



HÅLLBARHETSPOLICY

för

NYFOSA AB, org.nr. 559131-0833

FASTSTÄLLD AV STYRELSEN 2023-04-25

1 UTGÅNGSPUNKTER

- 1.1 Nyfosa AB ("Nyfosa" eller "Bolaget") ska följa aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte, vilket är att generera avkastning till aktieägarna. Ett fokus på avkastning utesluter inte ett hållbart företagande, snarare är det en förutsättning för att ta rätt beslut i Bolagets vägval framåt. Nyfosa tar ansvar i alla sina relationer, såsom arbetsgivare, hyresvärd och låntagare, gentemot samhället och klimatet samt som förvaltare av aktieägarnas kapital.
- 1.2 Nyfosa ska arbeta enligt Agenda 2030, med de 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. För att bidra till en hållbar utveckling ska Bolaget fokusera på de globala mål som verksamheten direkt kan påverka.

2 ANSVAR

- 2.1 Policyn omfattar alla medarbetare och alla delar av Nyfosas verksamhet.
- 2.2 Nyfosa ska utse en hållbarhetsgrupp som ska bestå av Hållbarhetsansvarig samt Finanschef, Ekonomichef och Förvaltningschef. Ett årshjul för mötesstruktur ska fastställas av gruppen och rutiner för periodisk avrapportering till VD ska följa av denna. Investeringsbeslut ska följa Bolagets ordinarie befogenhetsmatris.
- 2.3 Hållbarhetsgruppen ansvarar för att:
- a) hållbarhetspolicyn efterlevs;
 - b) strategier tas fram för att uppnå hållbarhetsmålen; och
 - c) säkerställa att Bolaget lever upp till ställda villkor för den gröna finansieringen, såsom att:
 - i. utvalda tillgångar och gröna investeringar uppfyller villkoren;
 - ii. regelbundet övervaka att kapital från den gröna finansieringen allokeras enligt villkor;
 - iii. identifiera ersättningsinvesteringar vid behov;
 - iv. rapporter till långivare av grönt kapital tas fram; och
 - v. uppdatera det finansiella ramverket vid behov.

3 ÅTAGANDEN OCH UPPFÖLJNING

- 3.1 Nyfosa ska vara med och driva utvecklingen framåt mot ett hållbart samhälle. Nyfosa betraktar försiktighetsprincipen samt samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och strävar kontinuerligt efter förbättringar i syfte att främja en hållbar utveckling.
- 3.2 För att uppnå ett framgångsrikt hållbarhetsarbete ska Nyfosa:
- a) styra verksamheten i linje med:
 - i. Agenda 2030, de av FN utpekade globala mål för hållbar utveckling; och
 - ii. Global Compacts tio principer; verka för att minska koldioxidutsläpp och motverka global uppvärmning;
 - b) kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor; samt
 - c) regelbundet följa upp, redovisa och förbättra hållbarhetsarbetet.

- 3.3** Nyfosas hållbarhetsarbete ska utgå från fastställda mål som följs upp och redovisas årligen i Bolagets hållbarhetsrapport. Styrelsen fastställer målen. Omformulering av mål kan krävas om krav och riktlinjer ändras över tid.

4 MILJÖANSVAR

Miljöansvar handlar om att minimera miljöpåverkan från fastigheter och lokaler i förvaltningsskedet. Det handlar också om att hantera framtida klimatrisker och att arbeta förebyggande mot de risker de kan innebära.

4.1 Förvärv

I samband med förvärv av fastigheter ska miljöanalyser genomföras av såväl mark som byggnad för att identifiera eventuella miljörisker och för att bedöma vilka åtgärder som kan genomföras för att hantera miljöskulder samt minska fastigheternas miljöpåverkan. Vidare ska information insamlas om fastighetens förutsättningar för att i Nyfosas ägo kunna bidra till Bolagets aktuella hållbarhetsmål såsom exempelvis potentiella energibesparingsåtgärder eller utbyte till miljövänligare energikällor.

4.2 Förvaltning

- 4.2.1 Vid projektutveckling ska alltid hållbarhetsaspekter beaktas vad gäller bland annat arbetsmiljö, avfallshantering, materialval och energibesparande åtgärder i syfte att minska Bolagets koldioxidavtryck. Vid projektutveckling ska även beakta Bolagets hållbarhetsmål i beslutsprocessen och projektanmälan ska i möjligaste mån kopplas till relevanta hållbarhetsmål. Avser projektet en fastighetsinvestering i syfte att möta ett hållbarhetsmål ska klimatavtrycket av själva projektet vägas mot investeringens nytta. Exempelvis ska koldioxidutsläppet för utbyte av ett ventilationsaggregat ställas mot de energibesparingar och minskningar av koldioxidutsläpp som aggregatbytet genererar.

- 4.2.2 I förvaltningen och förädlingen av fastigheterna ska Nyfosas koldioxidavtryck beaktas och i första hand ska lokala leverantörer väljas. De leverantörer som upphandlas för större projekt ska bekräfta att de lever upp till Nyfosas uppförandekod för leverantörer.

- 4.2.3 Vid ny- eller omförhandling av större hyresavtal ska en grön bilaga erbjudas.

- 4.2.4 Nyfosa ska i så stor utsträckning som möjligt använda sig av förnyelsebar el för att minimera klimatavtrycket. Nyfosa ska kontinuerligt se över möjligheten att investera i förnyelsebar energi och minimera resursanvändningen.

4.3 Miljöpolicy

För att framgångsrikt arbeta med miljö och hållbarhet har Nyfosa tagit fram en miljöpolicy som fungerar som en vägledning i arbetet. Bolaget ska:

- a) arbeta aktivt med energioptimering och miljöcertifiering i Nyfosas byggnader och lokaler;
- b) känna till fastigheternas miljörisker, miljöskulder och klimatrisker samt ta fram långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs;
- c) tillsammans med hyresgästerna arbeta för en god inomhusmiljö;
- d) genomföra miljöanpassade ombyggnationer;
- e) ställa miljö- och hållbarhetskrav på Nyfosas leverantörer; och

- f) öka kompetensen inom och medvetenheten om miljö och hållbarhet hos Nyfosas medarbetare.

5 SOCIALT ANSVAR

5.1 Socialt ansvar handlar om hur verksamheten påverkar människor i och omkring Bolaget. Det handlar om att bidra till att utveckla ett samhälle som sätter människor i centrum och bidra till att skapa förutsättningar för god hälsa, ett bra liv och att minska orättfärdiga skillnader.

5.2 För Bolaget handlar socialt ansvar om engagemang i de platser som Bolaget finns på och i de hyresgäster, besökare och boende som finns på dessa platser. Social hållbarhet innebär att värna anställda i Bolaget, att ställa krav på leverantörer och samarbetspartners, samt att värna goda arbets- och leveransvillkor.

5.3 Medarbetare

5.3.1 Företagskultur och medarbetare

Nyfosa ska erbjuda en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar, där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för Bolagets mål och strategi.

5.3.2 Kompetensfokus

För Nyfosa är ett tydligt fokus på kompetens vägen till en varaktig framgångsrik verksamhet. Verksamheten kräver både relevant erfarenhet, breda kontaktnät och stort kunnande bland medarbetarna. Därför ska Bolaget arbeta aktivt med att säkerställa kompetensutveckling och resursförsörjning. En viktig del är att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar.

5.3.3 Arbetsmiljö

Nyfosa ska främja hälsan samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare. Gällande arbetsmiljölagstiftning ska tillämpas, samt andra föreskrifter och krav som företaget berörs av. Arbetsmiljöarbetet ska dels bedrivas som en naturlig del i det dagliga arbetet, dels som ett systematiskt arbete med regelbundna undersökningar av arbetsmiljön och uppföljning av beslutade åtgärder.

Alla medarbetare hos Nyfosa som har arbetsmiljöuppgifter ska också ha nödvändiga kunskaper och befogenheter för sitt uppdrag.

Som en del i att förebygga ohälsa ska Nyfosa erbjuda friskvård, regelbundna hälsokontroller samt sjukvårdsförsäkring.

5.3.4 Jämställdhet och likabehandling

Jämställdhetsarbetet ska vara en naturlig del i Nyfosas verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och inte vara beroende av kön eller ursprung.

Varje individ ska bedömas strikt utifrån sina meriter.

Jämställdhet och likabehandling är nära förknippade med kompetensförsörjningen i Bolaget, utöver att detta av såväl etiska som lagliga skäl är något som Bolaget självklart vill upprätthålla.

På Nyfosa ska alla medarbetare, konsulter och hyresgäster bemötas med respekt och ingen ska behöva känna sig kränkt, diskriminerad eller känna obehag på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder. På Nyfosa tolereras inte trakasserier eller mobbning av något slag.

5.3.5 *Rekrytering*

Nyfosa ska sträva efter jämställdhet i antalet kvinnor och män på arbetsplatsen. Nyfosa ska beakta underrepresentation av ett kön vid lika meriter och tillse att intervjuer hålls av både manliga och kvinnliga medarbetare.

5.3.6 *Föräldraskap & förvärvsarbete*

Nyfosa ska på olika sätt underlätta för kvinnor och män att förena föräldraskap och arbetsliv. Det gäller arbetstider, personalkonferenser, möten, utbildning och resor. Av särskild vikt är att både kvinnor och män ges full möjlighet att vara föräldralediga eller ta ut ledighet för vård av barn.

5.3.4 *Alkohol och droger*

Alla anställda ska självklart vara nyktra och drogfria under arbetstid.

Vid behov av rehabilitering, till följd av skadligt bruk av alkohol och andra droger, ligger ett stort ansvar hos arbetsgivaren. Stödåtgärder i form av behandling, stödsamtal etc. ska vara en naturlig del av rehabiliteringsprocessen. Även medarbetare som är i behov av rehabiliterande åtgärder, har en skyldighet att medverka efter bästa förmåga.

Alkohol kan få förekomma på personalfester och vid representation men ska då hanteras med omdöme och alkoholfria alternativ ska alltid erbjudas. Ingen ska känna sig ifrågasatt om man väljer att avstå från alkohol.

5.4 Hyresgäster

5.4.1 Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Nyfosas fastigheter erbjuder en miljö som är säker, tillgänglig och hälsosam att vistas i.

5.4.2 Nyfosa ska skapa, upprätthålla och utveckla effektiva rutiner och arbetsmetoder för hanteringen av säkerheten i och kring byggnaderna på Nyfosas fastigheter samt följa gällande myndighetskrav vilket innebär regelbundna kontroller av brand & utrymningstekniska installationer, utbildningar samt övningar.

5.5 Leverantörer

5.5.1 Nyfosas större leverantörer ska bekräfta Bolagets uppförandekod för leverantörer. Med bekräftelsen försäkras leverantörer att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till Nyfosa är säkra, att deras medarbetare är behandlade med respekt och värdighet, att verksamheterna bedrivs på ett miljömedvetet sätt samt att hög etisk standard och lojalitet vidhålls i affärer.

5.5.2 Uppförandekoden ska behandla arbetsförhållanden inom leverantörens organisation och i dess underleverantörer.

6 EKONOMISKT ANSVAR

- 6.1 Ekonomiskt ansvar innebär att verksamheten är långsiktig, resurseffektiv och lönsam. Lönsamhet är avgörande för att ett företag ska kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet och ge möjlighet till investeringar för att utveckla verksamheten och anpassa sig till förändrade behov hos hyresgäster och kunder. Utan ekonomisk hållbarhet är det inte möjligt att ta ett långsiktigt socialt och miljömässigt ansvar.
- 6.2 För Bolaget innebär ekonomisk hållbarhet att hushålla med resurser. Investeringar i fastigheter ska användas så effektivt och under så lång tid som möjligt.

7 STYRNING

God affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter.

7.1 Affärsetik

- 7.1.1 Nyfosa ska följa de lagar och regler som gäller för den verksamhet som bedrivs. Medarbetare förväntas vara väl förtrogna med de regler som gäller deras ansvarsområden och dagliga arbete.
- 7.1.2 Nyfosa ska vara en partner att lita på i alla affärsrelationer. Det innebär att åtaganden och överenskommelser uppfylls. Nyfosa ska alltid ska sträva efter att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet. Hyresgäster, samarbetspartners och motparter ska bemötas med respekt. Service ska vara personlig och förtroendeingivande.
- 7.1.3 Medarbetare får inte ta emot personliga gåvor eller tjänster eller delta i aktiviteter som ligger utanför normal affärsverksamhet. Medarbetare tar heller inte emot eller ger någon form av löften som är förknippade med mottagande av gåvor. Medarbetare måste upplysa sin närmaste chef om personliga intressekonflikter skulle uppstå.

7.2 Penningtvätt

Nyfosa ska följa de lagar som gäller för att förhindra att penningtvätt förekommer. Penningtvätt är olika typer av arrangemang för att dölja kriminell verksamhet eller presentera den som legitim genom att få olagliga penningtransaktioner att se ut som lagenliga. Det innebär att medarbetare ska göra allt som är realistiskt möjligt för att identifiera och bedöma hederligheten hos en affärspartner samt säkerställa att de gör affärer på ett lagenligt sätt. Samtliga medarbetare ska vara försiktiga om de uppmanas att överföra pengar till eller från en part eller ett land som inte har att göra med aktuella transaktioner. Vidare ska medarbetarna ifrågasätta misstänkta beteenden och rapportera dessa till närmaste chef eller i enlighet med den rutin för visselblåsare som Bolaget har beslutat om.

7.3 Visselblåsare

- 7.3.1 Nyfosa uppmuntrar medarbetare, affärspartners, hyresgäster, leverantörer och andra externa kontakter, att meddela Bolaget om de identifierat ett allvarligt problem eller hyser allvarliga misstankar om bedrägeri, korruption, trakasserier eller liknande oegentligheter inom koncernens verksamhet.
- 7.3.2 I första hand uppmanas visselblåsaren att vända sig till sin kontaktperson på Bolaget alternativt sin chef eller en annan chef om visselblåsaren är en medarbetare. För att säkerställa att samtliga misstankar lyfts tillhandahåller Nyfosa en säker kanal för anonym

rapportering. Kanalen tillhandahålls av en extern aktör, WhistleB och är inte spårbar. Rapportering genom den anonyma kanalen görs genom att en anmälan lämnas på följande hemsida, <https://report.whistleb.com/nyfosa>. Den av Bolaget utsedda kontaktpersonen och utredningsansvarige för visseblåsarärenden är för närvarande styrelseledamoten Lisa Dominguez Flodin, tel + 46 70 385 33 24, e-post: lisa.flodin@lcfab.se.

- 7.3.3 Anklagelser om oegentligheter hanteras och utreds i enlighet med av Bolaget, vid var tid, fastställda riktlinjer för visseblåsarartjänsten. Nyfosa ska göra sitt yttersta för att skydda meddelarens identitet. All kommunikation sker konfidentiellt, såvida anmälaren inte tydligt önskat motsatsen. Nyfosa rekommenderar alltid att anmälaren identifierar sig och förklarar sitt ärende i detalj för att underlätta utredningen, men respekterar och behandlar även anonyma anmälningar om anmälaren föredrar ett sådant förfarande.
- 7.3.4 Nyfosa försäkrar att inga diskriminerande åtgärder vidtas mot en medarbetare eller tredje part som rapporterar ett ärende till Nyfosa baserat på hans/hennes personliga kunskap. Om en person anser att han eller hon har utsatts för repressalier, efter att ha rapporterat eller deltagit i en utredning, ska han/hon omedelbart anmäla detta till ansvarig (som för närvarande är revisionsutskottets ordförande). Alla sådana anmälningar kommer också att utredas under sekretess.

8 GILTIGHETSTID OCH UPPDATERING

Denna Policy ska fastställas av styrelsen en gång per år eller oftare om det finns behov av förändringar.
