

The image features a large, stylized white letter 'S' centered on a dark blue background. The 'S' is flanked by two white chevrons pointing towards it. The background is composed of several overlapping, angular shapes in shades of blue, gold, and beige, creating a modern, abstract design.

«S»

**Hållbarhetsredovisning
2022**

Slussgårdens hållbarhetsstrategi

2016 fastslogs vår hållbarhetsstrategi med tillhörande hållbarhetsprogram. Strategin beskrev hur bolaget skulle ta ansvar för vår påverkan på samhället ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

Utgångspunkt tog vi i FN:s Global Compact och dess principer kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Vi förvaltar strategin tillsammans med hållbarhetsprogrammet på årsbasis, baserat på vilka aktuella projekt vi har. Detta för att vi ska sätta nya mål och följa upp dem aktivt. Därmed kan vi vara mer effektiva när det kommer till att förbättra vårt miljöarbete.

GRUNDERNA SOM SATTES 2016 KVARSTÅR:

Vi ska ha ett väl utvecklat hållbarhetsarbete med aktiviteter som genomsyrar hela verksamheten.

Vi ska aktivt minimera vår egen miljöpåverkan och utveckla våra insatser i syfte att stödja och agera ömsesidig partner till hyresgäster och kunder i deras hållbarhetsarbete.

Vi ska minska vår energianvändning och genom detta minska vår miljöpåverkan.

Hur vi gör det

Vi har alltid ett hållbarhetsperspektiv i både vår strategiska och operativa verksamhet. Vi har en kontinuerlig dialog med våra viktigaste intressenter (ägare och styrelse, kunder och hyresgäster, medarbetare samt leverantörer).

Vi lyssnar på deras synpunkter samtidigt som vi förmedlar våra egna tankar och berättar vad vi gör inom hållbarhetsområdet.

EXEMPEL PÅ HUR VI ARBETAR

- › Vi gör så hållbara val som möjligt vid inköp, paketering av nya tjänster och produkter samt vid hyresgästanpassningar. Till exempel gör vi rättvisemärkta inköp av kaffe och kläder. Byggmaterial köps efter kontroll i Byggvaru-
bedömningen.
- › Vi strävar efter att enbart arbeta med leverantörer som tar sitt sociala ansvar gällande skatter, arbetsvillkor och lagstiftning.
- › Vi minskar vårt avfall genom medvetenhet redan vid inköp och givetvis vid sortering och återvinning.
- › Vi ställer samma höga krav på våra leverantörer och entreprenörer som på oss själva. Vi kräver miljömässigt och socialt ansvarstagande vid upphandling och inköp samt gör kontroller för att säkra kvaliteten.

Vad har vi gjort?

Under de första åren med vårt hållbarhetsprogram arbetade vi mycket med att få hygienfaktorer på plats. Vi har gjort insatser inom de flesta områden. I våra fastigheter är källsorteringen nu så effektiv som möjligt. Vi har arbetat för att minska användningen av kemiska städmedel och förbrukningsmaterial för verksamheten. Det förbrukningsmaterial vi fortsatt använder är biologiskt nedbrytbart där det är möjligt. Elen i våra fastigheter är helt förnybar, fördelat på 80 % vattenkraft och 20 % vindkraft.

NÄR SUMMAN ÄR STÖRRE ÄN DELARNA

Ett par större projekt kopplat till vårt hållbarhetsarbete i Överkikaren 30 på Hornsgatan 20 påbörjades redan under 2020. En ny effektiv ventilationsanläggning ersatte den 30 år gamla anläggningen. Den nya anläggningen har ett effektivt återvinningssystem för värme och kyla och beräknas ge en energibesparing på ca 505 MWh per år (varav kyla 26 MWh per år). Ytterligare energibesparing bidrar den nya glaslanterninen och bytet av alla öppningsbara fönster med. Glaslanterninen beräknas medföra en energibesparing på runt 72 MWh/år och fönstren drygt 100 kWh per år och fönster.

EN UTTJÄNT LANTERNIN BLIR EN NY MÖTESPLATS

2021 var det dags att byta ut glaslanterninen på taket på Hornsgatan 20. Den gamla lanterninen installerades när huset byggdes 1989 och var nu uttjänt. Även ytskiktet på taket behövde bytas ut.

I samband med det planerade bytet såg vi över hur den tidigare otillgängliga takytan skulle kunna nyttjas på ett bättre sätt. Då föddes idén om en restaurang med takterrass och storslagen utsikt över Riddarfjärden. Restaurangen, som öppnar under våren 2023, är helt i linje med vad Stockholms stad har planerat för Slussenområdet i form av fler mötesplatser. Dessutom byggs stommen till restaurangen i granträ från de värmländska skogarna. Ett miljövänligt val som binder koldioxid. Restaurangbyggnadens sedumtak hjälper till att rena luften, minskar energiförbrukningen tack vare sin isolerande effekt och bidrar till den biologiska mångfalden eftersom växterna är gynnsamma för fåglar och insekter.

LEVER SOM VI LÄR

Köket till den nya restaurangen tog en stor del av vårt kontor på Hornsgatan 20 i anspråk. Därför flyttade delar av vår verksamhet tidigt under 2022 till en ny lokal i en av Slussgårdens andra fastigheter.

Renoveringen av den nya lokalen har genomförts så varsamt som möjligt. Vi bevarade till exempel en vägg av ädelträ från ett av konferensrummen och återanvände den i vårt nya kontor. En stor del av det nya kontoret inreddes med möbler som vi flyttade med från lokalerna på Hornsgatan. I stället för att köpa nya höj- och sänkbara skrivbord försågs underredena med fräscha bordsskivor, som passade perfekt in i de nya lokalerna. Generellt har vi valt hållbara material med stillsamt uttryck och av hög kvalitet, som ska hålla både stilmässigt och kvalitativt i många år.

Vad gör vi nu?

Självklart fortsätter vi arbeta långsiktigt och leta efter mer hållbara alternativ, oavsett om det kommer till en kaka, ett kopieringspapper eller en kakelplatta. Men vi vill inte byta ut fungerande saker mot en mer miljövänlig motsvarighet bara för att få en grön stämpel i protokollet. I stället gör vi en noga avvägning mellan nytta, förbrukning och miljö. Om det inte finns en stor miljövinning att sätta in en ny version tidigare byter vi ut saker först när de är uttjänta och valen vi gör ska fungera på lång sikt.

PÅGÅENDE PROJEKT

- ▶ Under 2022 påbörjades en modernisering av värmeundercentralen i Saturnus 18 på Hornsgatan 15. Bytet kommer resultera i en betydande energibesparing. Vi ska också byta ut delar av styr- och reglerutrustning vilket kommer effektivisera fastighetsdriften.
- ▶ På Hornsgatan 20 har vi tillsammans med vår största hyresgäst påbörjat en genomgång hur belysningen kan göras mer effektiv, t.ex. genom förändringar i styrsystemet och användning av rörelsesensorer.
- ▶ På Hornsgatan 20 följer också vår serviceorganisation noggrant den nya beläggningen och anpassar veckovis inköpen av t.ex. frukt, mjölk, kaffe, mat och hygienmaterial för att minimera svinn i mesta möjliga mån. Tack vare översynen har vi dessutom kunnat minska antalet leveranser av frukt varje vecka. Blir det ändå något över förädlas frukten till juice och smoothies.
- ▶ I slutet av 2021 började vi rusta upp kvarteret Sandbacken vid Tjärhovsplan. Under projektnamnet Sofiahusen bygger vi till våningar på ett existerande hus och reser en helt ny byggnad där det nu är en parkeringsplats. Att bygga till i stället för att riva och bygga nytt är förstås mycket snällare mot miljön. Sandbacken mindre 39 får en ny, mer effektiv ventilationsanläggning. Tillbyggnaden byggs även här i trä, Gruvöns sågverk i Grums är leverantör. Installationen av solceller på taken utfördes delvis under hösten 2022 och tas i drift under 2023. Eftersom vi ersätter en mörk parkeringsplats med butiker och restauranger och dessutom tillför fler bostäder till kvarteret bidrar det till att området blir både mer attraktivt och tryggare.

Hållbarhetsprogram

För att kunna sätta tydliga och högt siktande mål för att följa upp vårt miljöarbete har vi ett hållbarhetsprogram med aktiviteter inom våra olika verksamhetsområden.

Ledningsgruppen är ansvarig för programmet och hållbarhet är en återkommande punkt på agendan. Vi arbetar aktivt med programmet under året och analyserar regelbundet våra val.

Vi vill inte ha ett program som är skrivet i sten. Vi vill göra insatser där de betyder något och gör skillnad, både här och nu och på lång sikt. Samtidigt vill vi ha flexibiliteten att kunna ändra och uppdatera planen vid behov för att kunna rikta våra insatser där de behövs bäst.

HÅLLBARHETSMODELL

För oss handlar hållbarhetsansvar inte om att göra gott för godhetens skull utan om att agera ansvarsfullt i samhället, både miljömässigt och socialt, samtidigt som vi gör lönsamma affärer.

Socialt ansvarstagande

Vi driver vår verksamhet på ett sätt som ökar trygghet och öppenhet i våra kvarter.

Ekonomiskt ansvarstagande

Vi driver vår verksamhet på ett sätt där vi genom lönsamhet tryggar företagets finansiella ställning och ger förväntad avkastning till bolagets ägare.

Miljömässigt ansvarstagande

Vi driver vår verksamhet på ett sätt som påverkar planeten och dess naturresurser så lite som möjligt på lång sikt.

MÅL OCH AKTIVITETER: SOCIAL HÅLLBARHET

Stöd till välgörenhet	Varje år stöttar vi en välgörenhetsorganisation med en donation. Eftersom vi har alla våra fastigheter i Stockholm väljer vi sedan 2019 att stödja organisationer som gör en stor skillnad lokalt. Under både 2022 och 2023 gick vårt stöd till föreningen Vid din sida som hjälper äldre bostadslösa i Stockholm.
Förvaltningen av våra kvarter	När vi genomför projekt är en viktig aspekt vad vi som fastighetsägare kan bidra med till kvarteret. Att göra ett otillgängligt tak till en ny mötesplats, en otrygg parkeringsplats till ett levande kvarter och att med omsorg välja nya hyresgäster som lyfter kvarteret är en stor del av förvaltningsarbetet.
Medarbetare som trivs	I en serviceorganisation som Slussgården är det A och O med personal som trivs. Därför får aktiviteterna vi gör för våra medarbetare ett helt eget avsnitt i den här rapporten.

MÅL OCH AKTIVITETER: EKONOMISK HÅLLBARHET

Hållbara finansiella val	Vi tar ansvar mot våra ägare genom att växa och vara finansiellt stabila. När vi gör finansiella placeringar väljer vi aktivt bort oetiska industrier som vapen, porr och tobak.
---------------------------------	--

MÅL OCH AKTIVITETER: MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Miljöklassade byggnader	<p>Tre av våra fastigheter, Saturnus 18 och 20 samt Överkikaren 30, är certifierade enligt Miljöklassad byggnad brons. Utmärkelsen bygger på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material både i nyproducerade och befintliga byggnader oavsett storlek för att skapa miljömässigt hållbara fastigheter.</p> <p>Vi energieffektiviserar våra byggnader löpande. I vissa fall är det ändå inte möjligt att miljöklassa dem på grund av fastighetens ålder och de byggmässiga förutsättningarna. Det skulle helt enkelt gå åt mer energi och resurser att bygga om huset för att det ska nå upp till kraven i klassningen än att behålla byggnadens drift i sitt nuvarande skick.</p>
Hållbarhet vid ombyggnationer	Vi strävar efter att hyresgästanpassningar och andra ombyggnader ska präglas av hållbara arbetsvillkor och materialval genom hela processen från projektering, till genomförande och slutligen i vår förvaltning.
Återvinning	Grundläggande är att alla våra hyresgäster har möjlighet att källsortera i alla våra fastigheter. Detta gäller även vid ombyggnation i fastigheterna.

Ekologiskt och hållbart utbud

Vi erbjuder ekologiskt kaffe och frukt. Vi har minskat utbudet av köttbaserade rätter och fokuserar på att ha ett så stort hållbart utbud av mat och dryck som möjligt. Tillsammans med vår cateringleverantör arbetar vi för att råvarorna i mesta möjliga mån ska vara i säsong och producerade i Sverige.

Lånekort till lokaltrafiken

Våra medarbetare kan använda ett lånekort till kommunala transportmedel för att minimera bilåkning i tjänsten.

Cykelrum och låncyklar

Att cykla till arbetet är ett enkelt sätt att både få vardagsmotion och minska koldioxidutsläppen. Därför har vi cykelrum i eller cykelställ utanför alla våra fastigheter. I många fall båda två. På både Hornsgatan 15 och Hornsgatan 20 finns duschrum i anslutning till cykelrummet som våra hyresgäster har tillgång till.

För våra kunder och medarbetare som tar sig till jobbet på annat sätt har vi två vanliga cyklar och en elcykel till utlåning för den som behöver ta sig till externa möten eller uträtta kortare ärenden. Givetvis finns det hjälmar att låna också.

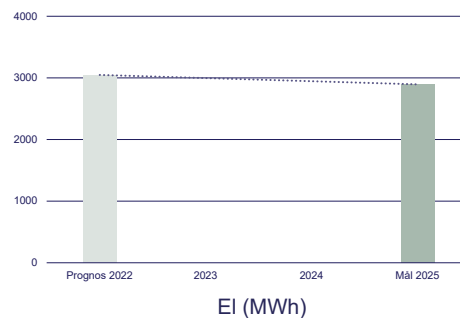
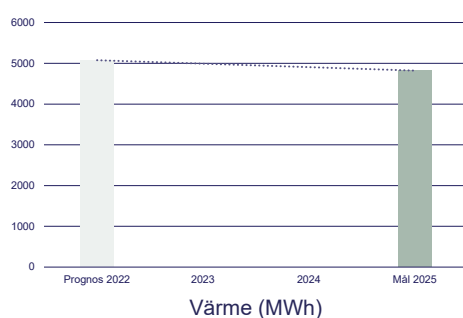
Elbil, elsparkcykel och laddning

Slussgårdens företagsbil är så klart en elbil. Den använder vi dock sparsamt. Endast när vi måste flytta något stort eller vi har ett ärende långt bort startar vi den. Eftersom våra fastigheter ligger i nära anslutning till vårt kontor promenerar vi eller tar elsparkcykel när vi ska uträtta ärenden. Både elbilen och elsparkcykeln laddas med el från förnyelsebara källor. I ett av våra garage finns möjlighet att ladda elbil.

Minskad energiförbrukning

Vi arbetar kontinuerligt för att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Stora insatser som byte av värme- och ventilationsanläggningar kompletteras med mindre aktiviteter som installation av närvarogivare, LED-armatur och markiser.

Med flera år av både pandemi och ombyggnationer sätter vi nu ett nytt mer relevant mål för vår energiförbrukning. Under perioden 2023 till 2025 har vi som mål att minska energiförbrukningen (el och fjärrvärme) med totalt 5 %. Därefter kommer våra pågående projekt på Överkikaren och i kvarteret Sandbacken vara färdigställda och vi kommer sätta nya ambitiösa mål för framtiden.



Leverantörer

Vi vill uppfattas som ett ansvarstagande och miljömedvetet bolag av våra leverantörer och affärspartners. Vi ska vara en tydlig beställare med hög kompetens och etik som ställer krav och granskar. Vi väljer leverantörer som arbetar med hållbarhetsfrågor på samma sätt som vi gör.

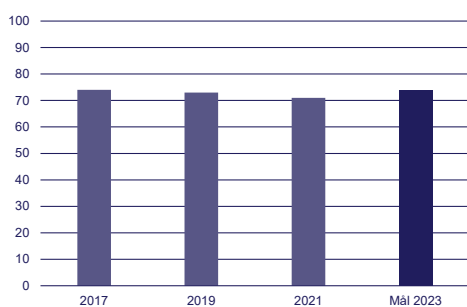
HUR VI ARBETAR SOM BESTÄLLARE

- › Låg hållbarhetsbelastning är en prioriterad aspekt vid val av leverantör och transport. Vi ställer också krav på rättvisa arbetsförhållanden och korrekta anställningsformer för våra leverantörers personal.
- › Materialval vid byggnadsprojekt och inköp av förbrukningsvaror görs med hänsyn till miljö och hållbarhet. Valet utgår från Byggvarubedömningen och vid upphandling av betydande entreprenörer kontrolleras att det finns någon form av miljösystem. Kemiska produkter måste vara miljömärkta.

Kunden

Vi samarbetar med våra hyresgäster och kunder för att få en mer hållbar arbetsvardag för alla och göra det enklare att göra hållbara val. Vi tar vårt ansvar som leverantör och levererar givetvis inte produkter och tjänster som strider mot våra egna hållbarhetsvärderingar.

UPPFATTAD MILJÖHÄNSYN



Vartannat år mäter vi nöjdheten hos våra hyresgäster via branschundersökningen Fastighetsbarometern. Där mäts bl.a. index på vår miljöhänsyn (hur hyresvärden uppfyller de miljökrav som finns i hyresgästens organisation, hur hyresvärden underlättar hyresgästens arbete i miljöfrågor samt hur hyresvärden arbetar för att minska energianvändning). Nästa mätning är vårt mål att nå ett index på 78.

Fastighetsbarometern: Index på frågor om hur hyresgästen uppfattar Slussgårdens miljöhänsyn

Medarbetare

Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder våra medarbetare en bra arbetsplats med god arbetsmiljö och gemensamt ansvarstagande.

Vi arbetar för att ha flexibla och trygga medarbetare som tycker att det är positivt med olika arbetsuppgifter oberoende var de hör hemma i organisationen. Vi utgår från att medarbetarna behöver både stöd, utvecklingsmöjligheter och bekräftelse i sitt arbete. Vi anser det vara särskilt viktigt att föra en öppen dialog om de val som görs mellan bolagets affärslogik och utvecklingsbehov, de kundkrav som följer med detta och medarbetarnas intressen.

Uppdatering kring hållbarhet

Hållbarhet är ett viktigt område att fortbilda oss inom och vi lyfter gärna hållbarhet som ämne på temadagar och medarbetarmöten. Vi uppmuntrar också våra medarbetare att komma med egna förslag till våra hållbarhetsaktiviteter. Som att bud inom tullarna som vi bokar åt våra hyresgäster ska vara med cykel, vilket kom som förslag från en medarbetare i höstas och nu är standard.

Program för trygghet och god anda i företaget

I vårt personalprogram samlar vi de aktiviteter vi gör för ökad trivsel och delaktighet på vårt företag. Aktiviteterna har utarbetats av medarbetarna själva. Några exempel är utnämning av "Årets medarbetare" som nomineras av medarbetarna, gemensamma frukostar och fika, kulturkväll, sportarrangemang och sommarutflykt. Vi har även en Trivselgrupp som drivs av medarbetarna själva. Gruppen planerar och genomför roliga aktiviteter för kollegorna.

Friskvårdsbidrag

Vi erbjuder våra medarbetare ett generöst friskvårdsbidrag varje år. Vi tror att vi på detta sätt uppmuntrar till aktiviteter som ökar frisknärvaron på arbetet. Det verkar våra medarbetare hålla med om också, för majoriteten väljer att utnyttja möjligheten.

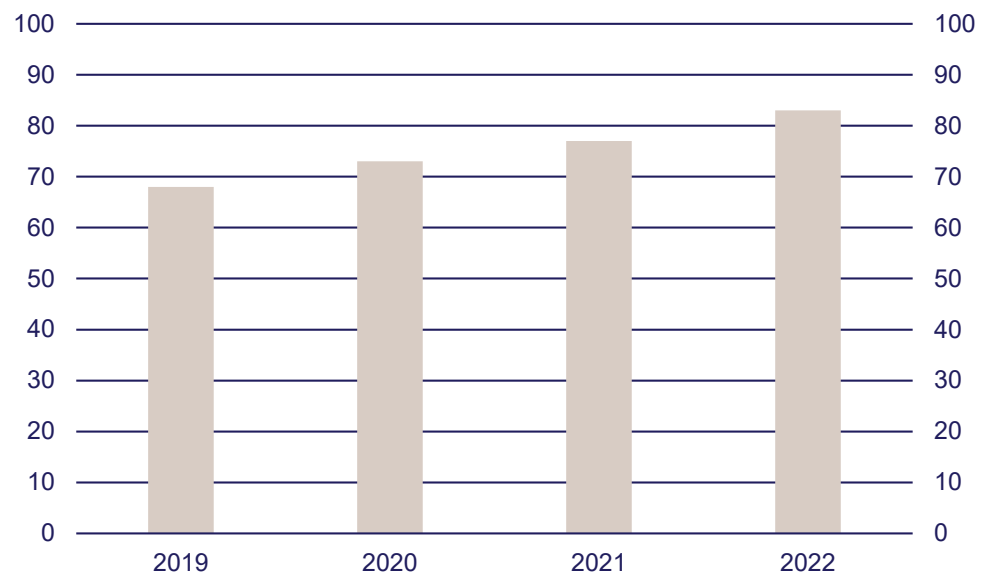
Hälsa

Vi erbjuder årlig hälsokontroll och vaccination mot säsongsinfluensa till de medarbetare som önskar. Vaccination mot Covid-19 har medarbetarna givetvis fått göra under arbetstid, precis som övriga besök hos läkare, tandläkare, sjukgymnast, blodgivning m.m.

Nöjda medarbetare

Vi mäter medarbetarengagemang regelbundet. Därför kan vi snabbt fånga upp förändringar och nya behov i organisationen jämfört med traditionella och mindre frekventa undersökningar. Tio KPI-frågor ställs tre gånger om året och mäter medarbetarnas nöjdhet utifrån aspekter som exempelvis tillgång till information, stöd från närmaste chef, energinivå och samarbete.

KPI-mätningarna kompletteras med arbetsmiljöfrågor och vi har möjlighet att skicka ut fördjupningsfrågor vid behov. KPI-frågorna ger oss ett Nöjd-Medarbetar-Index (NMI). Mätningarna har sedan starten 2019 visat ett högt och stabilt resultat. Att indexet dessutom har ökat under de senaste utmanande åren gör oss väldigt stolta!



Om Slussgården

Slussgården är ett fastighets- och servicebolag som äger och förvaltar fastigheter i fyra kvarter på Södermalm: Jupiter, Överkikaren, Saturnus och Sandbacken. Vi äger också Högberga gård på Lidingö.

Förutom lokaler på attraktiva lägen erbjuder vi ett brett utbud av kontorsnära servicetjänster till våra hyresgäster.

På Hornsgatan 15 ligger Slussgården Studio och konferens. En modern anläggning med flera studios för både inspelningar och livesändningar och en konferensvåning där alla konferensrum har modern konferensteknik installerad och är redo för hybridmöten.

Genom att vi kan erbjuda våra hyresgäster både lokalen de sitter i och kontorsservicen de behöver för en praktisk arbetsvardag kan vi påverka viktiga val ur ett hållbarhetsperspektiv.

Det innebär att vårt hållbarhetstänk genomsyrar alla våra verksamheter, oavsett om det handlar om bygg och förvaltning, servicetjänster som städning, posthantering och digitalsupport eller vad som ska serveras till lunch, fika och i våra fruktkorgar.