vår ambition att bidra till samhället genom att engagera oss på plats i de regioner vi verkar. Vårt ansvarstagande kännetecknas av att det är långsiktigt, att det bidrar till ett bättre samhälle, att det gör skillnad och att det engagerar våra medarbetare, kunder, leverantörer och övriga intressenter.

Klöverns sociala ansvar omfattar inte bara bolagets intressenter, det omfattar även ett långsiktigt ansvar att bidra till ett hållbart samhälle. Klöver tar ett aktivt socialt ansvar genom att skapa trygghet och kvalitet både i och runt fastigheterna samt genom att visa respekt för individen, kunder och medarbetare.

Samhällets utveckling är grunden för en hållbar framtid och samverkan är centralt för att skapa värde för samhället – oavsett om det gäller utveckling av lokalt näringsliv eller sociala insatser.

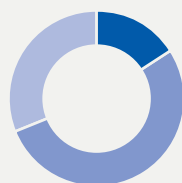
Medverkan i branschorganisationer och nätverk ökar kunskapen och möjligheten att påverka utvecklingen positivt. Klöver sponsrar lokala föreningar och ger bidrag till större organisationer. Som samhällsaktör vill Klöver vara ett gott föredöme oavsett om det gäller ekonomiska, miljömässiga eller sociala aspekter.

#### Ledarskap

För att stärka ledarskapet i bolaget genomfördes under 2017 ett ledarutvecklingsprogram för samtliga chefer. Detta inleddes med att ledningen arbetade fram ett gemensamt ramverk med utgångspunkt i Klöverns affärsidé och värdegrund. Redan under 2017 har goda resultat visats genom tydligare och mer samspelade ledare. Chefsindex visar även på detta genom att stabilt ligga kvar på det höga värdet 81 (81).

#### ÅLDERSFÖRDELNING, PERSONALEN

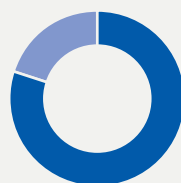
%



53 procent av den totala personalstyrkan är mellan 30-49 år, 31 procent är över 50 år och 16 procent är yngre än 30 år.

#### ÅLDERSFÖRDELNING, STYRELSEN

%



80 procent av Klöverns styrelse är under 60 år, 20 procent är över 60 år. Styrelsen består av 5 personer.

#### LEDARSKAPSFILOSOFI

Klöverns medarbetare uppträder som lagspelare och sätter laget före jaget. Vi är ett stort team där alla behandlar varandra respektfullt och likvärdigt. Alla står bakom bolagets vision och uppmuntrar varandra att våga tänka nytt för att utveckla både bolaget och varandra. Våra ledare är tydliga, trygga och goda föredömen. Vi fattar tydliga och välmotiverade beslut i linje med bolagets vision, affärsidé och värdegrund. Vi utvärderar löpande vårt arbete och ger varandra återkoppling vilket ger ytterligare energi till fortsatt utveckling av bolaget och dess medarbetare.

Utdrag ur Klöverns ramverk för ledare.



BRIS



”

*Det är viktigt att skapa delaktighet där man involverar barn”*

MAGNUS JÄGERSKOG  
Generaldirektör, Bris

– Vi vill skapa ett hållbart inkluderande samhälle med barnens bästa i fokus. Det finns idag ett förslag om att barnkonventionen ska bli lag och går det igenom så kommer det rättsliga värdet att stärkas så beslut måste tas utifrån barnens bästa. Generellt kan företagen göra mer genom att se hur verksamheten påverkar barn genom att göra exempelvis barnkonsekvensanalyser, säger Bris Generaldirektör Magnus Jägerskog.

Bris utbildar i metoder för detta som innebär att man ställer frågor till en expertgrupp med barn. Det kan t ex handla om framtidens kontor eller bostäder, hur design ska se ut samt andra idéer. Inom Bris arbetar de själva på detta sätt och har t ex utvecklat hemsidan så att det på natten är en dovre färg och andra budskap än på dagen.

– Det är viktigt att skapa delaktighet där man involverar barn. Företag ser det ofta som ett jobbigt och svårt moment men borde istället se fördelarna med att få nya infallsvinklar som istället kan skapa unika värden som ger en bättre produkt och ökad lönsamhet, fortsätter Magnus.

2017 har varit ett intensivt år, totalt har Bris fått 28 400 samtal från barn, en ökning med 5 procent från föregående år. Det finns mycket psykisk ohälsa bland barn och att många saknar någon vuxen att prata med. Polariseringen i samhället med stora inkomstskillnader är en annan viktig aspekt. Bris driver därför en "folkrörelse för en bättre barndom".

# OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

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

Hållbarhetsredovisningen har satts samman av Klöverns hållbarhetsgrupp och godkänts av Klöverns styrelse. Redovisningen riktar sig i första hand till Klöverns intressentgrupper; hyresgäster, medarbetare, styrelse, aktieägare, analytiker, kreditgivare, leverantörer och intresseorganisationer. Avsikten är att hållbarhetsredovisningen för 2017, tillsammans med Klöverns årsredovisning och webbplats, ska möta intressenternas informationsbehov och ge en transparent bild av bolagets ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete samt resultat.

Innehållet i hållbarhetsredovisningen utgår ifrån den väsentlighetsanalys som genomfördes 2014 och uppdaterades 2017, med utgångspunkt i Klöverns mest väsentliga aspekter givet verksamhet och dess påverkan på ekonomi, miljö och socialt. Det har därtill tagits hänsyn till vad som framkommit i intressentdialoger samt i en webbaserad hållbarhetsenkät som genomförts under året där samtliga intressentgrupper har svarat på frågor gällande företagets viktigaste hållbarhetsområden. Intervjuer har även genomförts med ett urval intressenter för en fördjupad dialog. Väsentliga aspekter har därefter identifierats av Klöverns hållbarhetsgrupp, som består av representanter från olika delar av organisationen: miljö och hållbarhet, kommunikation, HR, ekonomi, inköp och marknadsföring.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Hållbarhetsredovisningen har utgått ifrån riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core". Upprättat index redovisar den standardinformation som är obligatorisk för den grundläggande nivån på redovisningen samt de tilläggsindikatorer som Klöver valt för att presentera arbetet med de tre hållbarhetsområdena ekonomi, miljö och socialt.

Information om specifika mätmetoder, som används för redovisad hållbarhetsdata, återfinns i anslutning till respektive nyckeltal eller i GRI-index. Detta gäller även eventuella förändringar rörande mätmetoder eller beräkningsmetoder från föregående års hållbarhetsredovisning. Inga större förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder har skett mellan redovisningarna.

## REDOVISNINGENS OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela koncernens verksamhet; Klöver AB och samtliga dotterbolag. Hållbarhetsredovisningen omfattar detta dokument samt information i Klöverns årsredovisning och på Klöverns webbplats. Rapporteringscykeln avser helår.

Vid definition av redovisningens innehåll har GRI:s vägledning med tillhörande principer om redovisningens innehåll; väsentlighet, kommunikation med intressenterna, hållbarhetssammanhang och fullständighet, tillämpats.

Denna rapport omfattar perioden 1 jan–31 dec 2017. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB. I de fall det finns avgränsningar i rapporten beskrivs detta i texten.

Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2017, nästa hållbarhetsredovisning kommer att publiceras våren 2019.

## HÅLLBARHETSMÅL 2018

Hållbarhetsmålen för 2017 har inför 2018 kompletterats med ytterligare ett mål per område. Kundnöjdhet har identifierats som ett viktigt mål, mål för signering av uppförandekod för samtliga ramavtalsleverantörer har lagts till liksom mål för att säkerställa att samtliga nyanställda utbildas inom affäretik. Målen är baserade på löpande intressentdialoger samt väsentlighetsanalysen från 2014, vilken uppdaterades under 2017. Hållbarhetsmålen har fastställts av Klöverns styrelse.

Område	Väsentliga aspekter	Mål
EKONOMI	Lönsamhet och finansiell stabilitet	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till 40 procent.</li> <li>&gt; Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent.</li> </ul>
	Kundnöjdhet	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nöjd-Kund-Index ska uppgå till minst 75.</li> </ul>
MILJÖ	Miljösmart och energieffektiv	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Värmeförbrukningen ska minska med minst 6 procent under 2016–2018.</li> <li>&gt; Elförbrukningen ska minska med minst 8 procent under 2016–2018.</li> </ul>
	Kloka inköp	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Samtliga nya ramavtalsleverantörer ska signera Klöverns uppförandekod.</li> </ul>
SOCIALT	Attraktiv arbetsgivare	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Attraktiv-Arbeitsgivar-Index ska långsiktigt uppgå till minst 80.</li> <li>&gt; Nöjd-Medarbetar-Index ska långsiktigt uppgå till minst 75.</li> </ul>
	Trygghet och etik	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Samtliga medarbetare ska vara utbildade inom affäretik.</li> </ul>

# GRI-INDEX

Klövern redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards. Redovisningen beskriver hur Klöverns arbetat med hållbarhetsfrågor under 2017. Informationen i redovisningen omfattar hela koncernens verksamhet; Klöver AB och samtliga dotterbolag. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB. Indexet nedan inkluderar den standardinformation som är obligatorisk samt ytterligare standardinformation som är väsentlig för bolaget.

## ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

		Sida	Kommentarer och avgränsningar
<b>ORGANISATIONSPROFIL</b>			
102-1	Organisationens namn	Omslag	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Intro: Detta är Klöverns	Klövern förvaltar och utvecklar i första hand kommersiella lokaler. First Office är Klöverns varumärke för kontorshotell medan varumärket Big Pink används för förrådsanläggningar och Klöverns Living används vid projektutveckling av bostäder.
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Omslag	
102-4	Länder där organisationen är verksam	Intro: Detta är Klöverns	Under 2017 bedrev Klöverns endast verksamhet i Sverige.
102-5	Ägarstruktur och bolagsform		Klövern består av moderbolaget Klöverns AB samt 28 direktägda aktiva dotterbolag. Klöverns är ett svenskt publikt aktiebolag som är noterat på Nasdaq Stockholm.
102-6	Marknader	Intro: Detta är Klöverns	Klövern finns med 15 affärsenheter i prioriterade städer, uppdelade på fyra regioner.
102-7	Bolagets storlek	Intro: Detta är Klöverns, s. 10, 20,	
102-8	Personalstyrka	s. 20	Andelen visstidsanställda är väldigt låg och redovisas inte.
102-9	Leverantörskedja	s. 9	Klövern har inte möjlighet att påverka alla delar i leverantörskedjan, men genom tydligare avtal och villkor samt systematisering av leverantörshantering kommer påverkansgraden att höjas.
102-10	Förändringar under redovisningsperioden	s. 24	Inga väsentliga förändringar har skett under redovisningsperioden.
102-11	Försiktighetsprincipen	s. 4	
102-12	Externa principer som organisationen stödjer	s. 4, 9	Värdekedjeperspektiv samt FN:s Global Compact.
102-13	Medlemskap i organisationer	s. 16	Bris, Fastighetsägarföreningar, Fastighetsägarna, Företagarföreningar, Handelskammaren, Sweden Green Building Council.
<b>STRATEGI</b>			
102-14	VD-ord	s. 3	
<b>VÄRDERINGAR</b>			
102-16	Interna värderingar och policyer	s. 4, 20	
<b>STYRNING</b>			
102-18	Organisationens styrning och styrelse	s.4, 20-22	
<b>INTRESSENTRELATIONER</b>			
102-40	Intressentgrupper	s. 6	
102-41	Andel anställda med kollektivavtal	s. 20	
102-42	Principer för urval av intressenter	s. 5-6	
102-43	Intressentdialog	s. 5-6	
102-44	Nyckelfrågor	s. 6-7	
<b>REDOVISNINGENS OMFATTNING OCH AVGRÄNSNINGAR</b>			
102-45	Princip för redovisning av dotterbolag	s. 24	Hållbarhetsredovisningen omfattar hela Klöverns verksamhet, Klöverns AB och samtliga dotterbolag.
102-46	Processer för definition av innehållet	s. 24	
102-47	Identifierade indikatorer	s. 27-29	
102-48	Förklaring av effekten av förändringar	s. 24	

		Sida	Kommentarer och avgränsningar
102-49	Väsentliga förändringar sedan föregående rapport	s. 24	
102-50	Redovisningsperiod	s. 24	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisning	s. 24	
102-52	Redovisningscykeln	s. 24	
102-53	Kontaktpersoner för redovisningen	Omslag	
102-54	I enlighet med GRI krav	s. 24	I enlighet med grundläggande nivå "core".
102-55	GRI innehållsförteckning	s. 25-27	
102-56	Granskning och bestyrkande	s. 28-29	Klöverns hållbarhetsredovisning har översiktligt granskats av Ernst & Young AB.
<b>EKONOMISKA INDIKATORER</b>			
<b>201: EKONOMISKT VÄRDESKAPANDE 2017</b>			
103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	s. 10-11	Ingen uppdelning på regionnivå har gjorts.
<b>205: ANTIKORRUPTION 2017</b>			
103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
205-2	Utbildning för motverkan av korruption	s. 22	
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	s. 22	
<b>MILJÖINDIKATORER</b>			
<b>302: ENERGI 2017</b>			
103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 14-15, 29	Avser energi som används i Klöverns fastigheter, men även produktion av el från egna solceller. SMHIs graddagar används som korrigering av energiprestanda för värme. Direkt energiförbrukning (bränsle) som används till tjänsteresor redovisas inte.
302-3	Energiintensitet	s. 14-15, 29	Nyckeltal över total energiförbrukning per år av olika energislag i förhållande till Atemp area (kWh/kvm).
302-4	Energieffektivisering	s. 14-15, 29	Åskådliggörs i jämförbart fastighetsbestånd över tre år.
<b>SOCIALA INDIKATORER</b>			
<b>401: ANSTÄLLNING 2017</b>			
103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
401-1	Personalomsättning	s. 20	Uppdelning på ålder och region görs ej.
<b>403: ARBETSHÄLSA OCH SÄKERHET 2017</b>			
103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
403-1	Skyddskommitté	s. 21	
<b>405: MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET 2017</b>			
103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	s. 4-9	
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och medarbetare	s. 20-21	Uppdelning enligt minoritetstillhörighet görs inte, i enlighet med svensk lag.

**GRI 302-1 ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN****Mätning av total energianvändning**

Grunden för mätning är de huvudmätare som finns för respektive mediaslag på fastigheterna och som redovisar faktisk inköpt energi till fastigheten. Som komplement till huvudmätarna har Klöver ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifikt energikrävande system. Mätningen förbättras succesivt och allt fler system och hyresgäster kan skiljas ut.

Avläsning av förbrukningen av el, fjärrvärme, fjärrkyla och gas sker varje månad. Förbrukningen av olja räknas fram utifrån leveransfakturer och nivåmätning i tankar. Energiförbrukningen av de olika mediaslagen sammanställs därefter i bolagets centrala system för energiuppföljning, E4. Utifrån rapporter från E4 görs varje månad en jämförelse både med samma månad föregående år samt trender under innevarande år. Detta gör att eventuella avvikelser snabbt kan upptäckas och åtgärdas. Normalårskorrigerad används för att korrigera energiprestanda. Nyckeltal räknas fram på årsbasis för aktuell total Atemp area.

**TOTAL ENERGI FÖRBRUKNING (EJ NORMALÅRSKORRIGERAD)**

MWh	2017	2016	2015
Fjärrvärme	156 850	164 500	155 800
Gas	1 400	950	930
Olja	150	270	170
Fjärrkyla	17 940	21 400	18 100
El	122 270	123 130	136 280
<b>TOTALT</b>	<b>298 610</b>	<b>310 250</b>	<b>311 280</b>

**ENERGI KÄLLOR, ICKE FÖRNYBARA BRÄNSLEN**

MWh	2017	2016	2015
Fjärrvärme	125 400	151 160	152 500
Gas	1 400	950	930
Olja	150	270	170
<b>TOTALT</b>	<b>126 950</b>	<b>152 380</b>	<b>153 600</b>

**ENERGI KÄLLOR, FÖRNYBARA BRÄNSLEN OCH EGENPRODUCERAD ENERGI**

MWh	2017	2016	2015
Fjärrvärme	31 450	13 340	3 300
El till uppvärmning	6 605	6 900	6 300
El till övrig förbrukning	115 265	116 100	129 800
Fjärrkyla	17 940	21 400	18 100
El från solceller	400	130	180
<b>TOTALT</b>	<b>171 660</b>	<b>157 870</b>	<b>157 680</b>

**ANDEL FÖRNYBAR- OCH EGENPRODUCERAD ENERGI**

%	2017	2016	2015
Andel av total energiförbrukning	57,5	50,9	50,7

**Fakta om användning och inköp av olika energislag**

Fjärrvärmerna till Klöverns lokaler kommer från många olika fjärrvärmebolag, vars bränslemix och inslag av förnybara bränslen varierar. Klöver har inte i detalj studerat varje fjärrvärmebolags bränslemix. Därför har all inköpt fjärrvärme klassats som icke förnybar med undantag av aktivt val av grön fjärrvärme.

Olja används endast som spetsvärme vid några fastigheter. Omräkningsfaktor: 1 liter förbränningsolja = 10 kWh. Gas används för uppvärmning i några fastigheter i södra och västra Sverige.

All inhandlad elkraft produceras från vattenkraft och klassas därmed som förnybar energi. Den egenproducerade elenergin från takplacerade solceller används i princip fullt ut inom respektive fastighet.

Fjärrkylan, som köps från olika fjärrvärmebolag, är oftast en ren restprodukt vid framställning av fjärrvärme vilket ger mycket låga utsläpp, varför den klassats som förnybar.

**GRI 302-3 ENERGIINTENSITET**

Utifrån energimätningarna som görs tas det fram olika nyckeltal ur det centrala energiuppföljningssystemet, E4. Nyckeltalen berör förbrukning av värme, kyla samt el och beräknas utifrån total energiförbrukning i förhållande till total uthyrningsbar yta. Förbrukningen av värme är normalårskorrigerad.

**GRI 302-4 ENERGIEFFEKTIVISERING**

Energieffektiviseringen baseras på den totala energibesparingen från el och värme som registrerats i E4. För att visa resultatet av energieffektiviseringen av olika energislag, beräknas differensen mellan de två föregående årens energianvändning för jämförbart fastighetsbestånd (Atemp area). I jämförbart bestånd exkluderas avyttrade och köpta fastigheter under jämförelseperioden.

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

Stockholm 23 mars 2018  
Styrelsen i Klöver (publ), org.nr 556482-5833

Pia Gideon  
*Ordförande*

Rutger Arnhult  
*Verkställande direktör*

Ann-Cathrin Bengtson  
*Ledamot*

Eva Landén  
*Ledamot*

Fredrik Svensson  
*Ledamot*

## REVISORSYTTRANDE

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

### UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

god revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt vårt uttalande.

### UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 mars 2018  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

# REVISORS BESTYRKANDE

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

## INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Klöver AB (publ), att översiktligt granska Klöver AB (publ):s hållbarhetsredovisning för år 2017. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI index på sidan 25–26.

## STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

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

## REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört uppdraget i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information, med tillämpning av RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska

krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Klöver AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts.

Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen. Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

## UTTALANDE

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

Stockholm den 23 mars 2018

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

Marianne Förander  
*Specialistmedlem i FAR*

# KLÖVERN

Servicekontor: Nyckelvägen 14, Box 1024, 611 29 Nyköping

Huvudkontor: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Tel: 010-482 70 00

info@klovern.se

www.klovern.se

Org.nr: 556482-5833

## KONTAKTPERSON

Lars Norrby, IR/Kommunikationsansvarig

Tel: 076-777 38 00

lars.norrby@klovern.se

## Omslagsbilder

Framsida: Affärsenhetschef Henrik André vid Klöverns solcellsanläggning på taket till fastigheten Vindhjulet 3 i Örebro.

Baksida: Interiör från nybyggda Skeppet, fastigheten Pinassen 2 i Karlstad.

Klöverns hållbarhetsredovisning har producerats av Klöver i samarbete med Intellecta Corporate. Bilderna har i huvudsak tagits av Per-Erik Adamsson.

