

Hållbarhets- rapport 2024



OM FÖRETAGET

Norman & Son/Förvaltix är ett familjeägt fastighetsbolag som har varit verksamt inom bygg- och fastighetsbranschen sedan 1955. Vi äger fastigheter i Stockholm, Uppsala och Katrineholm, med målsättningen att fortsätta växa både i Stockholms län och Mälardalen. Vi är en aktiv och långsiktig förvaltare och vi utvecklar kontinuerligt våra fastigheter i nära samarbete med våra hyresgäster.

För oss är hållbarhet en viktig och naturlig del i vårt dagliga och långsiktiga arbete. Vår målsättning är att genom investeringar i hållbara energislag, klimatanpassning och genomtänkta materialval förvalta våra fastigheter på ett hållbart och ansvarsfullt sätt under en lång tid framöver.

STYRNING

Vår styrelse och ledning har det yttersta ansvaret för denna hållbarhetsrapport. Det dagliga arbetet leds av bolagets ägare där en av delägarna inom ägarkonstellationen har huvudansvaret för att både utveckla och driva frågorna framåt. Under 2024 har vi fortsatt arbetet tillsammans med konsulter från Aspia AB, för att öka kunskapen om hållbarhet, bedöma väsentliga områden och fastställa kort- och långsiktiga mål. Vi har även fortsatt arbetet i ledningssystemet PureAct som syftar till att effektivisera och underlätta måluppföljning inom hållbarhetsarbetet.

Vi omfattas inte av några formella krav på hållbarhetsrapportering utan vi har valt att upprätta en frivillig hållbarhetsrapport som speglar vårt arbete då våra intressenter, i synnerhet långgivare, efterfrågar sådan information i allt högre grad.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Vi har baserat vår väsentlighetsanalys på möjligheterna att bidra till FNs 17 globala mål för hållbar utveckling. I bedömningen har utgångspunkterna varit bransch och geografiska placering. Hänsyn har även tagits till våra viktigaste intressenters förväntningar. Vidare har vi beaktat identifierade risker relaterade till miljö, social hållbarhet och

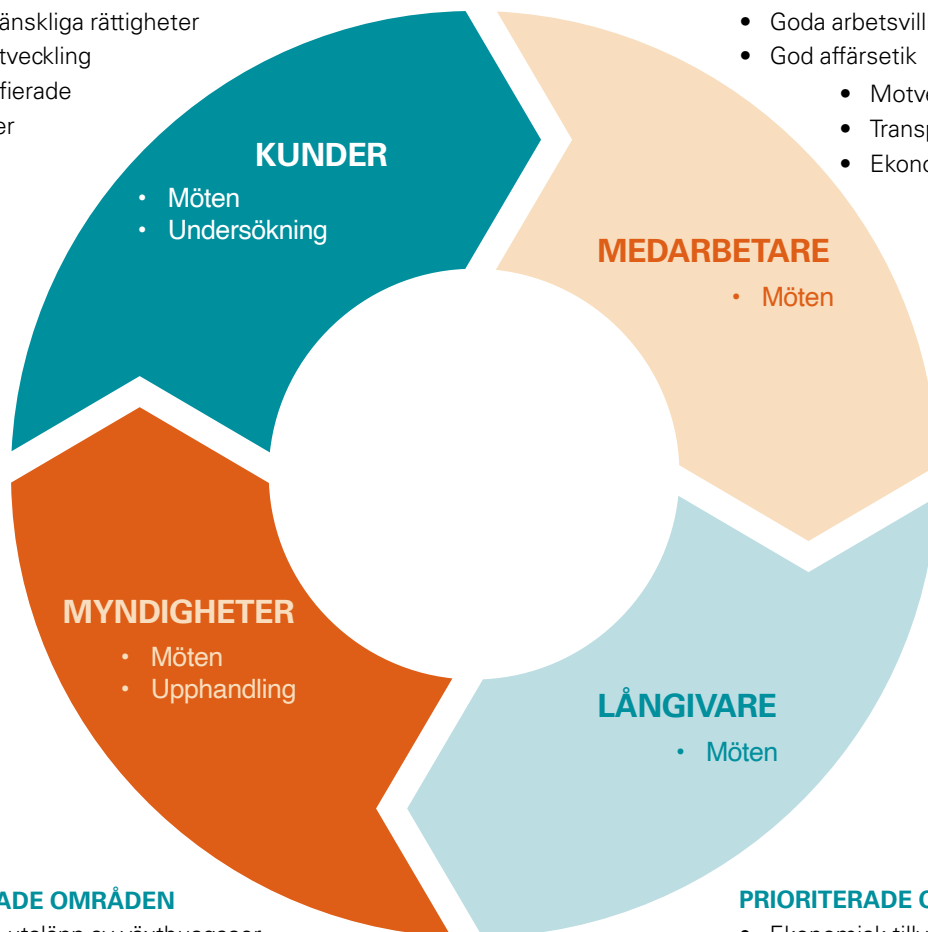
styrning. Riskerna beskrivs närmare i avsnittet Riskanalys.

Nedan presenteras resultatet av vår intressentanalys tillsammans med fyra utvalda globala mål (tillika väsentlighetsområden) som är vägledande i vårt hållbarhetsarbete.

INTRESSENTANALYS

PRIORITERADE OMRÅDEN

- Klimatanpassning
- Ansvarsfull avfallshantering
- Hållbar energi
- Främja mänskliga rättigheter
- Teknisk utveckling
- Miljöcertifierade fastigheter



PRIORITERADE OMRÅDEN

- Hållbara inköp av produkter/tjänster
- Motverka diskriminering
- Goda arbetsvillkor
- God affärsetik
 - Motverka korruption
 - Transparens
 - Ekonomisk tillväxt

PRIORITERADE OMRÅDEN

- Reducera utsläpp av växthusgaser
- Klimatanpassning
- Hållbar energi
- Hållbara inköp av produkter/tjänster
- Främja mänskliga rättigheter
- God affärsetik
- Regelefterlevnad
- Motverka korruption
- Transparens

PRIORITERADE OMRÅDEN

- Ekonomisk tillväxt
- Arbetstillfällen

VÄSENTLIGHETSOMRÅDEN



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8)

Målet handlar om att verka för varaktig ekonomisk tillväxt som inte sker på bekostnad av sociala och miljömässiga aspekter. Målet handlar även om att säkerställa arbetstagares rättigheter samt främja trygg och säker arbetsmiljö för alla. Vi kan bidra till målet genom att erbjuda våra medarbetare en god arbetsmiljö, generösa förmåner, möjlighet till kompetensutveckling och främja delaktighet och inkludering genom korta beslutsled.



Hållbara städer och samhällen (mål 11)

Målet handlar om att göra städer och bosättningar inkluderande och säkra, motståndskraftiga och hållbara. Vi bidrar till målet genom hållbara beslut kring utveckling och underhåll av befintliga fastigheter samt att främja hållbart resande genom ladd-infrastruktur och cykelparkeringar.



Hållbar konsumtion och produktion (mål 12)

Målet handlar om att säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster genom resurseffektivisering och ansvarsfull hantering av avfall. Vi bidrar till målet genom att genomföra hållbara, gedigna renoveringar av våra fastigheter, där fokus ligger på kvalitet före kvantitet. Vi gör genomtänkta val av kontors- och förbrukningsmateriel och skapar förutsättningar för en god avfallshantering, både på våra egna kontor och på de fastigheter vi förvaltar.



Bekämpa klimatförändringarna (mål 13)

Målet handlar om att vidta åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser genom att exempelvis stärka motståndskraften och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer. Vi kan bidra till målet genom att premiera val som leder till reducerad energiförbrukning och reducerade utsläpp samt genom att anpassa våra fastigheters motståndskraft mot klimatrelaterade katastrofer.

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Många av de fastigheter vi förvärvar har antingen en låg energiklassning eller saknar energiklassning helt. Samtidigt ställer finansieringsmarknaden krav på att energiklassningar ska uppnå en viss standard. I ljuset av detta har vi under flera år arbetat med att utveckla en strukturerad metod för att förbättra energiklassningen. Vår strategi har varit att angripa utmaningen från flera olika håll, där två centrala faktorer har varit investeringar i modern styrutrustning för att förbättra mätbarheten, samt att identifiera nyckelpersoner med expertkunskap inom relevanta områden för att kunna driva förbättringsarbetet framåt.

Inom området styrutrustning har vi valt att arbeta med Bastec, ett system för fastighetsautomation som effektivt styr, mäter och övervakar ventilation, värme, kyla och andra tekniska system i fastigheten, vilket gör det möjligt att mäta och jämföra förbrukning. Den första installationen av Bastec genomfördes i Vallentuna-Rickeby 1:476, och installationen utfördes av en mindre installationsfirma som vi fortsatt samarbetar med.

När all relevant data och förbrukningsinformation samlats in, är nästa steg att analysera och tolka den insamlade informationen. För att genomföra detta på ett professionellt sätt anlät vi en extern konsult med gedigen erfarenhet av

noggranna besiktningar av installationer och som är väl förtrogen med regelverk och beräkningsmodeller.

Som resultat av detta arbete har vi lyckats örbättra energiklassningen i våra energideklarationer, vilket har lett till att en byggnad har gått från energiklass C till A, och två byggnader har förbättrats från energiklass F till B.

Vi strävar efter att årligen vidta åtgärder för att minska energiförbrukningen i våra fastigheter.

Under 2024 har vi vidtagit följande åtgärder för att förbättra energieffektiviteten i våra fastigheter:

- Ormvråken 2 (lagerbyggnaden) konvertering från direktverkande el genom installation av bergvärme med berghål på 210 m.
- Litografen 7 utbyte av alla fönster i hela huset. Från kopplade 2-glasfönster från 1976 till moderna fönster med isolerglasfönster.
- Litografen 7 (lagerhallen) ny belysning genom ersättning av 700 st T8 lysrör till 120 st moderna LED armaturer. Den nya belysningen motsvarar årsförbrukningen för 14 st villor. Den siffran är försiktigt beräknad då den nya belysningen är områdesstyrd genom smartstyrning som innebär att de zoner där inga personer vistas släcks ner och inte drar ström.





”Genom att stärka vår interna kompetens blir vi mindre beroende av externa aktörer och kan arbeta mer hållbart och självständigt.”

År 2023 inledde vi arbetet med att miljöcertifiera tre av våra byggnader enligt Miljöbyggnad I Drift (MBiD), vilket medförde ytterligare krav på mätning och uppföljning och därmed drev vidare utvecklingen av vårt styrsystem. Vi är glada att vårt hårda arbete gav resultat och att vi nästan kom i mål med certifieringarna under 2024 innan fastigheterna såldes.

Vi ser kompetensutveckling som en oerhört viktig komponent för att medarbetare ska få möjlighet att utvecklas på arbetsplatsen. Mot bakgrund av att vi är ett litet fastighetsbolag med ett fåtal anställda är det möjligt för medarbetarna att vara delaktiga i sin kompetensutveckling och utbildning inom relevanta områden. När den egna personalen får ökad kunskap så minskar behovet av att anlita externa företag i takt med att vi tex blir bättre på att felsöka själva och därmed både snabbare och smidigare kan åtgärda felanmälningar.

Under år 2025 har vi identifierat ett par tekniska nischområden där vi internt behöver stärka vår kompetens i syfte kunna göra mer själva istället för att ta den enkla vägen och ringa till en underentreprenör. Det viktigaste och mest prioriterade ämnesområdet är styr- och reglerteknik. Det finns ett antal Utbildningsföretag som erbjuder utbildning inom området och SIFU passar oss bäst. Under år 2025 har vi bokat in ett antal utbildningsmoduler med ökad svårighetsgrad. Brand

eller systematiskt brandskyddsarbete är vårt andra fokusområde där vi strävar efter att stärka våra interna rutiner och uppföljningsarbete. Detta mot bakgrund av att de flesta hyresgästerna själva ombesörjer och bekostar brandskyddsarbetet så är det viktigt för oss att följa upp så att deras åtagande efterlevs. Som ett led i detta arbete fullföljdes under 2024 en kurs på temat brandlarm.

Under året har vi även stärkt sammanhållningen internt genom team-building. Vi har en målbild att genomföra en årlig vår- respektive höst-kick-off.

Under år 2024 har vi upprättat en Code of Conduct för våra leverantörer och underentreprenörer där våra värderingar kring miljö, mänskliga rättigheter och affäretik tydligt framgår. Uppförandekoden ska bifogas i nya och omförhandlade avtal. Vi eftersträvar god affäretik och vi accepterar ingen form av korruption eller givande/tagande av muta. För oss innebär det att vi följer de lagar som är relevanta för vår verksamhet, är tydliga i vår kommunikation med kunder, upprättar tydliga avtal och uppmärksammar oetiska situationer.

Konfidentiell information som rör våra kunders verksamheter används enbart för det avsedda ändamålet. Om vi ger eller tar emot gåvor sker det öppet och med måttfullhet.



Under 2024 har vi även vidtagit följande åtgärder:

- genomfört ekologiska analyser i anslutning till våra fastigheter
- arbetat intensivt med att miljöcertifiera tre fastigheter
- installerat laddstolpar i anslutning till flera fastigheter
- installerat ett separat återvinningshus med plats för 13 avfallsfraktioner samt en cykelverkstad i anslutning till två av våra fastigheter.
- satt upp informationsskyltar för att uppmuntra till återvinning och underlätta för fler att återvinna sitt avfall

Under 2025 planerar vi att:

- fortsätta förbättra energiklassen i våra energideklarationer
- undersöka ytterligare åtgärder vi kan vidta för att främja biologisk mångfald och bevarandet av ekosystem
- fortsätta investera i arbetsmiljön för våra hyresgäster
- investera i stängsel och utvändigt belysning för att öka säkerheten och tryggheten
- utvärdera och analysera behovet återvinningshus med utrymme för cykelverkstad likt samma typhus som uppfördes 2024
- stödja Cancerfonden

LÅNGSIKTIGA MÅL

- ✓ **För lokaler som är 500 kvm och större ska 100% av alla nytecknade hyresavtal vara gröna hyresavtal.**
- ✓ **Vi ska årligen genomföra 1-3 åtgärder som syftar till att minska energiförbrukningen i våra fastigheter per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2025 till 2030.**
Avser fastigheter som ägts/förvaltats de senaste 18 månaderna och där Norrman & Son har rådighet över abonnemangen.
- ✓ **Den el som köps ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt och närproducerad.**
Avser fastigheter som ägts/förvaltats de senaste 12 månaderna och där Norrman & Son ansvarar för elavtalet.
- ✓ **Vi ska årligen genomföra två hälsofrämjande interna aktiviteter för våra medarbetare.**
- ✓ **År 2026 ska alla de underentreprenörer som vi handlar av till ett värde av 350 000 kr ha en Code of Conduct som motsvarar våran. Vår Code of conduct ska ingå i nya upphandlingar.**

Resultaten presenteras i avsnittet Resultatindikationer.

RESULTATINDIKATORER

Klimatavtryck (energi, resor och konsumtion)

År	Ton CO2e per medarbetare
2023	1,83
2024	2,53

Vi har beräknat vårt klimatavtryck med hjälp av en digital kalkylator som baserar på GHG-protokollet. Kalkylatorn är anpassad för tjänsteföretag och tar hänsyn till energi, resor och konsumtion.

Fossilfria elavtal

År	Andel elavtal, %	Andel fossilfria elavtal, %
2024	100	100

Tabellen visar andelen elavtal som Norrman & Son ansvarar för samt andelen av dessa som är fossilfria. Data avser fastigheter som ägts/förvaltats av Norrman & Son de senaste 12 månaderna.

Gröna hyresavtal

År	Antal gröna hyresavtal, lokaler < 500 kvm
2023	0 av 0
2024	1 av 1

Tabellen visar andelen gröna hyresavtal i de lokaler som är 500 kvadratmeter eller större.

Hälsofrämjande interna aktiviteter

År	Antal aktiviteter
2024	2

Tabellen visar antalet interna hälsofrämjande medarbetaraktiviteter som vi genomför årligen.

Åtgärder för att minska energiförbrukning

År	Antal genomförda åtgärder
2024	3

Tabellen visar antalet åtgärder vi vidtagit under året för att minska energiförbrukningen i våra fastigheter.

Oegentligheter

År	Rapporterade fall
2023	0
2024	0

Under verksamhetsåret har inga misstankar om oegentligheter i form av givande/tagande av muta inkommit.

RISKANALYS

Vi har baserat denna riskanalys på den typ av verksamhet vi bedriver, vår geografiska placering och de nyckelresurser vi är beroende av. Inledningsvis har vi bedömt sannolikheten för hur potentiella externa risker kan påverka vår verksamhet. Därefter har vi utvärderat omfattningen av konsekvenserna ur ett miljömässigt, socialt

och/eller ekonomiskt perspektiv, om riskerna skulle förverkligas.

Riskområden som vi har bedömt som höga eller medelhöga när det gäller sannolikhet eller konsekvens beskrivs i tabellen nedan.

Risk	Beskrivning	Sannolikhet	Konsekvens	Hantering
Extremväder	Skador på våra fastigheter, ökade kostnader för drift och underhåll samt arbetsmiljöbrister.	Hög	Hög	Inventering, regelbunden uppföljning och prioritering av underhåll.
Föroreningar	Kostsamma åtgärder, lägre fastighetsvärdering, skada för människors hälsa och för miljön.	Medel	Medel	Selektiva vid förvärv, undviker MIFO fas 1, selektiva vid val av hyresgäster, krav på hyresgäster, teknisk skyddsutrustning och undviker köldmedel.
Diskriminering av medarbetare	Otrygghet, försämrade prestationer, förlust av viktiga kompetenser, rättsliga påföljder, negativa ekonomiska konsekvenser.	Låg	Hög	Skapa forum för öppen dialog där alla medarbetare får komma till tals. Löpande arbete med att stärka gemenskapen.
Arbetsmiljö-brister	Fysiska och psykiska skador, försämrade prestationer, förlust av viktiga kompetenser, rättsliga påföljder, negativa ekonomiska konsekvenser.	Medel	Medel	Rutiner, regelbunden uppföljning, utbildning och Code of Conduct för leverantörer/underentreprenörer.
Utsatta områden	Otrygghet, kriminalitet, skadegörelse, svårt att attrahera hyresgäster, lägre fastighetsvärdering.	Låg	Medel	Belysning, öppna ytor, stängsel och tydliga rutiner för skötsel av fastigheterna och dess omgivning.
Skärpta regulatoriska/legala krav kopplat till hållbarhet	Taxonomi och CSRD påverkar oss indirekt, nya kompetensbehov och ökade kostnader.	Hög	Medel	Proaktivitet, frivillig hållbarhetsrapport, ledningssystem och kompetensutbildning.
IT-attacker	Obehöriga kommer åt känslig information som kan äventyra berörda individers integritet, företagets förtroende och orsaka negativa ekonomiska konsekvenser.	Medel	Medel	Inventering och extra back up utöver vad som ingår i Office 365.

Risk	Beskrivning	Sannolikhet	Konsekvens	Hantering
Icke hållbara leverantörer	Om vi inte ställer krav finns risken att de orsakar onödiga utsläpp/föroreningar samt att de bryter mot mänskliga rättigheter.	Låg	Medel	Code of Conduct för leverantörer och underentreprenörer, långsiktiga samarbeten, platsbesök och hållbara materialval.
Finansieringsrisker	Kapitalintensiv verksamhet, förändrade villkor och räntor kan leda till dyrare/uteblivna krediter.	Hög	Hög	Miljöcertifiering av fastigheter, energioptimering, frivillig hållbarhetsrapport och flera olika långivare.
Lågkonjunktur	Ökad arbetslöshet, sämre lönsamhet för företag, minskad efterfrågan på verksamhetslokaler, sjunkande marknadshyror, svårare att finansiera nyutveckling (cap ex) samt längre ledtider.	Hög	Hög	Diversifierad kontraktstruktur med olika längd på avtalen och olika typer av hyresgäster samt krav på hyresgästerna.
Ökade kostnader för insatsvaror	Stigande priser och/eller brist på material, dyrare produktionskostnader och lägre vinster.	Hög	Hög	Energioptimering, professionalitet vid elhandel och långsiktighet i valet av material.

