

20
22

Hållbarhetsredovisning

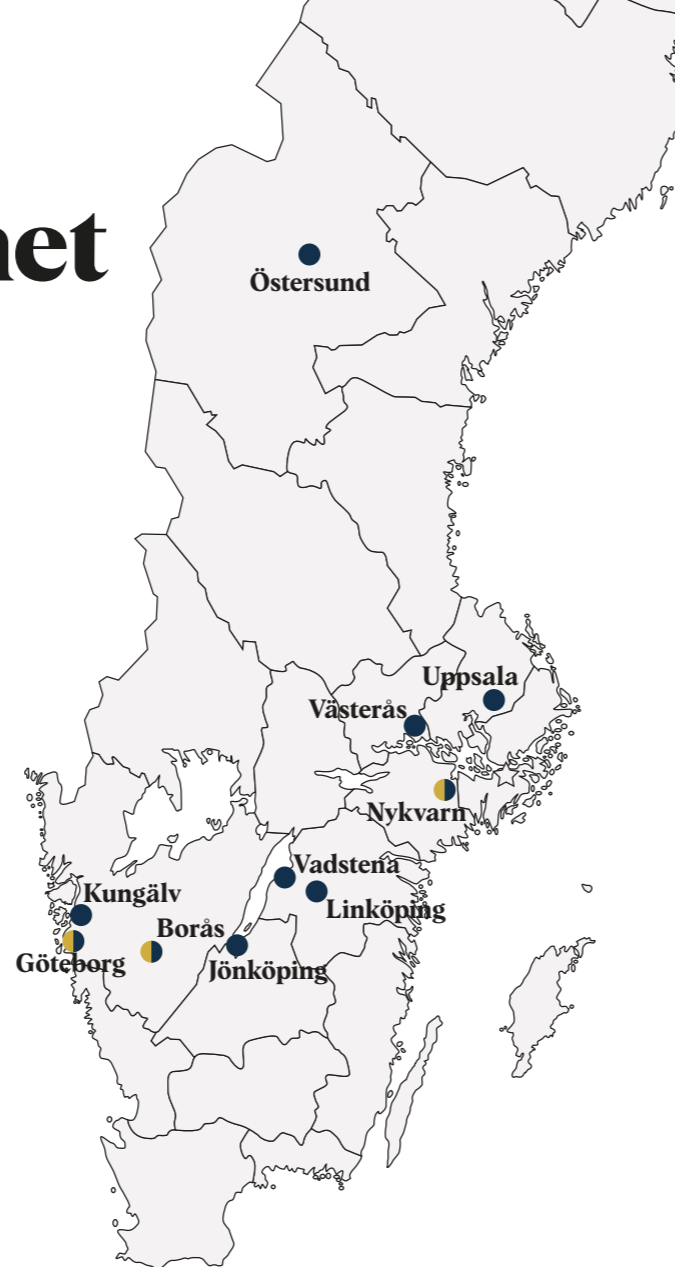
Cerner[®]

Certera i korthet

Certera är en nationell fastighetsutvecklare. Vår affärsidé är att utveckla och förvalta lokaler samt bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Det gör vi genom att skapa hållbara samt välanpassade ytor där våra kunder trivs och kan utvecklas.

Vi arbetar med andra ord med något av det viktigaste i människors liv – platserna där vi bor och arbetar. Här spenderar vi nästan all vår tid. Vi utvecklar fastigheter där människor och företag ges förutsättningar att nå sin fulla potential. Platser där de kan blomstra.

Genom att verkligen bry oss om människor och verksamheter bidrar vi dessutom till att göra lokalsamhället bättre och mer hållbart. Vi gör det tillsammans med våra kunder, hyresgäster och andra aktörer, en fastighet i taget.



● Under året förvärvade projektfastigheter
● Befintliga projektfastigheter

101

Bostadsrätter under produktion

365,4

Intäkter projektutveckling, mkr

40,6

Hyresintäkter, mkr

73 811

kvadratmeter lokaler

2022 i sammandrag	4	Väsentlighetsanalys	15
VD har ordet	5	Miljö	16
Omvärld	6	Ekonomi	22
Hållbarhet för Certera	8	Samhälle	26
Vision och mål	10	Medarbetare	30
Värdeskapande	12	Hållbarhetsstyrning	36
Intressenter och intressentdialoger	14	Risker	38
		GRI-index	40



2022 i sammandrag



Omvärld. Starkt fokus på energifrågan tydliggör kopplingen mellan ekonomi och miljö, sid. 6.



Miljö. Minskade utsläpp av växthusgaserna i förvaltningsfastigheter, sid. 16.



Ekonomi. Viktiga steg mot grön finansiering och gröna hyresavtal, sid. 22.



Samhälle. Inbromsning i bostadsbyggandet på grund av stigande priser och minskad efterfrågan, sid. 26.



Medarbetare. Ny personalhandbok med tydliga riktlinjer om bland annat affäretik, sid. 30.



Styrning. Nya hållbarhetsmål och ny hållbarhetschef, sid. 36.

Hållbara affärer ett krav

Omvärldsförändringar har ökat vikten av att hushålla med resurser. Rysslands invasion av Ukraina med påföljande energi- och råvarukriser visade på hur sårbara vi är och betonade sambandet mellan ekonomi och hållbarhet ytterligare.

Inom Cernera har vi flera exempel där vi kunnat minska vår energiförbrukning och därmed miljöpåverkan genom investeringar i moderna och effektiva system och installationer för framför allt värme, kyla, ventilation och belysning. Sammantaget har vi minskat våra utsläpp av växthusgaserna per kvadratmeter i vår förvaltning med 20 procent på ett år.

Ett annat sätt att minska vår klimatpåverkan är genom att i större utsträckning återbruka material och utrustning i våra fastigheter, vilket innebär ett minskat behov av att tillverka nytt. Här pågår det ett omfattande arbete för att skala upp verksamheten hos både företag och myndigheter, vilket ännu befinner sig i ett tidigt stadium. Vi har under året påbörjat ett samarbete med Borås Stad. På sikt är det dock min övertygelse att vi kan återbruka betydligt mer än vi gör idag.

På ett lite mer övergripande plan har vi intensifierat vårt arbete för att miljöcertifiera fler projekt, men också befintliga fastigheter. Kraven på certifiering kommer även från banker och finansieringsinstitut. Framför allt är det ett krav för att komma i fråga för grön finansiering, vilket kommit att bli allt viktigare.

Även om miljö- och klimatfrågorna är de som dominerar hållbarhetsarbetet ser vi också ett allt större fokus på sociala aspekter såväl inom bolaget som i relation till lokalsamhället. Under 2022 lades stor vikt vid arbetsmiljöfrågorna i takt med att vi växte som företag och medarbetarna återgick till kontoret efter att ha distansarbetat under pandemin. Därför är det glädjande att notera att sjukfrånvaron minskade och att allt fler av våra medarbetare säger att de skulle rekommendera Cernera som arbetsgivare.

Listan på enskilda exempel kan göras lång och de är viktiga var för sig. Uthålligt hållbarhetsarbete bygger dock på att det går att knyta ihop med affären, att det finns en tydlig vilja från ägare och ledning samt en sammanhållen strategi och riktning. Idag är det tydligt att hållbarhet är en förutsättning för affärsmässig framgång. Det gäller inte minst inom fastighetsbranschen.



Inom Cernera finns det också en stark vilja att arbeta både fokuserat och långsiktigt med hållbarhetsfrågorna. Under 2022 anställde vi vår första renodlade hållbarhetschef som även tog plats i ledningen. Dessutom uppdaterade vi våra hållbarhetsmål och lade en stabil grund för fortsatta insatser.

Under 2023 kommer vi att utveckla arbetet vidare. Samtidigt är det första året då vi mäts på de nya målen. Det är både utmanande och stimulerande – precis som det ska vara om man vill ta kliv framåt och utvecklas.

Borås i mars 2023

Lars Angwald, vd Cernera

Omvärld

Pandemi, nedstängningar, krig, energikris och stigande räntor. De senaste åren har inte saknat dramatik när det gäller frågor med tydliga kopplingar till hållbarhet. Att kunna se in i framtiden är viktigt, att kunna anpassa sig och förhålla sig till helt nya villkor har blivit ännu viktigare.

Certera analyserar fortgående utvecklingen både i fastighetsbranschen och i omvärlden i stort. Vi har också arbetat med scenario-planering för att öka beredskapen inför förändrade förutsättningar. Hur väl man än förberett sig är det dock svårt att se hur någon kunnat förutspå utvecklingen under de senaste tre åren. Här försöker vi ändå beskriva några av de viktigaste övergripande trenderna som påverkar Certera med särskilt fokus på hållbarhetsfrågorna.

Rysslands invasion av Ukraina

När Ryssland invaderade Ukraina uppstod en akut kris på plats i det attackerade landet som ledde till ett enormt hjälpbehov och en av de största flyktingströmmarna i Europas historia. Dessutom hotades inledningsvis livsmedelsförsörjningen till många av världens fattigaste länder. Frågor om försvar och säkerhet kopplades plötsligt samman med

hållbarhetsfrågorna på ett sätt vi inte varit vana vid. Samtidigt bröt omfattande protester ut mot slöjtvånget i Iran, vilket än en gång påminde oss om att frågan om mänskliga rättigheter är universell.

14 MILJONER
Antal människor på flykt från kriget i Ukraina

Europeisk energikris

I spåren av den ryska invasionen och de därpå följande sanktionerna uppstod ett elunderskott då bland annat Tyskland tidigare gjort sig beroende av rysk gas. Situationen kommer att påverka Europa och europeisk energiförsörjning under lång tid framöver. Samtidigt innebär den med största säkerhet att Europa på sikt kommer minska sin användning av olja och gas. I väntan på utbyggnad av ny energiproduktion kommer behovet av energieffektivisering vara stort.

851 ÖRE/KWH
Högsta elpriset under 2022

Eskalerande otrygghet

Med fler än 60 dödsskjutningar i olika gängkonflikter över hela landet ökar otryggheten. Dessutom tvingas polisen koncentrera sina resurser till den absolut grövsta brottsligheten, vilket öppnar för andra aktörer att kliva fram. Här spelar inte minst fastighetsbolagen en allt viktigare roll för att öka tryggheten i och omkring bostaden.

54 %
Andel av svenskarna som ansåg att tryggheten var viktigaste valfrågan

Fokus på innovation

Under 2022 hade 56 procent av alla nya bilar eldrift. Det är resultatet av omfattande teknikutveckling vad gäller både bilarna själva och laddinfrastrukturen. Att kunna ladda sin bil är idag en självklarhet för den som flyttar in i en ny bostad. Andra områden där den tekniska utvecklingen gått snabbt är lokal elproduktion och olika verktyg för att kunna styra och optimera sin energianvändning. Även på materialsidan tas viktiga steg mot minskad klimatpåverkan.

56 %
Andel el- och hybridbilar av den svenska bilförsäljningen 2022

Boende i en föränderlig verklighet

Innan Rysslands invasion och den efterföljande pris- och ränteutvecklingen var det många som skaffade sig ett extra rum i bostaden för att kunna arbeta hemifrån. På bara ett år har trenden svängt åt andra hållet och få vill idag betala för extra yta eller för att värma upp den samma. Under 2022 ökade andelen av den disponibla inkomsten som svenska hushåll lägger på boende och översteg för första gången på länge 30 procent.

>30 %
Andel av den disponibla inkomsten som svenska hushåll lägger på boende

Klimatfrågan åter på agendan

Efter att under ett par år varit i skuggan av pandemin har klimat- och miljöfrågorna åter hamnat på agendan. Samtidigt har det skett en tydlig förflyttning där näringslivet tar ett allt större ansvar. Det gäller inte minst fastighetssektorn som är en av de största källorna till utsläpp av växthusgaser.

21 %
Andel av utsläppen av växthusgaser som kommer från fastighetssektorn

Ökade krav från nya aktörer

Den första delen i EU:s taxonomi började gälla den 1 januari 2022. I nästa steg kommer fokus framför allt att riktas på sociala frågor. Samtidigt skärper finansmarknaden sina krav på bolagens hållbarhetsarbete, vilket innebär att det på sikt blir svårare för ohållbara företag att få attraktiv finansiering. Till detta kommer nya och strängare certifieringar samt krav från bostadsköpare och hyresgäster.

37 %
Andel gröna obligationer på den svenska obligationsmarknaden



Hållbarhet för Cernerera

På Cernerera har vi höga ambitioner med vårt hållbarhetsarbete – oavsett om det gäller klimatet, en positiv samhällsutveckling eller hur vi är som arbetsgivare.

Målet är att vara klimatneutrala både i vår förvaltning och när vi bygger nytt. Samtidigt tar vi ett tydligt samhällsansvar i de områden och på de orter där vi äger och utvecklar fastigheter. Ansvaret gäller naturligtvis även våra medarbetare – att de ska trivas, må bra och utvecklas. Cernerera ska kort sagt vara den bästa arbetsplatsen. Allt detta möjliggörs av en stabil ekonomi och långsiktiga ägare. Det gör att vi kan vara uthålliga i våra ambitioner. Det vill säga hållbara på riktigt.

Fastighetssektorn har en avgörande betydelse i samtliga tre hållbarhetsdimensioner. Utöver utsläpp av växthusgaser och andra ämnen använder fastighetsbranschen stora mängder material och resurser samt påverkar den biologiska mångfalden. Fastigheterna och deras utformning präglar också miljön och människorna i våra städer. Givet att vi i genomsnitt tillbringar 80 procent av vår tid inomhus tillkommer därtill påverkan på människorna som vistas i fastigheterna. Samtidigt väger fastighetssektorn tungt i ekonomin och

fastigheter är ett betydande investeringslag för bland annat pensionsfonder.

För oss på Cernerera handlar därför hållbarhet om mer än enskilda fastigheter. Det handlar minst lika mycket om klimat, samhällen och människor. Genom att verkligen bry oss om människor och verksamheter bidrar vi till att göra lokalsamhället bättre och mer hållbart. Vi är medvetna om att det är en stor utmaning vi tar oss an. Därför måste vi göra det tillsammans, en fastighet i taget.

Det är vår vision och långsiktiga ambition – en vision som inrymmer ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar, liksom grundidén att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillfredsställa framtida behov.

En fastighet i taget anger hur Cernerera tar sig an hållbarhetsfrågorna. Det är ett metodiskt och långsiktigt arbete som genomsyrar allt vi gör i alla delar av verksamheten. Resultaten av olika insatser följs upp kon-

tinuerligt för att se till att bolagets klimatavtryck begränsas i så hög grad som möjligt. Vi arbetar också tätt tillsammans med kommuner för att kunna utveckla fastigheter med långsiktig nytta för samhället.

För oss är det viktigt att se till hela fastigheten, dess livscykel och sätta in den i ett större sammanhang. Våra fastigheter ska passa in i stadsbilden och de byggs med noga utvalda material och metoder som håller länge. Men lika viktigt är att vi alltid har ambitionen att vara en aktör

som är med och flyttar gränserna framåt när det gäller hur vi kan bygga och renovera med en minskad klimatbelastning.

Vidare strävar vi hela tiden efter att vår verksamhet ska resultera i ett bättre och mer hållbart och tryggt lokalsamhälle. Detta uppnår vi genom att tillsammans arbeta för gemensamma mål – både internt och genom att involvera de människor och verksamheter som finns i vår närhet.











Vision och mål

Vision

Ett bättre samhälle, en fastighet i taget.

Vi tror på ett bättre samhälle. En fastighet i taget. Genom att verkligen bry oss om människor och verksamheter bidrar vi till att göra lokalsamhället bättre och mer hållbart.

Vi är medvetna om att det är en stor utmaning vi tar oss an. Därför måste vi göra det tillsammans, en fastighet i taget. Det är vår vision och långsiktiga ambition.

FOKUSOMRÅDEN			
			
Miljö	Ekonomi	Samhälle	Medarbetare
LÅNGSIKTIGA HÅLLBARHETSMÅL 2030			
			
<p>Miljö Vår egen verksamhet ska vara klimatneutral och klimatavtrycket från hyresgäster och leverantörer och partners ska minska.</p>	<p>Ekonomi Vi ska ha en långsiktig och sund tillväxt som bidrar till ökat välstånd i samhället.</p>	<p>Samhälle Vi ska utveckla hållbara fastigheter och områden där människor trivs och företag utvecklas.</p>	<p>Medarbetare Vi ska vara en jämställd arbetsplats där medarbetarna har lika förutsättningar och inspireras till en hållbar vardag.</p>
KPI:ER			
<p>Miljö</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet • Antal miljöcertifierade fastigheter • Andel återbruksinventerat • Andel inköp från bolag anslutna till Färdplan 2045 <p><i>Läs mer på sid. 19</i></p>	<p>Ekonomi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avkastning på eget kapital • Soliditet • Antal gröna hyresavtal • Andel grön finansiering • Antal rapporterade fall om misstänkta mutor och korruption <p><i>Läs mer på sid. 24</i></p>	<p>Samhälle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antal byggstartade lägenheter • Antal inflyttade lägenheter • NKI-resultat • Andel bostäder som ligger nära kollektivtrafik <p><i>Läs mer på sid. 28</i></p>	<p>Medarbetare</p> <ul style="list-style-type: none"> • Andel kvinnor och män bland medarbetare, i ledning samt styrelse • Sjukfrånvaro • Antal arbetsplatsolyckor • Personalomsättning • Andel som skulle rekommendera Cerner <p><i>Läs mer på sid. 32</i></p>

Globala målen

Som företag har vi en central roll i arbetet för en hållbar utveckling. I detta arbete förhåller vi oss till de 17 globala målen som tagits fram av FN.

Globala målen är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder någonsin antagit. För vart och ett av de 17 målen finns ett antal delmål av vilka vi har identifierat totalt 21, som vi bedömer vara särskilt relevanta för Cerner.



Mål 3 – God hälsa och välbefinnande

- 3.4 Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa
- 3.5 Förebygg och behandla drogmissbruk
- 3.8 Tillgängliggör sjukvård för alla
- 3.9 Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar
- 3B Stöd forskning, utveckling och tillgängliggör vaccin och läkemedel för alla



Mål 7 – Hållbar energi för alla

- 7.1 Tillgång till modern energi för alla
- 7.2 Öka andelen förnybar energi i världen
- 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet
- 7A Tillgängliggör forskning och teknik samt investera i ren energi



Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

- 8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt
- 8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion
- 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
- 8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik
- 8.7 Utrota tvångsarbete, människohandel och barnarbete
- 8.8 Skydda arbetstagarens rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla



Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
- 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering
- 11.6 Minska städernas påverkan



Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

- 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
- 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall
- 12.5 Minska mängden avfall markant



Värdeskapande

ANVÄNDA RESURSER

Kompetens hos medarbetare och samarbetspartners.

Relationer med bostadsköpare, hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners, investerare, finansiärer och samhällsaktörer.

Kapital i form av investeringar, sysselsatt kapital och lån.

VÄRDESKAPANDE

Förvaltning

Certera höjer driftnettot i förvaltningsfastigheter genom en aktiv förvaltning.

Projektutveckling

Certera utvecklar nya moderna bostäder och lokaler i befintliga byggnader eller genom nybyggnation.

Transaktioner

Certera förvärvar fastigheter med potentiell värdetillväxt, vilka utvecklas genom antingen projektutveckling eller förvaltning. Dessa kan sedan avyttras och generera kapital till nya förvärv.

SKAPAT VÄRDE

Bostadsköpare

Trygga och hållbara bostäder där människor kan växa.

Hyresgäster

Moderna och yteffektiva lokaler där verksamheter kan utvecklas.

Medarbetare

En arbetsplats där du kan utvecklas, både som människa och yrkesmänniska.

Leverantörer och samarbetspartners

En nära och långsiktig partner att växa tillsammans med.

Finansiärer och ägare

Långsiktig värdetillväxt och stabil avkastning med god riskspridning.

Samhällsaktörer

Hållbara bostadsområden och lokaler för både människor och företag samt sponsring av föreningar och stöd till civilsamhället.

UTFALL 2022

Bostadsköpare

129 nya bostäder om totalt 7 766 kvm.

Hyresgäster

73 811 kvadratmeter moderna och yteffektiva lokaler.

Medarbetare

18,5 mkr i löner och andra ersättningar.

Leverantörer och samarbetspartners

275,4 mkr i intäkter.

Finansiärer och ägare

6,1 % i avkastning på eget kapital.

Samhällsaktörer

5,7 mkr i skatt samt 0,9 mkr i bidrag till lokalsamhället.

Intressenter och intressentdialoger



Genom samarbete, lyhördhet och öppen dialog med intressenter kan vi utveckla vårt hållbarhetsarbete och bidra till ett mer hållbart samhälle. En kontinuerlig dialog förs därför med samtliga intressentgrupper i olika forum.

Cerneras prioriterade intressenter är de grupper som i störst utsträckning påverkas av och påverkar vår verksamhet:

Bostadsköpare som köper de bostadsrätter som vi utvecklar. Köparna finns på samtliga orter där vi utvecklar bostäder och relationen är i de flesta fall kortvarig.

Hyresgäster i de förvaltningsfastigheter som vi förvaltar. Hyresgästerna finns till allra största delen i Borås och relationen är i de flesta fall långvarig.

Medarbetare som varje dag skapar värde för sig själva och alla andra intressenter. Att behålla och utveckla medarbetare är därför avgörande för Cerner.

Styrelse som ansvarar för Cerner strategiska utveckling, vilket skapar förutsättningar för hållbart värdeskapande även i framtiden.

Leverantörer och samarbetspartners som bidrar till vårt värdeskapande både inom förvaltningsverksamheten som inom projektutveckling.

Finansiärer som säkerställer att vi har tillgång till kapital och likvida medel för att finansiera bolagets verksamhet och fortsatta expansion.

Samhällsaktörer i form av bland annat kommuner och lokalsamhället, vilka är viktiga för oss i plan- och byggprocessen samt i skapandet av hållbara och trygga bostadsområden.

Väsentlighetsanalys

Vi för en ständig dialog med våra intressenter. Dialogen har olika form beroende på intressentgrupp och kan bestå av alltifrån formaliserade enkäter till löpande samtal inom ramen för ett nära samarbete. Den kan också ske i form av workshops och möten eller andra riktade insatser i samband med större händelser såsom nybyggnation eller försäljning av planerade lägenheter.

I samtliga dialoger strävar vi efter att vara en öppen och lyhörd part som tillsammans med våra intressenter bygger långsiktiga värden för alla parter. Nedanstående väsentlighetsanalys är en sammanvägning av samtliga dessa dialoger och samtal samt generella iakttagelser från fastighetsbranschen.

Intressenter	Viktiga hållbarhetsfrågor
Bostadsköpare	<ul style="list-style-type: none"> Trygghet Energisnåla produkter och tillval Mobilitet (laddinfrastruktur, avstånd till kollektivtrafik)
Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none"> Gröna hyresavtal Energisnåla produkter och tillval Smidig ärendehantering
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Engagerat ledarskap Arbetsmiljö Utvecklingsmöjligheter
Styrelse	<ul style="list-style-type: none"> Aktivt och resultatinkänt hållbarhetsarbete Ekonomisk balans och uthållighet Nöjda och lojala medarbetare
Leverantörer och samarbetspartners	<ul style="list-style-type: none"> Arbetsmiljö Miljöcertifiering Stabil ekonomi
Finansiärer	<ul style="list-style-type: none"> Aktivt och resultatinkänt hållbarhetsarbete Ekonomisk balans och uthållighet Grön finansiering
Samhällsaktörer	<ul style="list-style-type: none"> Cirkularitet Social hållbarhet Klimatpåverkan

Miljö

Mål 2030

Vår egen verksamhet ska vara klimatneutral och klimatavtrycket från hyresgäster, leverantörer och partners ska minska.



Linnéa Garden, Uppsala



Ansvar att göra något ökar för varje dag

Klimatfrågan är en av vår tids absolut viktigaste frågor. För varje dag som går ökar kraven på och därmed ansvaret för att vidta de åtgärder som krävs för att leva upp till 1,5-gradersmålet. Fastighetssektorn står för en stor andel av de klimatpåverkande utsläppen i Sverige. Det innebär att vi på Cerner har ett särskilt stort ansvar.

När världens ledare i november lämnade klimattoppmötet i Sharm el-Sheikh i Egypten var de flesta bedömare eniga om att resultatet var ganska magert när det kom till konkreta åtgärder för att minska utsläppen. Kanske beror besvikelsen på alltför höga förväntningar på vad ledarna för hundratals länder med skiftande förutsättningar och ambitioner kan komma överens om; kanske är det dags att rikta blickarna någon annanstans än mot toppmötena.

I takt med att utvecklingen fortgår måste vi alla ta vårt ansvar och göra vad vi kan. Det är ett ansvar som delas mellan människor, organisationer, företag och myndigheter över hela världen. Särskilt tungt vilar det på oss i de ekonomiskt mest välmående länderna. Tillsammans summerar alla våra enskilda åtgärder upp till något som gör skillnad på global nivå.

Mot bakgrund av att fastighetssektorn står för cirka 20 procent av de samlade svenska utsläppen av växthusgaser är det naturligt för Cerner att låta målet om klimatneutralitet vara överordnat alla våra andra hållbarhetsmål och något som genomsyrar hela vår verksamhet.

Minskade utsläpp och skärpta ambitioner

Under 2022 kunde vi notera minskade utsläpp av växthusgaser. Minskningen gällde både absoluta tal och i förhållande till vår totala förvaldade

yta. Det är bland annat resultatet av ett målmedvetet arbete inom energi-effektivisering. Därtill skärpte vi ambitionerna inom en rad områden.

Inför 2023 kommer vi att fortsätta arbetet med att ta fram en kravställningsstandard för leverantörer och samarbetspartners. Vi kommer också att systematiskt se över vilka produkter och material vi tillåter i våra projekt samt verka för att allt nyproducerat material till byggnation ska leva upp till de krav som ställs av Byggarbetsnämnden.

Ett annat fokusområde är att miljöcertifiera fler av bolagets förvaltningsfastigheter och projekt. För att kunna göra detta startade vi under 2022 en utredning av vad de olika certifieringsstandarderna innebär och vilka som skulle passa Cerner och våra fastigheter bäst. I början av 2024 kommer vårt projekt Linnéa Garden stå klart i Uppsala, vilket miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

På transportsidan är målet att samtliga nyinköpta egna fordon ska vara fossiloberoende och att vi ska öka antalet laddplatser. Vi strävar även efter att underlätta för våra kunder att resa klimatsmart, bland annat genom att erbjuda de boende i Linnéa Garden tillgång till cykelpool. Även CO₂-utsläppen från transporter kopplade till projekt ska minska.

I samband med rivningar och ombyggnationer ska en återbruksinventering vara obligatorisk och vi ska minska andelen avfall som går till deponi i projekt.

Under 2023 kommer vi att fortsätta arbetet för att minska energianvändningen per kvm i vår förvaltning. All el som köps är redan idag grön och värmen kommer i huvudsak från fjärrvärme. Dessutom har vi ett projekt i Nykvarn som kommer att

värmas upp med bergvärme. Detta projekt skjuts dock upp något i tid på grund av marknadsförändringarna. Produktionsstart beräknas ske mot slutet av 2023. Utöver att minska energianvändningen ser vi löpande över möjligheterna till egen, klimatsmart, elproduktion. Ett exempel på detta är Hugin i Borås där vi installerat solpaneler.

Fokus på energieffektivisering

Den europeiska energikrisen och de höga elpriserna har satt ökat fokus på att minska energianvändningen och att fortsätta arbeta för ökad energieffektivitet. Detta är dessutom ett av de områden där sambandet mellan miljö och ekonomi är som allra starkast. För Cerner är det ett ständigt pågående arbete som naturligtvis präglar den löpande förvaltningen, men även mer omfattande underhåll och projektutveckling.

Under 2022 genomförde Cerner ett stort antal underhållsprojekt där energieffektivisering och vattenbesparing var en viktig del. Några exempel var:

- Installation av närvarodetektorer och byten av armaturer
- Tilläggsisolering samt byten av fönster och balkongdörrar
- Byten av termostatventiler och duschblandare
- Fortsatt uppkoppling av fastigheter
- Modernisering av värmesystemet i en större fastighet

En del av vår affärsmodell

Energieffektivisering och optimering är något som präglar vår grundläggande affärsmodell inom förvaltning. Genom att förvärva underutvecklade fastigheter, vilka vi utvecklar och optimerar, ökar värdet för hyresgästerna och därmed även fastighetens attraktivitet och intjäningsförmåga.



Folkungavallen, Linköping

De största vinsterna finns inom värme, vatten och el. Genom energisnålare utrustning och smart styrning går det även att minska effektbehovet, vilket sänker belastningen vid kritiska tidpunkter och även bidrar till sänkta fasta kostnader. Relaterat till detta ligger vi i framkant när det gäller att koppla upp samtliga fastigheter för bättre styrning, optimering och uppföljning av exempelvis värme- och energi-användning.

Under 2022 genomfördes omfattande arbete i fastigheten Näckrosen med byten av två stora pumpar, ersättning av gamla armaturer samt installation av närvarodetektorer för att styra belysningen. Investeringarna i armaturer och närvarodetektorer beräknas betala tillbaka sig på ett år medan kostnaden för pumparna är intjänade på 1,5–3 år beroende på elprisets utveckling. Arbetet i Näckrosen kommer att fortsätta under 2023. Vi fortsatte även arbetet med

att byta ut fönster och fönsterdörrar på en av våra hotellfastigheter, vilket kommer pågå i ytterligare två år.

Inför 2023 har arbetet med att effektivisera den nyligen förvärvade fastigheten Raklinjen inletts. Tänkbara insatser är byte av fönster, tilläggsisolering, installation av solpaneler och eventuellt en ny värmekälla. Potentialen i en fastighet av Raklinjens storlek är betydande – både vad gäller minskad klimatpåverkan och förbättrad ekonomi.

Ytterligare insatser för återbruk

Ett sätt att minska både utsläpp och resursanvändning är att ta till vara på material och komponenter som redan använts. Vi samarbetar därför med bland annat Återbruk Borås Stad – en bygg- och secondhand-butik som drivs inom ramen för individanpassad arbetsträning. När vi ska riva en fastighet får en återbruksaktör först möjlighet att ta

vara på de produkter och delar av fastigheten som kan återbrukas eller renoveras för återanvändning.

Ett av projekten där vi har samarbetet med återbruksaktörer är Tärnan – en 116 år gammal villa i vilken vi planerar för nya, moderna bostäder och där vi tar till vara så mycket som möjligt av gamla originaldetaljer. En del av det vi inte kan använda går till Återbruk Borås Stad. Det gäller exempelvis fönster och dörrar. Resten återanvänds i byggnaden, återvinns som material eller blir fjärrvärme, fjärrkyla och biogas.

Tydligare krav vid inköp

Under året påbörjade vi ett genomgripande arbete för att skärpa våra kravställningar i samband med inköp. Med fler och tydligare mätetal för att följa vår påverkan tidigare under produktionsfas tar vi ansvar för en större del av våra fastigheters livscykel.

KPI	2022	2021	Kommentar
Utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet, kg CO ₂ e			
- Scope 1	3 684	2 416	Avser resor med egna fordon. Ökningen förklaras av att Cerner under 2022 anställde ytterligare en person som arbetar på plats i bolagets fastigheter.
- Scope 2	325 439	415 825	Summan inkluderar fjärrvärme och fjärrkyla. Utöver det har Cerner en byggnad som värms upp med bergvärme och en med gas för vilka vi saknar uppgifter. Minskningen jämfört med 2021 beror dels på ett minskat bestånd, dels på genomförda åtgärder.
- Scope 3	956	u.s.	Utförs endast av tjänsteresor med hyrbil, buss, tåg, flyg samt hotellvistelser.
Totalt Scope 1+2+3	330 079	418 241	
- Utsläppsintensitet, kg CO ₂ e/kvm förvaltd yta	4,7	5,9	Eftersom de stora posterna (Scope 2) främst kommer från förvaltd yta och vi ännu saknar en del data i Scope 3, vilket i större utsträckning berör projektverksamheten har vi valt att mäta utsläppsintensiteten utifrån den förvaltda ytan.
Antal miljöcertifierade projektfastigheter	0 av 3	1 av 5	Cerner kommer att öka insatserna för att certifiera nybyggda fastigheter. Under året skedde inflytt i den tredje etappen av projektet Lunden där den andra och tidigare inflyttade etappen är miljöcertifierad.
Antal miljöcertifierade förvaltningsfastigheter	0	0	Arbetet med att certifiera befintliga förvaltningsfastigheter inleddes under 2022. Första ansökan om certifiering kommer att ske 2023.
Andel återbruksinventerat, %	u.s.	u.s.	Under året återbrukades material från två fastigheter. Rutinerna för datainsamling och uppföljning är dock fortfarande under utveckling.
Andel inköp från bolag anslutna till Färdplan 2045, %	87	89	Andelen ligger på jämn och hög nivå.

Cerner upprättade under 2022 nya KPI:er och mätetal och det första egentliga mätåret är 2023. Därför saknas i flera fall historiska uppgifter. Under 2023 kommer även KPI:er avseende energieffektivisering tillkomma.



Begreppet cirkulär ekonomi har under senare år blivit alltmer vanligt i samtal om hållbarhet. Grundtanken är att utnyttja allt som man tillverkat så länge det går. Och när sakerna en dag är förbrukade återanvänds och återvinns så mycket som möjligt om och om igen. Cirkulär ekonomi är med andra ord raka motsatsen till linjär ekonomi där saker tillverkas, köps och kasseras.

◀ Karolina Skeppner, hållbarhetschef på Cernera

Återbruk – modernt och samtidigt gammalt

Ett exempel på cirkulär ekonomi är delning. Genom att fler brukar en produkt behöver det tillverkas färre exemplar. Det innebär mindre resursförbrukning och minskade utsläpp av exempelvis växthusgaser. Att tillverka saker som håller längre och som går att reparera är ett annat exempel på cirkulärt tänkande. Ytterligare ett sätt att minska klimatpåverkan är att redan från början designa byggnader och produkter för att underlätta demontering och därmed återbruk.

- Inom byggindustrin har det funnits ett visst cirkulärt tänkande sedan länge. Det är till exempel inte ovanligt att man i samband med privata renoveringar av äldre hus letar efter tidstypiska detaljer från hus som rivits. Det vi står inför nu är ett mer industriellt återbruk, förklarar Karolina Skeppner, hållbarhetschef på Cernera.

Ett exempel där Cernera arbetar med återbruk är sekelskiftesvillan

Tärnan i Borås. Där skapar Cernera nya, moderna hem i ett 116 år gammalt hus.

- När vi nu planerar för att utveckla Tärnan bevarar vi inte bara ett ariskt hus, vi tar även till vara så mycket som möjligt av gamla originaldetaljer. En del av det vi inte kan använda går till den lokala organisationen Återbruk Borås. Det gäller exempelvis fönster, element och dörrar, berättar Karolina Skeppner.

Det som inte går att återanvända återvinns eller blir fjärrvärme, fjärrkyla och biogas, vilket är andra exempel på cirkulärt tänkande.

- Generellt sett är det alltid bättre att förlänga användningen av en sak än att återvinna materialet. Det finns dock en del utmaningar kvar innan vi får till återbruk i både tillförlitligt flöde och i riktigt stor skala, utvecklar Karolina Skeppner.

En av svårigheterna är att kraven på material och produkter hela

tiden ökar. Om man exempelvis byter ut fönster i en fastighet för att öka energieffektiviteten, blir den naturliga frågan vem som kan vara intresserad av de gamla. Andra utmaningar är att veta vad som finns på marknaden samt att kvalitetssäkra det återbrukade materialet. Det är även viktigt att det går att hitta materialet på ett enkelt sätt, även om de finns på olika ställen. Att få tag på rätt material inom rimlig tid är en utmaning i alla projekt där tidsramarna ofta är pressade.

- Ännu har vi inte sett några exempel i branschen på ett 100-procentigt återbruk i större projekt, men alla är nog överens om att det går att öka andelen återbrukat material kraftigt jämfört med idag. Det ställer krav på oss i branschen, men också på stat och kommun. Vi på Cernera bidrar gärna till den utvecklingen tillsammans med våra samarbetspartners och branschkollegor.



Tärnan, Borås

Ekonomi

Mål 2030

Vi ska ha en långsiktig och sund tillväxt som bidrar till ökat välbefinnande i samhället.



Forsen, Borås



En hållbar affärsmodell för alla tider

Certeras affärsmodell med både förvaltning av kommersiella fastigheter och utveckling av bostäder visade sig hålla emot väl när bostadsmarknaden vek under 2022. Samtidigt har bolaget en stabil ekonomi som möjliggör förvärv när värderingarna blir attraktiva.

Vi köper ofta underutvecklade kommersiella fastigheter, vilka vi målmedvetet utvecklar för att öka energieffektiviteten samt minimera vakanserna, optimera hyresnivåerna för att därmed öka värdet. Därmed bidrar vi även till utvecklingen av de kvarter och områden där vi förvaltar fastigheter. I de fall vi säljer fastigheterna återinvesteras vinsten i nya förvaltningsfastigheter eller projekt. Under tiden genererar vi stabila och uthålliga kassaflöden. Det skapar en långsiktig ekonomisk hållbarhet som gör att vi inte bara kan gå igenom tuffare tider utan även dra nytta av de möjligheter som de medför.

Samtidigt ökar kraven från finansmarknader, kommuner, medarbetare och andra aktörer på fastighetsbolag när det gäller olika aspekter på hållbarhet. Det bolag som kan visa upp ett gediget klimatarbete, som behandlar sin personal väl och lika samt agerar som en ansvarstagande samhällsaktör har lättare att få attraktiva lånevillkor, att komma i fråga för markanvisningar samt att rekrytera och behålla kompetens.

Starka finanser och fokus på etik

Den underliggande verksamheten uppvisade god avkastning på eget kapital, även om årets resultat påverkades av värdeförändringar i fastigheter och värdepapper. Vi förstärkte också vår finansiella ställning, vilket bland annat visar sig i en förbättrad soliditet. Därtill tog vi viktiga steg mot att införa

grön finansiering och erbjuda våra hyresgäster en grön hyresbilaga. Detta arbete kommer att fortsätta och intensifieras under 2023. Vi kommer även att utveckla och fokusera på vårt arbete med ekonomiska hållbarhetsberäkningar. När det gäller mutor och korruption är målet noll fall. Allra viktigast är dock att vi får reda på och går till botten med varje misstanke om oegentligheter. Ett viktigt led i detta är lanseringen av vår nya visselblåsarfunktion i början av 2023.

Förberedelser för grön finansiering

Under senare år har andelen grön finansiering ökat kraftigt inom fastighetssektorn. Gröna obligationer och lån har vuxit snabbt och idag klassar även noterade bolag sina aktier som gröna för att attrahera investerare. För Cernerer gäller det framför allt att attrahera grön finansiering av enskilda projekt. Det ställer dock krav även på oss som bolag. Vi har därför inlett ett arbete för att kunna ta gröna lån till relevanta objekt.

Samtidigt arbetar vi för att kunna erbjuda våra kommersiella hyresgäster en grön hyresbilaga. Målet är att ha båda grön finansiering och gröna hyresavtal på plats under 2023.

Ekonomiska hållbarhetsberäkningar

I syfte att kunna utvärdera hållbara val har vi inlett ett arbete med ekonomiska hållbarhetsberäkningar. Ambitionen är att inte bara behöva se till kostnaden för olika val, utan även att kunna bedöma deras påverkan på lönsamheten. Det initiala arbetet utförs under 2023, men hållbarhetsberäkningar kommer att bli en del av vårt kontinuerliga hållbarhetsarbete.

Affärsetik – en hygienfaktor

Certeras affärsetik grundar sig i ärlighet, öppenhet och etisk korrekthet. Vår affärsetiska policy har hittills fungerat som vår uppförandekod. Under 2022 tog vi även fram en personalhandbok som bland annat tar upp frågor om etik. Vi planerar också för en kod för leverantörer och samarbetspartners. Syftet är att hjälpa alla parter att förhålla sig etiskt i det dagliga arbetet och i relationer med andra. Våra ståndpunkter är tydliga när det gäller mutor och korruption. Som utomstående ska man vara säker på att vi alltid uppträder och agerar etiskt korrekt. Som medarbetare ska man känna sig trygg i var gränserna går.

Koden reglerar bland annat representation och gåvor, intressekonflikter, företagets egendom och konfidentiell information och tydliggör vår nolltolerans vad gäller mutor och korruption. Alla våra policydokument går igenom med samtliga nyanställda och finns lättillgängliga på vårt intranät.

Ny visselblåsarfunktion

Vår nya visselblåsarfunktion läggs till vårt nya HR-system och nås via hemsidan. På så sätt görs den tillgänglig för både interna och externa parter. Att möjliggöra anonym rapportering av allvarliga oegentligheter både för interna kollegor och externa kontakter är viktigt för att Cernerer ska kunna leva upp till höga etiska krav på verksamheten. Under våren 2023 kommer medarbetarna att utbildas i det nya systemet.

KPI	2022	2021	Kommentar
Avkastning på eget kapital, %	6,1	31,6	Målet på 20 procent är satt för att vara en attraktiv investering jämfört med andra tillgångsslag över tid. Avkastningen kan därför variera under enskilda år, liksom hur stor andel som utgörs av direktavkastning respektive värdeökningar.
Soliditet, %	54,3	41,7	Soliditetsmålet på 30 procent baseras på en ambition att balansera god avkastning till aktieägarna med långsiktig finansiell stabilitet. Soliditeten har ökat under senare år som en kombination av hög lönsamhet och ett mindre antal projekt i sena skeden.
Antal gröna hyresavtal	0	0	Arbetet med att kunna erbjuda hyresgästerna gröna hyresavtal intensifierades under 2022 och i början av 2023 ingicks det första avtalet.
Andel grön finansiering, %	0	1	Det pågående projektet Linnéa Garden miljöcertifieras i syfte att leva upp till kraven för att få grön certifiering.
Antal rapporterade fall av misstänkta mutor och korruption	0	0	Certera har nolltolerans mot mutor och korruption, vilket är tydligt i den nya personalhandboken som togs fram under 2022. En visselblåsarfunktion inrättades i början av 2023.

Certera upprättade under 2022 nya KPI:er och mätetal och det första egentliga mätåret är 2023. Därför saknas i flera fall historiska uppgifter. Under 2023 kommer även KPI:er avseende energieffektivisering tillkomma.



Bostadsbehoven skiftar från en människa till en annan. Dessutom förändras önskemålen beroende på var i livet man befinner sig. Att erbjuda en mångfald och olika alternativ är ett sätt att bidra till både människor och samhälle. Lennart och Elisabeth Frejd valde att sälja villan i Viskafors för en lägenhet i centrala Lunden i Borås.

◀ Lennart och Elisabeth Frejd

Lennart och Elisabeth fann sitt nya hem i Lunden

Lennart och Elisabeth är båda pensionärer med vuxna barn som sedan länge har egna bostäder. I mars 2020 bestämde de sig för att sälja villan i Viskafors och hitta en ny lägenhet i stan. Valet föll på området Lunden i de sydöstra delarna av Borås centrum där Certera höll på att bygga nya bostadsrättslägenheter.

– Vi hade haft en lång process på nästan fem år till beslutet. Det handlade framför allt om trädgården. Elisabeth tyckte att det var roligt, för mig var det mer ett måste, berättar Lennart.

När det gäller det invändiga visste de vad de ville ha. Det skulle vara ljus, rymligt och med bra förvaringsutrymmen. En annan viktig faktor var större sällskapsytor. Det löste de genom valmöjligheten att ta bort ett mindre rum, så att det som var en fyra på 89 kvadratmeter blev en trea.

– Vi har barn och barnbarn, som gärna hälsar på. Det har faktiskt blivit mer av spontana träffar nu, vi bor närmare varandra och barnbarnen kan ta sig till oss på egen hand, säger Lennart.

En annan sak de uppskattar är balkongen på 17 kvadratmeter. – På det halvår vi bott här så har vi suttit mer på balkongen än vad vi gjorde på de uteplatser vi hade i trädgården i Viskafors på en säsong. Det är helt fantastiskt.

Läget skulle vara centralt med nära till bibliotek och teater, men ändå i anslutning till grönområden. Just detta hittade de i Lunden. De gjorde noggrann research och besökte till och med området flera gånger, för att se hur det kändes under olika tider på dygnet.

I ett av husen finns också en förskola

med barn som leker och sätter sin prägel på kvarteret.

– Det är jättestort att ytan används på ett sätt så att det är liv och rörelse på gården. Och vi störs inte av barnen, tvärtom. Vill vi kan vi stänga dörren om oss, det är verkligen tyst i lägenheten.

FAKTA OMRÅDET LUNDEN

Bergsäter är beläget i centrala Borås och består av tre hus med sammanlagt 120 lägenheter på 1–5 rum och kök. Inflyttning skedde under 2021 och 2022.

Utgår från en artikel av Niklas Jendeby som publicerats av SKPF Pensionärerna. Foto: Tomas Eriksson/Studio Bildbolaget



Samhälle

Mål 2030

Vi ska utveckla hållbara fastigheter och områden där människor trivs och företag utvecklas.



Med engagemang i lokalsamhället

Cernera vill bidra till trygga, attraktiva och levande områden och städer. Vårt ansvar sträcker sig bortom våra egna hus – oavsett om det är ett bostadsprojekt eller en kommersiell fastighet. Genom att engagera oss i stadsmiljön, livet mellan husen och de människor som bor i området bidrar vi dessutom till att värdet på våra fastigheter ökar.

Vår affärsmodell bygger på framför allt två former av värdeskapande – utveckling av nya bostadsrätter och förvaltning av kommersiella fastigheter. Den bostadsutvecklande delen finns på tio orter runtom i landet. Där ligger huvudfokus på att välja sunda och hållbara material, bygga in trygghet redan från start samt, givetvis, att bidra med fler bostäder. Därmed skapar vi också bra förutsättningar för de boende och de bostadsrättsföreningar som tillträder fastigheterna. Förvaltningen av kommersiella fastigheter är främst koncentrerad till Borås där vi också har vårt huvudkontor. Det innebär att vi ofta är nära kunden eller lokalen och snabbt kan agera på förändrade behov.

Minskat byggande – fortsatt engagemang

Kraftigt stigande priser på material och entreprenader samt höjda räntor innebar att bostadsbyggandet bromsade in kraftigt under 2022. Det nya marknadsläget medförde att även Cernera valde att inte starta alla planerade projekt. Det innebar att målet avseende antal byggstartade lägenheter inte nåddes. Även under 2023 jobbar vi för att kunna produktionsstarta projekt. Samtidigt fokuserar vi på att arbeta vidare med de planer som ligger i tidiga skeden för att snabbt kunna komma igång med bostadsproduktionen när marknaden åter vänder upp.

I början av 2023 utvecklade vi kundundersökningen och började skilja tydligare på bostadsköpare och

kommersiella hyresgäster. Därtill kommer vi under året att fortsätta våra aktiva sponsrings- och välgörenhetsaktiviteter i syfte att stärka Cernerans varumärke och bidra till en positiv samhällsutveckling.

Rätt förutsättningar från start

I våra bostadsprojekt kommer vi ofta i kontakt med lokalsamhället och de lokala förutsättningarna redan i samband med att vi deltar i markanvisningstävlingar. Därtill arbetar vi aktivt med att analysera intressanta tillväxtkommuners förutsättningar samt deras planer för att redan innan förvärv ha en tanke om hur vi ska kunna bidra till kommunen och dess utveckling.

Genom att bygga nytänkande bostäder med hög kvalitet lägger vi grunden för en positiv samhällsutveckling. Det handlar om hur vi bygger, vilka material vi väljer, men också hur vi utformar miljön runt bostäderna så att det blir tryggare att röra sig i området. Att blanda upplåtelseformer och att bygga bostäder och samhällsfastigheter i samma kvarter är också viktigt för att skapa levande bostadsområden där människor kan mötas.

Ett ständigt pågående arbete

Även kommersiella lokaler finns i ett sammanhang som måste uppfattas som tryggt och attraktivt för våra kunder och deras medarbetare, liksom för besökare och våra kunders kunder. Här har vi också en större möjlighet att kontinuerligt påverka utvecklingen genom vår närvaro. Det kan bland annat handla om att justera belysning för att öka tryggheten eller att påverka lokala beslutsfattare för att förbättra kommunikationerna.

Sponsring och samhällsengagemang

En annan viktig del i vårt sociala ansvar är sponsring. Genom sam-

hällsnära engagemang skapar vi långsiktiga och hållbara överenskommelser. Över tid kan dessa ha en positiv inverkan på samhället, branschen och staden.

Vi stödjer gärna samarbeten som ligger i linje med våra värderingar; långsiktighet, trygghet, engagemang, kvalitet och närhet samt organisationer som främjar jämställdhet. Sponsorprogrammen ska därtill vara relevanta för våra anställda, våra kunder och ägare. På så sätt ökar möjligheten till gemensamt utbyte, ett långsiktigt åtagande och en positiv samhällsutveckling. Exempel på sådan sponsring är när vi stöttar föreningar som vänder sig till barn och ungdomar. Utöver vad det betyder för de enskilda ungdomarna bidrar det till ett samhälle som håller ihop och till att tryggheten ökar.

Vi arbetar aktivt för att bidra till ett levande samhälle i nära samarbete med näringsliv, kommun och högstskola. Vi har regelbunden kontakt med skolor i olika årskurser, främst mellan- och högstadieskolor i Borås. Vi jobbar också löpande för att hitta fler samarbetsytor med olika aktörer.

Cernera samarbetar med och ger ekonomiskt stöd till följande verksamheter:

- Sverige för UNHCR Ukraina
- Norrby IF
- IF Elfsborg
- Bergdalens idrottsklubb
- Team Rynkeby fonden
- Brämhults IK
- Borås fältrittklubb
- Gällstads fotbollsklubb
- Tomten i Borås
- Giving People

Underlätta en hållbar livsstil

Oavsett om det är ett bostadsprojekt eller en kommersiell fastighet satsar vi på olika lösningar för att underlätta en hållbar livsstil. Exakt vilka insatser som görs i varje enskild fastighet beror på de lokala förutsättningarna. Samtidigt ger det oss

möjlighet att prova oss fram. Några exempel på sådant vi erbjuder eller har erbjudit är återbruksrum för att gynna cirkulärt ägande, gemensamma cykel- och bilpooler, digitala informationstavlor i trapphusen samt solpaneler och laddstolpar. Vi har även arbetat med gemensamma odlingar för att tillföra estetiska

värden och biologisk mångfald. I Linnéa Garden i Uppsala, kommer det i anslutning till cykelpoolen finnas en cykelverkstad som ytterligare en morot att använda miljövänliga transporter och främja en hälsosam livsstil.

KPI	2022	2021	Kommentar
Antal byggstartade lägenheter	101	60	Efter en optimistisk start på året ledde höjda priser och minskad efterfrågan till en inbromsning i byggandet.
Antal inflyttade lägenheter	93		Totalt har Cernerer 101 bostäder på gång i nybyggnadsprojekt.
NKI, kommersiella lokaler i Borås	6,2	6,74	Under 2021 och 2022 avyttrade Cernerer ett antal fastigheter som utvecklats och optimerats. Samtidigt förvärvades nya fastigheter med förbättringspotential. Detta gör att NKI (Nöjd Kund Index) varierar mellan åren.
Andel bostäder som ligger nära kollektivtrafik, %	100	100	Cernerer bygger i attraktiva lägen med närhet till kollektivtrafik, vilket förenklar vardagen för de boende och uppmuntrar till en hållbar livsstil.

Cernerer upprättade under 2022 nya KPI:er och mätetal och det första egentliga mätåret är 2023. Därför saknas i flera fall historiska uppgifter.



Villa Nordäng, Borås



Det började med en cykeltur till Paris med Team Rynkeby för att samla in pengar till Barncancerfonden. Sedan dess har Tobias Guldstrand själv samlat in mer än fem miljoner kronor för att stödja arbetet mot barncancer. Allt helt ideellt och vid sidan av hans vanliga arbete.



← Tobias Guldstrand

5,3 miljoner kronor till Barncancerfonden

På julafton började Tobias Guldstrand sitt jobb som tomte klockan åtta på morgonen och han slutade inte förrän halv sex på kvällen. Däremellan hade han besökt 16 familjer, vilka hade lagt bud på att få besök. Bud som innebär pengar till Barncancerfonden.

- Människor frågar hur jag kan offra julafton, men svaret är att det inte är en uppoffring. Tvärtom ger det jättemycket. Jag får ju fira jul med 17 familjer, inklusive min egen.

Besök på köpcentra och sjukhus

Julafton innebar slutet på en hektisk månad då Tobias Guldstrand även besökt köpcentra, lekterapi på Södra Älvsborgs sjukhus och barncanceravdelningen på Drottning Silvias barnsjukhus i Göteborg.

- Det är vid de besöken man på allvar förstår behovet av att det samlas in pengar. Att möta barn och ungdomar från sex månader upp till 17 år som behandlas för cancer sätter saker i perspektiv.

Ett året runt-engagemang

Utöver att vara tomte och besöka barn lägger Tobias Guldstrand mycket tid på sociala medier – ett arbete som pågår i stort sett året runt och där han även har hjälp av andra frivilliga. Det bidrar till att verksamheten idag har givare över

hela Sverige och även internationellt.

Under 2022 genomfördes en nät-auktion med 104 objekt som skänkts av människor och företag. Därtill stod Tradera för alla avgifter, vilket gjorde att intäkterna på nästan 220 000 kronor oavkortat kunde gå till barncancerfonden.

Startade med en cykeltur till Paris

Allt började 2014 då Tobias anslöt sig till Team Rynkeby för att cykla till Paris. Även om syftet redan då var att samla in pengar till barncancerfonden kunde Tobias inte föreställa sig att han åtta år senare skulle ägna stor del av sin fritid åt insamlingsverksamhet.

- Jag gjorde det mest för att det var en utmaning och för att träffa nya människor samtidigt som det var ett gott syfte. Sedan fortsatte jag att cykla med Team Rynkeby till Paris fler somrar.

Mer än 5 miljoner på sju år

Via cyklingen lärde han känna Jonny från Varberg som berättade att han låtit skägget växa i december för att sedan auktionera ut sig som tomte och skänka pengarna till Barncancerfonden. Detta väckte tanken om att göra något liknande och inför julen 2016 genomförde Tobias sin första insamling.

- Jag hade hoppats på att samla in 20–30 000 kronor, men landade på över 80 000. Året efter var summan mer än 200 000 kronor och sedan har det vuxit ännu mer. Toppåret var 2020 när en anonym givare dubblade allt upp till en miljon kronor. Det året drog vi in över 2,3 miljoner.

Totalt har Tobias samlat in 5,3 miljoner kronor på sju år. Under 2022 uppgick summan till 1 030 000 kronor.

Vill påminna om syskonen

Utöver Jonny som varit tomte i Varberg var det några andra möten i början som fick Tobias att fortsätta dra på sig tomtedräkten och låta skägget växa inför varje jul.

- Jag träffade två familjer som båda hade mist barn i cancer. Det man inte alltid tänker på är att sjukdomen påverkar familjen på flera olika plan. I den ena av dessa familjer fanns det en frisk syster som upplevde att hon helt hamnat i skuggan av sjukdomen. Och hon är inte ensam.

Under intervjun kommer Tobias tillbaka till syskonen flera gånger. Utöver att visa på hur mycket sjukdomen påverkar, så visar den också att behovet av stöd är i det närmaste oändligt. Därför är det viktigt att fortsätta stödja både forskningen och drabbade familjer.

Medarbetare

Mål 2030

Vi ska vara en jämställd arbetsplats där medarbetarna har lika förutsättningar och inspireras till en hållbar vardag.



En utvecklande arbetsmiljö för alla

Medarbetarnas engagemang och kompetens är en förutsättning för att Cerner ska kunna bedriva en framgångsrik verksamhet. Det förutsätter i sin tur att alla medarbetare har möjlighet att utvecklas och trivs på jobbet. Vår ambition är att varje medarbetare upplever sin bästa tid i arbetslivet när de arbetar hos Cerner.

Cerner har vuxit under senare år. Idag är vi 25 medarbetare som arbetar i en organisation som präglas av professionalism och en stark kultur. Våra kärnvärden är kvalitet, ansvar och nytänkande, vilka också genomsyrar hur vi är som arbetsplats och hur vi uppträder mot varandra.

I kulturen ligger ett åtagande om att alltid sträva efter hållbar utveckling. Det gäller medarbetarna själva, Cerner som företag, det omgivande samhället och miljön. Alla medarbetare involveras i hållbarhetsarbetet där deras medvetenhet och engagemang är nyckeln för att nå resultat.

Framgångsrik återgång

Efter två år med pandemi och distansarbete präglades 2022 av en återgång till mer normala arbetsförhållanden. Utöver att medarbetare kom tillbaka till kontoret ökade personalstyrkan med fyra personer. Återgången skedde samtidigt som sjukfrånvaron minskade och andelen medarbetare som uppgav att de skulle rekommendera Cerner som arbetsgivare ökade.

Under 2023 kommer vi att fortsätta arbeta mot de uppsatta målen. En nyckel till framgång är medarbetarnas kunskap och engagemang. Medarbetare informeras därför kontinuerligt om hållbarhetsarbetet och utbildas när det finns behov.

Allt samlat i en bok

Att sätta ord på och sammanfatta en kultur är svårt. Det är också något som hellre ska levas och upplevas

än att läsas. Ändå finns det ett behov av att sätta de mest grundläggande delarna av kulturen på pränt. Därför tog vi under 2022 fram en personalhandbok som beskriver Cerner vision, mission, kärnvärden och grundläggande värderingar. Där finns också regler för hur vi uppträder mot varandra och andra, hur vi ser på jämlikhet och mångfald samt hur vi gör när vi upptäcker fel och oegentligheter. Arbetet med boken tog sitt avstamp i att alla medarbetare fick uttrycka vad de tyckte definierar bra och dåligt ledarskap samt en bra arbetsplats.

God arbetsmiljö i praktiken

I och med att vi expanderade kraftigt under 2021 uppstod ett behov av ett systematiskt arbetsmiljöarbete med rutiner för att löpande undersöka, åtgärda och följa upp den fysiska, psykosociala och organisatoriska arbetsmiljön. Detta arbete har nu satt sig och det sker i samarbete med medarbetarna.

Arbetsmiljöarbetet sker utifrån ett årshjul som sätter ramarna för kommunikation, utbildningsinsatser och personalaktiviteter i syfte att utveckla medarbetarna i samma takt som Cerner växer. I årshjulet återfinns formella aktiviteter såsom medarbetar- och lönesamtal, månadsmöten och gemensamma utbildningar, men också kick offer, jul- och sommarfiranden samt andra sociala inslag.

Ett konkret exempel på en åtgärd är att vi under året byggde om vårt huvudkontor för att sänka ljudnivån i lokalerna och därmed förbättra arbetsmiljön.

Jämställdhet och mångfald

Cerner ska vara en jämställd arbetsplats där samtliga medarbetare alltid ska erbjudas och uppleva samma förutsättningar. Vi bedriver därför ett aktivt arbete för att främja både etnisk mångfald och jämställdhet.

Att ta avstånd från kränkande särbehandling och diskriminering är en självklarhet, men vi ska även på bästa sätt förebygga att den typen av händelser uppstår. En trygg arbetsmiljö där alla respekteras och trivs, skapar vi tillsammans och genom att alla tar ansvar för hur vi bemöter varandra på arbetsplatsen.

Så följer vi upp vårt arbete

För att säkerställa en god arbetsmiljö och att våra medarbetare uppfattar oss som en attraktiv arbetsgivare följer vi regelbundet upp vårt arbete. Regelbundna temperaturmätningar genomförs bland vår personal via vårt HR-system. I det kan vi göra återkommande mätningar kring engagemang, trivsel och hur väl medarbetarna känner till företagets mål, värderingar och hållbarhetsarbete. Vi gör också mätningar för att säkerställa att vi nått ut med information till alla. Under året har ett särskilt fokus riktats på målkänedom och ledarskap.

Vi mäter Employee Net Promoter Score (eNPS) för att se hur villiga våra medarbetare är att rekommendera oss som arbetsgivare till vänner och bekanta. Resultatet i den sista mätningen 2022 uppgick till +44 på en skala som går från -100 till +100 och där allt över +20 är ett mycket gott resultat.

Medarbetarsamtal genomförs en gång per år och hälsokontroller vart tredje år. Under 2022 genomförde vi även en lönekartläggning, vilken visade att lönerna inte behövde justeras utifrån krav på rättvisa och jämställdhet.

Uppföljning och utvärdering av arbetsmiljömålen sker årligen i ledningsgruppen. Även arbetsmiljöpolicyn ses över en gång per år och revideras vid behov.

KPI	2022	2021	Kommentar
Antal medarbetare	25	21	Vi fortsatte att växa. Under året började sju medarbetare medan tre slutade.
Andel kvinnor bland medarbetarna	10 av 25	11 av 21	Vi eftersträvar en jämn könsfördelning på alla nivåer i företaget. På en förhållandevis liten arbetsplats och med hård konkurrens om kompetens kan det dock förekomma variationer mellan enskilda år.
Andel kvinnor i ledningsgruppen	1 av 5	2 av 5	Under året slutade två kvinnor ur ledningsgruppen och en tillkom.
Andel kvinnor i styrelsen	0 av 4	0 av 4	Certeras ägare strävar efter att öka andelen kvinnor i styrelsen.
Sjukfrånvaro, %	1,22	2,88	Sjukfrånvaron är generellt låg, men kan variera något mellan enskilda år.
Antal arbetsplatsolyckor	0	0	Vi bedriver ett målmedvetet arbetsmiljöarbete i syfte att minimera antalet olyckor.
Personalomsättning, %	14	29	Personalomsättningen är låg och den omsättning som sker har naturliga förklaringar.
Andel som skulle rekommendera Certera	44	29	ENPS mäts regelbundet under året och ligger på relativt stabila nivåer. Här redovisas den sista mätningen för respektive år. Resultat över 20 bedöms som mycket bra.

Certera upprättade under 2022 nya KPI:er och mätetal och det första egentliga mätåret är 2023. Därför saknas i flera fall historiska uppgifter.

Certeras kärnvärden

Kvalitet

Allt vi gör präglas av kvalitet. Vi håller en hög nivå i allt från arkitektur och interiör till de material vi använder. Men viktigast av allt är att vi har medarbetare med kompetensen och ambitionen som hjälper oss att leverera, varje dag. Genom vår lyhördhet och förmåga att se våra kunders behov bygger vi också goda och långa relationer till våra samarbetspartners.



Ansvar

Vi på Certera ska alltid uppfattas som ett företag som tar ansvar för oss själva, vårt arbete och vår miljö. Genom att möta våra kunder och varandra på ett professionellt och ärligt sätt vinner vi förtroende. Det förstärks ytterligare av att vi alltid väljer etablerade och pålitliga samarbetspartners som jobbar aktivt med hållbarhet. Vår ekonomiska rapportering är transparent och tydlig.



Nytänkande

Med en trygg förankring i vår professionalism vågar vi också tänka kreativt för att utveckla både oss själva och våra projekt. Vi tänker utanför boxen och utmanar gärna varandra och våra kunder av den enkla anledningen att vi vill att resultatet av vårt arbete ska bli bättre än tillräckligt. Vår nytänkande karaktär innebär också att vi provar nya tekniker och arbetssätt, men bara efter noggranna utvärderingar.





Susanne Andersson,
HR-ansvarig på Cerner

Livet efter pandemin

Vårvintern 2023 är det tre år sedan pandemin drog fram över världen och människor uppmanades att arbeta hemifrån. En del av de framtidsspaningar som gjordes i inledningen av pandemin har visat sig stämma och arbetslivet ser annorlunda ut idag än 2019. Samtidigt är det andra saker som gått tillbaka till det gamla.

Studier visar att svenskarna uppskattar att kunna arbeta hemifrån en del av tiden. Det skapar flexibilitet, minimerar arbetspendlingen och gör det lättare att få ihop vardagslivet. Samtidigt är de allra flesta överens om att de även i framtiden vill ha ett kontor att gå till när de behöver det.

De flesta är överens om att kraven på kontoret förändrats under pandemin. Läget har fått större betydelse, liksom ytor för samarbete och umgänge. Kontoret förväntas kort sagt erbjuda något annat än det man får hemma.

– Dessa iakttagelser stämmer också för våra egna medarbetare här på

Cerner. Viljan att kunna arbeta hemifrån någon dag i veckan håller i sig för många. Det är något vi som arbetsgivare måste kunna möta, säger Susanne Andersson, HR-ansvarig på Cerner.

Samtidigt innebär hybridarbetet utmaningar. Det krävs mer av ledande funktioner att styra, ge stöd och feedback till en grupp som inte alltid är samlad. Undersökningar visar också att produktiviteten kan bli lidande om medarbetarna inte träffas och löser problem tillsammans.

– Det är en balansgång både för arbetsgivaren och medarbetarna. Samtidigt som hybridarbete fungerar utmärkt för de flesta, finns det

andra som inte alls gillar det, säger Susanne Andersson.

Hybridarbetet har också gjort att Cerner och andra företag behövt utveckla sättet hur man arbetar. Det har också skett en uppgradering av teknik och digitala hjälpmedel. Nu kan man verkligen delta i alla möten, oavsett var man sitter. Många medarbetare upplever att företaget blivit bättre på dokumenthantering, att verkligen skanna in det som är viktigt och att spara saker på rätt ställe där de är åtkomliga för alla berörda.



Hållbarhetsstyrning

Certera har höga ambitioner vad gäller att integrera hållbarhet i företagets affärsmodell och verksamhet. Även om vi ännu inte omfattas av lagkravet om obligatorisk hållbarhetsredovisning är det andra gången som vi upprättar en hållbarhetsrapport i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards.

Certeras ambition är att hållbarhet ska vara en självklar parameter vid alla beslut – från styrelse till medarbetare. Ansvar tydliggörs i de policyer som styr hållbarhetsarbetet.

I april 2023 utsågs Oskar Malmén till ny VD, medan Lars Angwald utsågs till operativ styrelseordförande med ansvar för förvaltningsverksamheten. Samtidigt lämnade Hans-Åke Henriksson styrelsen.

Förstärkt organisation

Vi har under senare år tagit flera viktiga steg för att stärka upp vårt hållbarhetsarbete. Under 2022 togs ytterligare ett sådant i och med att

vi anställde vår första renodlade hållbarhetschef som också tog plats i ledningsgruppen. Samtidigt fick hållbarhetsfrågorna en mer central plats i vårt affärsplanarbete som är integrerat i alla delar av organisationen.

Tydligt ansvar

Ansvar för hållbarhetsarbetet har delegerats till företagets vd och det är företagsledningen som beslutar om mål, nyckeltal och årliga handlingsplaner. Det strategiska och operativa hållbarhetsarbetet sköts av Certeras hållbarhetschef, som rapporterar till VD och styrelse samt ingår i ledningsgruppen. Hållbarhetschefen har ansvar för egen del av verksamhetsplan och budget.

Hållbart ramverk





Ramverket för Certeras hållbarhetsarbete utgörs av flera centrala delar: visionen för vårt hållbarhetsarbete, våra fyra fokusområden samt de långsiktiga hållbarhetsmålen, med koppling till de globala målen.

För att nå vår långsiktiga ambition, att integrera hållbarhet i vår verksamhet, tar vi fram årliga hållbarhetsmål och aktiviteter för respektive avdelning, vilket ingår som en del i vår verksamhetsplan. Certera har också ett antal policydokument och rutiner som styr det dagliga arbetet. Några av dessa är framtagna av Uddetorp Invest AB, medan några är framtagna specifikt för Certeras verksamhet. Styrdokument revideras årligen av företagsledningen.

Styrelse



Hans-Åke Henriksson, styrelseordförande, Robert Smith, styrelseledamot, Martin Smith, styrelseledamot och Tobias Edenman, styrelseledamot.

	Miljö 	Ekonomi 	Samhälle 	Medarbetare 
Väsentliga hållbarhetsfrågor	<ul style="list-style-type: none"> • Utsläpp av växthusgaser • Energi • Miljöcertifierade fastigheter • Återbruk • Hållbara inköp 	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomiskt resultat • Finansiell ställning • Grön finansiering • Gröna hyresavtal • Antikorruption 	<ul style="list-style-type: none"> • Byggstartade lägenheter • Kundnöjdhet • Trygghet • Mobilitet • Sponsring 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljö • Utvecklingsmöjligheter • Jämställdhet • Nöjda medarbetare
Påverkan i värdekedjan	Fastighetsportfölj, leverantörer samt hyresgäster/kunder	Certera, leverantörer och partners	Lokalsamhället	Certera som arbetsgivare
Viktiga policyer, styrdokument och principer	<ul style="list-style-type: none"> • Miljöpolicy • Krisledningspolicy 	<ul style="list-style-type: none"> • Finanspolicy • Policy affärsetik/uppförandekod • Krisledningspolicy 	<ul style="list-style-type: none"> • Krisledningspolicy 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljöpolicy • Likabehandlingspolicy • Alkohol- och drogpolicy • Policy affärsetik/uppförandekod • Krisledningspolicy
Utvärdering	Mätning av miljöpåverkan i projekt och förvaltning samt beräkning av Scope.	Uppföljning av strategiska mål samt intern och extern revision.	Årlig uppföljning av budget samt uppföljning av hållbarhetstal.	Årliga och löpande uppföljningar av arbetsmiljön och medarbetarnas trivsel.
Ansvar	Hållbarhetschef	VD/styrelse	Ledningsgrupp	HR-chef

Ledning



Ovan från vänster: Lars Angwald, Vd, Karolina Skeppner, Hållbarhetschef och Oskar Malmén, Affärsutvecklingschef. Nedan från vänster: Mikael Pirs, Ekonomichef samt Martin Svärd, vVD/Finanschef.

Risker

Certeras verksamhet är exponerad för ett antal risker kopplade till hållbarhet. Dessa risker är dubbelriktade och påverkar både Cernera som bolag och dess intressenter, samhället och klimatet. Att hantera riskerna är affärskritiskt och ett ansvar för styrelsen. Cernera har därför en organisation för att följa, bedöma samt förbereda bolaget inför eventuella risker.

Risk	Beskrivning	Hantering
Korruption och brott mot mänskliga rättigheter	Inom all affärsverksamhet kan det förekomma risker kopplade till korruption och mänskliga rättigheter. Det gäller även bygg och fastighet. Dessa risker kan finnas såväl inom Cernera som hos bolagets partners och leverantörer. Vi ställer därför samma krav på leverantörer som internt på bolaget. För Cernera kan en incident ha en negativ påverkan på människor och miljö samt skada bolagets anseende och affär.	Vi följer frågor rörande korruption och mänskliga rättigheter noga. Under 2022 inleddes arbetet med att ta fram tydliga direktiv för hur vi ska hantera dessa frågor i framtiden. I början av 2023 inrättade vi även en visselblåsarfunktion för att medarbetare och andra ska kunna påtala eventuella fel som begås.
Klimatförändringar, fysiska risker	Fastigheter står för en betydande del av klimatpåverkan, såväl under nybyggnation som löpande drift. För Cernera kan akuta fysiska risker såsom översvämning, extremväder samt långsiktiga fysiska risker, komma att öka våra kostnader för skador och kräva investeringar för att motverka påverkan. Långsiktiga fysiska risker såsom varmare temperaturer kan medföra ökad risk för skadedjur och påverka kostnaden för råvara. Ökad nederbörd eller havsvattenhöjningar kan påverka behov av dagvattenhantering och/eller investeringar i fukt- och vattenhanteringsåtgärder.	Vi genomför klimatberäkningar för att ta reda på var klimatpåverkan är som störst. Utifrån detta har en plan tagits fram för att bli klimatneutrala till 2030. I detta ligger bland annat ett ökat fokus på miljöcertifieringar av fastigheter samt återbruk. Vi köper endast el från förnybara energikällor och vi installerar solceller där det är möjligt. Vid ny- och ombyggnation beaktar vi alltid vilka eventuella konsekvenser fastigheten kan drabbas av beroende på klimatförändringar. Det samma gäller vid förvärv och markanvisningar.
Klimatförändringar, omställning	Vi har under senare år fokuserat alltmer på klimat och hållbarhet, vilket gör att bolaget är väl rustat för de krav på omställning som finns och kan förväntas komma. Det kan gälla politiska förändringar, nya lagkrav, förändringar av branschstandarder eller krav från kunder och hyresgäster.	Vi följer kontinuerligt utvecklingen av och förändringar i lagkrav, riktlinjer och policyer. Genom att miljöcertifiera nyproduktion och befintliga fastigheter säkerställer vi också att vi lever upp till olika krav och standarder. Vi köper endast el från förnybara energikällor och vi installerar solceller där det är möjligt.

Risk	Beskrivning	Hantering
Biologisk mångfald och ekosystemtjänster	Vid nyproduktion kan nya byggnader och tillhörande utbyggnad av mark eller infrastruktur komma att innebära ett fysiskt hinder för arter och växter att sprida sig i landskapet. För Cerneras fastigheter kan det innebära en minskad motståndskraft mot klimatrelaterade väderfenomen och det kan även påverka exempelvis ljud- och luftkvalitet. För kunderna kan fysiska och estetiska aspekter ha en inverkan på trivsel och medföra lägre kundnöjdhet.	Vid projektförvärv beaktas alltid grönområden och bevarande sker så långt det är möjligt. Där det är nödvändigt görs också återplantering.
Miljöpåverkan	Cernera har identifierat ett flertal områden där verksamheten kan medföra en negativ miljöpåverkan. Utöver klimatpåverkan och biologisk mångfald kan användning av kemikalier bidra till utsläpp till mark, luft eller vatten. Vid nyproduktion påverkar Cernera markanvändningen vid fastigheten samt bidrar till utbyggnad av infrastruktur lokalt. Verksamheten i fastigheterna samt de boende bidrar till ett nyttjande av färskvattenresurser vilket kan ha en negativ påverkan där grundvattennivåerna är låga. Generering av avfall sker vid materialtillverkning, under byggnation samt i förvaltningen, vilket kan ha en negativ miljöpåverkan.	Vi efterlever lagar och regler för nybyggnation och avfall hanteras med så hög återbruks- och återvinningsgrad som möjligt. Vid behov marksaneras fastigheter i samband med förvärv. Allt sker inom ramen för täta dialoger med aktuella kommuner.
Trygghet och säkerhet i områdena	Att boende kan uppleva otrygghet i sitt bostadsområde medför risker för både människor och för Cernera som bolag. Ökad otrygghet begränsar de boendes möjligheter till ett utvecklande och hälsosamt liv. För Cernera skulle en utbredd otrygghet riskera att leda till ökad omflyttning och vakanser, vilket påverkar både intäkter och kostnader negativt.	Vi genomför regelbundna ronderingar då vi ser över fysiska installationer såsom lås, larm och belysning samt säkerställer att parkeringar och entréer är trygga och rena. Utöver detta har vi god hjälp av kundenkäter och annan dialog med hyresgästerna. Under 2023 kommer vi även att starta trygghetsvandringar kring utvalda fastigheter.
Arbetsmiljö	Brister i arbetsmiljö, säkerhet och hälsa samt anställnings- och arbetsvillkor kan medföra negativa konsekvenser på såväl individ- som företagsnivå. I en organisation med stark tillväxttakt är också hög arbetsbelastning och stress riskområden som noggrant måste bevakas. För Cernera skulle arbetsmiljöproblem riskera att leda till kompetensförluster och att vi skulle få svårt att tillgodose vårt rekryteringsbehov inom delar av verksamheten.	Frågor om arbetsmiljö och stress hanteras genom tydliga rollbeskrivningar för våra medarbetare så att de ska känna sig trygga med förväntan och prestation. Chefer och medarbetare har regelbundna samtal där bland annat arbetsbelastningen följs upp. Vi har också utökat mallen för medarbetarsamtal med frågor som berör den organisatoriska arbetsmiljön. Vi förebygger ohälsa genom att möjliggöra vila, återhämtning samt erbjuda stöd för fysiska aktiviteter. Vi utreder alla fall av ohälsa, olyckor och tillbud på arbetet och våra medarbetare har tillgång till företagshälsovård via Priserva.

GRI-index

GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2022		Sida	Kommentar/Avsteg
1. Organisationen och dess redovisningsprinciper			
2-1	Information om organisationen		Cernea Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Uddetorp Invest AB med huvudkontor i Borås. Verksamheten bedrivs inom Sverige.
2-2	Enheter som är ingår i organisationens hållbarhetsrapport	ÅR 53	Hållbarhetsrapporten omfattar moderföretaget Cernea Fastigheter AB samt dess dotterföretag.
2-3	Rapporteringsperiod och kontaktperson.		Hållbarhetsrapporten avser räkenskapsåret 1 januari–31 december 2022. Rapporten ges ut årligen. För frågor om rapporten och dess innehåll: Karolina Skeppner, hållbarhetschef, karolina.skeppner@cernea.se
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar		Inga avgörande förändringar har gjorts i tidigare rapporterade upplysningar.
2-5	Extern granskning		Hållbarhetsrapporten är inte externt granskad.
2. Verksamhet och medarbetare			
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer.	10–13	Avsteg från beskrivning av värdekedjan då denna ännu ej är fullständigt kartlagd.
2-7	Anställda	32	25 tillsvidareanställda (10 kvinnor, 15 män) och 6 visstidsanställda (1 kvinna, 5 män). Alla arbetar heltid förutom en person som arbetar deltid. Inga betydande säsongsvariationer förekommer. Inga betydande förändringar att rapportera jämfört med föregående år.
2-8	Arbetare som inte är anställda		Stödfunktioner (inköpta tjänster), som till exempel IT-konsult, lönekonsult, lokalvårdare, advokater och fastighetsskötare. Under året har Cernea även haft en praktikant.
3. Styrning			
2-9	Styrelsen och dess sammansättning	32, ÅR 93-96	Styrelsen består av fyra personer, samtliga män. Av ledamöterna representerar två ägarfamiljen och arbetar som senior advisors i bolaget. Två av ledamöterna är oberoende.
2-10	Nominering och val av styrelse	ÅR 93-96	Årsstämman utser styrelsens ledamöter. Hänsyn tas till kompetens och oberoende.
2-11	Styrelseordförande	36–37, ÅR 93-96	Ordförande (Hans-Åke Henriksson) är oberoende i förhållande till ägarerna och innehar inte någon ledande befattning inom organisationen.
2-12	Styrelsens roll i att övervaka hanteringen av påverkan på hållbar utveckling	36–37	Styrelsen fattar beslut om inriktning och strategi för bolagets hållbarhetsarbete samt följer upp och utvärderar hållbarhetsarbetet regelbundet.
2-13	Delegering av ansvar för hållbarhetsarbetet	36–37	Ansvar för hållbarhetsarbetet har delegerats till bolagets vd. Bolaget har också en hållbarhetschef.
2-14	Styrelsens roll i hållbarhetsrapportering	36–37	Styrelsens ansvar att upprätta och ge ut hållbarhetsrapporten.
2-15	Intressekonflikter		Avsteg då bolaget ännu ej upprättat policy och rutiner för detta.
2-16	Kommunikation av kritiska problem		Cernea omfattas av Uddetorp Invests krisledningspolicy för koncernen. Vd har ett ansvar att tillse att styrelsens löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet.
2-17	Styrelsens samlade kunskap	ÅR 96	
2-18	Styrelseutvärdering		Enligt styrelsens arbetsordning görs en årlig utvärdering av styrelsens arbetsformer och beslutsrutiner samt en utvärdering av vds prestationer jämfört med fastställda mål. Utvärdering i förhållande till hållbarhetsarbetet görs inte i dagsläget.
2-19	Ersättningspolicy		Cernea har en ersättningsrutin som omfattar styrelsens arvoden. Arvoden beslutas av årsstämman. Beslut om ersättning till ledande befattningshavare fattas av styrelsen. Ersättningen är i dagsläget inte kopplat till prestation gentemot bolagets hållbarhetsmål.
2-20	Process för att fastslå ersättning		Avsteg då bolaget ännu ej upprättat rutiner för detta.
2-21	Årlig total ersättningsandel		Avsteg då informationen ej är tillgänglig.
4. Strategi, policyer och praxis			
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5	Vd-ord.
2-23	Policyåtaganden	36–37	Cernea är i uppstarten av sitt strategiska hållbarhetsarbete och ser behov av att förtydliga bolagets policyåtagande under kommande år.
2-24	Implementering av policyer	36–37	
2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	36–37	Cerneas hållbarhetsrapport syftar till att ge en bild av nuläget för att kunna utveckla strukturer för att hantera negativ påverkan.
2-26	Mekanismer för att söka råd och väcka oro	23–24	Cernea har i början av 2023 inrättat en visseblåsfunktion.
2-27	Lagefterlevnad		Inga fall av bristande lagefterlevnad under rapporteringsperioden.
2-28	Medlemskap i organisationer		Borås Näringsliv, Borås Industri- och Handelsklubb, Cradlenet, Creative C Innovaion Hub Väst, E-handelsstaden Borås, Svenskt Näringsliv, CSR Västsverige, Centrumfastigheter i Borås, Fastighetsägarna, Västsvenska Handelskammaren.

GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2022		Sida	Kommentar/Avsteg
5. Intressentengagemang			
2-29	Förhållningssätt till intressentengagemang	14–15	
2-30	Kollektivavtal		Alla anställda omfattas av kollektivavtal.
Upplysningar om väsentliga frågor			
3-1	Process för att fastslå väsentliga frågor	10–11, 14–15	
3-2	Lista över väsentliga frågor	10–11, 14–15	Inga betydande ändringar har gjorts.
3-2	Styrning av väsentliga frågor	15, 36–37	
ÄMNESPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
VÄSENTLIG HÅLLBARHESFRÅGA: EKONOMI			
GRI 205: Anti-korruption (2016)			
205-2	Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och rutiner	23–24	
205-3	Korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder.		Inga fall av korruption.
VÄSENTLIG HÅLLBARHESFRÅGA: FASTIGHETER			
GRI 305: Utsläpp (2016)			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	18	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	18	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		Utgörs endast av tjänsteresor med hyrbil, buss, tåg, flyg samt hotellvistelser.
305-4	Utsläppsintensitet	18	
VÄSENTLIG HÅLLBARHESFRÅGA: MEDARBETARE			
GRI 403: Hälsa och säkerhet (2018)			
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	31–32	
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	31–32, 38–39	
403-3	Arbetsrelaterad hälsovård	31–32	
403-4	Arbetsstagarnas deltagande, samråd och kommunikation om arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	31–32	
403-5	Utbildning för arbetsstagarna om hälsa och säkerhet	31–32, 38–39	
403-6	Främjande av arbetsstagares hälsa	31–32, 38–39	
403-7	Förebyggande och lindring av påverkan på hälsa och säkerhet hos affärspartners	31–32, 38–39	
403-8	Antal arbetsstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet		Alla anställda på Cernea omfattas.
403-9	Arbetsrelaterade skador och olyckor	32	Avsteg har gjorts vad gäller arbetare som inte är anställda då rutiner för inrapportering saknas.
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter (2016)			
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	32	Avsteg har gjorts vad gäller fördelning efter ålder.
GRI 406: Icke-diskriminering (2016)			
406-1	Antal fall av diskriminering		Inga fall av diskriminering inrapporterade.
VÄSENTLIG HÅLLBARHESFRÅGA: SAMHÄLLE			
	Egna upplysningar	28	NKI, antal byggstarter, antal inflyttade lägenheter och andel fastigheter nära kollektivtrafik.



Cernera Fastigheter AB
Stora Torget 1
503 30 Borås

033-290 190
info@cernera.se
cernera.se

Org. nr. 556671-8127

Cernera®