



HÅLLBARHETS- RAPPORT 2019

FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

*Denna rapport är ett utdrag ur vår
års- och hållbarhetsredovisning 2019*

TRIANON 

DEN HÅLLBARA AFFÄREN

EN LÖNSAM KOMBINATION AV KUNDNYTTA OCH SAMHÄLLSNYTTA

HÅLLBARHET ÄR EN SJÄLVKLAR UTGÅNGSPUNKT I TRIANONS AFFÄRSVERKSAMHET. GRUNTANKEN ÄR ATT KOMBINERA VINSTDRIVANDE VERKSAMHET MED HÅLLBARA FASTIGHETER OCH HÅLLBART BOENDE FÖR ATT KUNNA SKAPA VÄRDE FÖR BÅDE KUNDER OCH SAMHÄLLE. I KOMBINATION MED LÅNGSIKTIG, TRYGG OCH GOD AVKASTNING FÖR BOLAGETS ÄGARE ÄR DETTA EN AFFÄRSMODELL SOM LEDER TILL FÖRTROENDE, POSITIV SAMHÄLLSUTVECKLING OCH UPPFYLLANDE AV FLERA AV MÅLEN I AGENDA 2030 SAMTIDIGT SOM DET STÄRKER LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT.



Genom att utveckla företaget långsiktigt blir vi en del av lösningen. Vi har aldrig tittat isolerat på affären utan ser att det alltid måste finnas med kundnytta och samhällsnytta.
Olof Andersson, VD

Målstyrt och långsiktigt hållbarhetsarbete

Social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet ses som viktiga framgångsfaktorer och en del av det ansvar som Trianon har som fastighetsägare och hyresvärd. Att arbeta aktivt och målmedvetet med hållbarhet bidrar både till minskade affärsrisker och ökade affärsmöjligheter, och bolaget arbetar därför målstyrt, systematiskt och långsiktigt med hållbar utveckling i hela organisationen.

Trianon har alltid drivits av engagemang och nytänkande och var ett av de första privata fastighetsbolagen i Sverige att satsa på social hållbarhet, och det har kommit att ligga i hjärtat av verksamheten. Genom sin affärsmodell som bygger på förvaltning, jobbskapande, trygghetsskapande och satsningar på barn och ungdomar är Trianon drivande i frågor som rör social samhällsutveckling. Det har visat sig vara en framgångsrik modell som bidrar till minskat utanförskap och ökad framtidstro i utsatta områden samtidigt som det långsiktigt gynnar ekonomisk tillväxt, både för bolaget och samhället i stort. Ett exempel är bostadsområdet Vårsången i Lindängen där en rad olika åtgärder har resulterat i att ett flertal av de boende har kommit i arbete, bostäderna har fått halverad energiförbrukning och omflyttningsgraden har gått från 20 % till 7 %.

Affärsutvecklingschefen är ansvarig för Trianons övergripande hållbarhetsarbete.

Globala målen visar vägen

Som aktör i fastighetsbranschen har Trianon stora möjligheter att vara med och påverka många av de 17 globala målen i Agenda 2030. Malmö stad har omvandlat de globala hållbarhetsmålen till lokala mål, och eftersom Trianon verkar i och kring Malmö arbetar bolaget utifrån Malmö stads strategi där hela stadens kapacitet används, både internt och med externa parter i kunskapsallianser, för att skapa en hållbar utveckling i enlighet med Agenda 2030.



De globala målen är också lokala och för oss på Trianon är det en självklarhet att arbeta för att bidra till en hållbar utveckling i Malmö. Vi arbetar hårt med att hitta konkreta mätal mot de globala mål som vi prioriterar. Anna Heide, affärsutvecklingschef



Mål som är speciellt angelägna för Trianon och direkt kopplade till bolagets uppdrag och affär är följande:

Mål 7 Hållbar energi för alla

I enlighet med målet vill Trianon bidra till säkerställandet av hållbara och moderna energilösningar. Detta sker bland annat genom åtgärder för energi- och värmeeffektivisering i fastigheterna, såsom gemensamt elabonnemang, samt investeringar i förnybar energi genom bland annat installation av solceller. Sådan installation har redan skett på flera bostadstak och på köpcentret Entré, och fler kommer tillkomma under 2020.

Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

För Trianon är det en självklarhet att värna om anständiga arbetsvillkor både i den egna verksamheten och i leverantörsledet. Bolaget strävar också efter att anställa hyresgäster och andra personer som befinner sig utanför arbetsmarknaden. Man arbetar även med sociala klausuler i upphandlingar där tjänste- och byggtreprenörer ska visstidsanställa arbetslösa som bor i socioekonomiskt utsatta områden där Trianon verkar. När fler kommer i arbete ökar stabiliteten i området och på sikt medför det en rad positiva effekter som bättre skolresultat, minskad skadegörelse, tryggare områden och ökat fastighetsvärde.

Mål 10 Minskad ojämlikhet

Trianon arbetar aktivt för ökad jämlikhet och tillgänglighet på bostadsmarknaden genom att erbjuda prisvärda boendeformer i bland annat de socioekonomiskt svaga områdena i Malmö. Att erbjuda moderna hem med närhet till kommunikation bidrar till mer stabila områden där människor kan trivas och bo kvar. Arbetet handlar bland annat om kostnadsmedveten nybyggnation av hyresrätter och att erbjuda blandade upplåtelseformer med nya finansieringslösningar, men också om renoveringar med rimliga hyreshöjningar samt

transparent förmedling av hyresrätter. Ambitionen är att i framtiden hitta lösningar för dem som står utanför bostadsmarknaden, att vara med och bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden och att hjälpa hyresgäster vidare i bostadskarriären.

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Att bidra till en hållbar stadsutveckling ingår i Trianons affärsidé. Genom att bygga nya fastigheter med blandade upplåtelseformer bidrar bolaget till att bryta segregering mellan olika grupper och att skapa ökad rörlighet. Det skapar också fler arbetsmöjligheter i den lokala miljön och bidrar till nya mötesplatser. Genom insatser i både befintliga områden och i nybyggnationsprojekt som minskar utanförskap, ger jobb möjligheter och säkerställer tillgång till trygga bostäder till rimlig kostnad skapas reell samhällsnytta.

Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna

Trianon arbetar aktivt för att minimera sin klimatpåverkan bland annat genom användning av förnybar el, åtgärder för energieffektivisering i befintligt bestånd och vid nybyggnation. Med hjälp av "nudging" och andra åtgärder uppmuntras hyresgäster att vara involverade i att minska sin klimatpåverkan, bland annat genom att spara el, sortera avfall och minska användningen av varmvatten. Genom att göra det skapas miljömässigt såväl som socialt värde eftersom invånarna känner sig involverade i samhällsutvecklingen och hur de själva kan bidra till klimatåtgärder.

En genomlysning av Trianons hållbarhetsarbete

Under 2019 intensifierades arbetet med Trianons hållbarhetsarbete, och för att säkerställa att bolaget når både sina egna hållbarhetsambitioner och andra intressenters förväntningar på ett effektivt sätt har bolagets nuvarande hållbarhetsarbete genomlysts och utvärderats. Arbetet genomfördes främst genom intervjuer med både interna och externa intressenter.



Det privata kapitalet efterfrågar samhällsnyttiga investeringar. Privatpersoner vill se sina pengar göra gott när de investerar dem. Därför ligger vår hållbara obligation helt rätt i tiden och bidrar till en trovärdig affär.

Anna Heide, affärsutvecklingschef

Genomlysningen resulterade i en väsentlighetsanalys (en bedömning av de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna för Trianon) samt en gapanalys över hur bolaget presterar på respektive område och vilken ambitionsnivå som skulle kunna vara lämplig. Analyserna har lagt grunden till innehållet i denna hållbarhetsrapport.

Väsentlighetsanalysen visar vilka aspekter som är relevanta för Trianon. Dessa är sammansatta för att inrymma de hållbarhetsfrågor som intressenter¹ anser vara viktiga och som Trianon bedöms ha påverkan på. Analysen rankar också olika aspekter och en uppskattning av hur Trianons möjlighet att påverka förhåller sig mellan olika variabler. Analysen visar att fokuset på de sociala frågorna ligger helt i linje med både Trianons affärsmodell och flera viktiga intressenters önskemål, inte minst ägarnas. Taget i beaktning att bolaget växer och att hållbarhetsområdet utvecklas krävs emellertid en breddning, främst när det gäller klimat- och miljöfrågor. Detta kommer därför att ligga i fokus under 2020.

Genomlysningen av hållbarhetsarbetet visar också att den starka tillväxten och personalökningen gör att intressenters önskemål om policys och rapporter har ökat, och det fortsatta arbetet med framtagning och implementering av dessa kommer vara ett prioriterat arbetsområde under 2020. Bland annat kommer fokus ligga på att ta fram en miljöpolicy och en hållbarhetspolicy.

Affärsetik

För Trianon är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt och att arbeta utifrån affärsetiska principer. Samtidigt finns en stor medvetenhet om de risker som finns i branschen med bland annat olovlig andrahandsuthyrning och mutor och fusk i byggprojekt. Ambitionen är att förvalta det förtroende som bolaget får från medarbetare, hyresgäster, investerare, leverantörer och andra intressenter. Det handlar också om att säkerställa att bolagets värderingar genomsyrar verksamheten och integreras i alla samarbeten, processer och rutiner.

Trianon tar avstånd från alla former av oegentligheter och alla leverantörer förväntas följa gällande lagar och regelverk samt Trianons policyer och riktlinjer. Genom att vara tydliga med de krav som bolaget ställer på den egna verksamheten, på medarbetare och på partners bidrar Trianon till ett demokratiskt och hållbart samhälle där affärer görs på lika villkor. I dagsläget inryms rutiner för anti-korruption, bland annat i relation till uthyrning och upphandling, i Trianons personalhandbok. Under 2020 kommer en tydlig antikorrupsionspolicy tas fram och implementeras. En Uppförandekod för samarbetspartners antogs under 2019 och en Uppförandekod för medarbetare är under utarbetande. Tillsammans med antikorrupsionspolicyn kommer dessa dokument att utgöra stommen i Trianons arbete mot antikorrupsion både internt och i hela värdekedjan. Under 2019 har inga korrupsionsärenden inrapporterats.

Trianon har även en skattepolicy som fastslår principerna för bolagets skattehantering och därmed tillhörande frågor.

En social och grön obligation konkretiserar hållbarhetsarbetet

För att fördjupa och konkretisera hållbarhetsarbetet emitterade Trianon i maj 2019 en hållbar social och grön obligation till ett värde av 400 miljoner kronor. För obligationen har Trianon satt upp ett ramverk tillsammans med Nordea som definierar vilka projekt som kan finansieras och refinansieras. Refinansiering av projekt kommer att ha en återblicksperiod på högst 3 år från tidpunkten för utfärdandet.

Ramverket för obligationen fastställer tio mätbara hållbarhetsmål och är även direkt kopplat till ett flertal av FN:s globala mål.

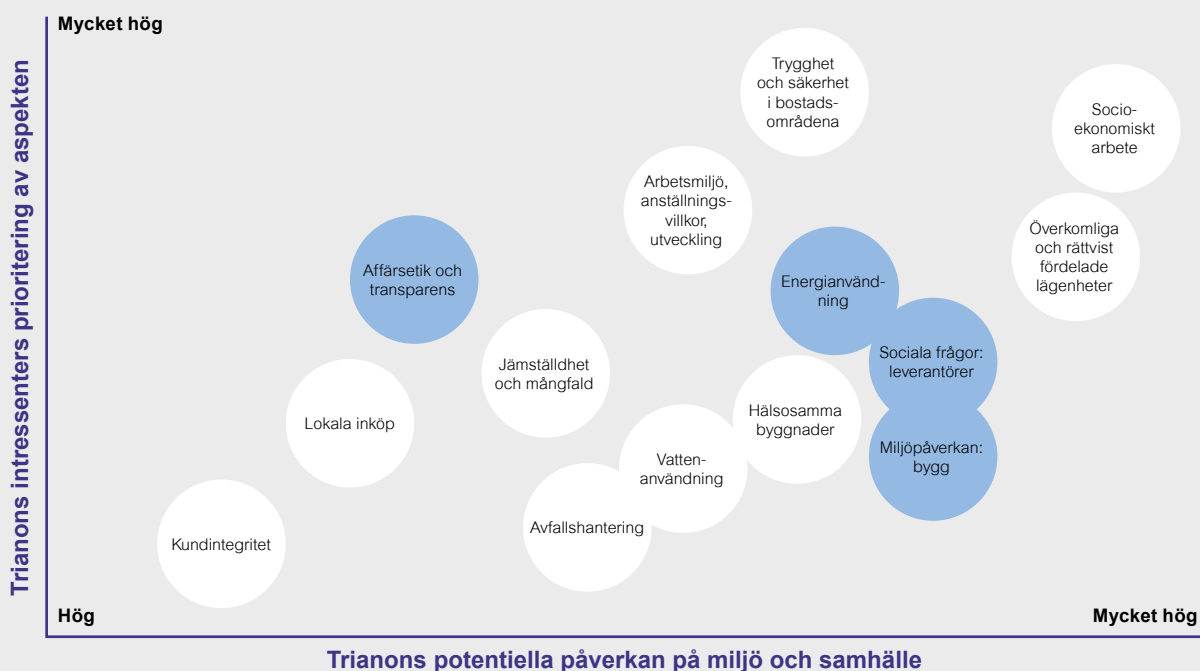
För definition av målen i hållbarhetsobligationens ramverk, se sidan 42-43. Separat rapport över utfallet i förhållande till målen i ramverket kommer att lämnas under våren 2020.

¹ Hyresgäster, leverantörer, allmänheten, branschkollegor, medarbetare, ägare, långivare och bank, myndigheter och legala aspekter, intresseorganisationer/NGOs, media samt forskning.



Fastighetsbranschen har många utmaningar och risker. Vi stärker kontinuerligt vårt anti-korrupsionsarbete för att skapa hållbarhet i vår verksamhet, bland annat för att förebygga risksituationer i upphandlingar och inköp. Under 2020 kommer vi att ta fram en tydlig policy för detta arbete. Mari-Louise Hedbys, vice VD

VÄSENTLIGHETSANALYS



- **Förflyttning rekommenderas.** I denna fråga bör arbetet intensifieras för att åstadkomma en förflyttning.
- **Fortsätt på samma nivå.** I denna fråga bör arbetet fortsätta så som idag.

BO-STADEN

SAMVERKAN OCH ENGAGEMANG SOM GÖR SKILLNAD

EN STAD BESTÅR AV SÅ MYCKET MER ÄN BARA BYGGNADERNA OCH GATURUMMEN. DET SOM GER STADEN EN SJÄL ÄR MÄNNISKORNA SOM BOR DÄR OCH FYLLER DEN MED LIV. FÖR TRIANON ÄR SAMSPELET DÄREMELLAN VIKTIGT – ATT DE SOM BOR I STADEN SKA TRIVAS I SINA BOSTÄDER, MÅ BRA, KUNNA FÖRSÖRJA SIG OCH TILLSAMMANS BIDRA TILL EN HÅLLBAR SAMHÄLLSUTVECKLING SOM GYNNAR ALLA. EN VIKTIG DEL I ARBETET ÄR ATT BIDRA MED TRYGGHETSSKAPANDE ÅTGÄRDER OCH ARBETA FÖR ATT MINSKA ARBETSLÖSHETEN.

Styrning och uppföljning

Arbetet med social hållbarhet är en integrerad del av affärsutvecklingen och leds av affärsutvecklingschefen. Det finns rutiner för att väga in sociala aspekter i de flesta investeringsbesluten, och för hur sociala projekt ska initieras. Löpande arbete styrs av en uthyrningspolicy och rutiner för fastighetsskötsel. Uppföljning sker främst genom utvärdering av projekten. Då mäts olika variabler som successionstakt, fastighetsekonomi och kvarboende. Vid vissa tillfällen låter Trianon en extern aktör utvärdera samhällsnyttan i projekten.

En positiv spiral

Principerna för Trianons sociala hållbarhet bygger på att insatserna ska bidra till ökad trygghet, sysselsättning och attraktivitet, samt att de ska vara en naturlig del av affärsverksamheten. Det blir en positiv spiral som leder till en samhällsutveckling som gynnar alla: när

sysselsättningsgraden ökar och bostadsområden rustas upp minskar människors känsla av utanförskap och den socio-ekonomiska situationen stabiliseras. Det leder även till att barn och ungdomars situation förbättras, vilket på sikt gör att skolornas resultat höjs. Det i sin tur skapar trygghet, en förbättrad uppfattning av området och en minskning av omflyttningen. Genom att öka de boendes engagemang och delaktighet i sitt område minskar skadegörelse, kostnaderna blir lägre och driftsnettot förbättras. Dessutom blir områdena mer attraktiva – något som på sikt ökar värdet på fastighetsbeståndet.

Jobbskapande åtgärder

Trianon arbetar för att hitta långsiktiga praktikplatser, visstidsanställningar och sommarjobb för arbetslösa och ungdomar som bor i Trianons fastigheter. Målet är att skapa 20 sommarjobb för ungdomar, under 2019 uppnåddes dock inte detta (utfallet blev 12 sommarjobb) eftersom målet sattes upp för sent på året för att hinna komma igång i tid. Planen är att en struktur för att hitta lämpliga kandidater till programmet ska finnas på plats under 2020.

Trianon använder också sociala klausuler för att ställa krav på entreprenörer att arbetslösa personer ska komma i projekt- eller tillsvidareanställning. Under 2019 var målet att fem personer skulle få anställning, men på grund av att planerad nybyggnation flyttats till 2020 kunde siffran inte nås. Under 2020 är förhoppningen att utökade samarbeten med externa entreprenörer ska bidra till att nå målet.

För att skapa ett incitament för hög sysselsättningsgrad i Trianons områden, vilket som ovan nämnts ger positiva följd effekter, har Trianon ett inkomstkrav på de som flyttar in i bolagets fastigheter. Kravet lägger grunden till välmående och trygga bostadsområden med låg omflyttningsgrad.

Prisvärt boende

Trianon arbetar med aktiva insatser för att hålla produktionskostnaderna nere. Ett sådant exempel är att vid nybyggnation tidigt skriva avtal med arkitekter och



De fysiska investeringarna måste gå hand i hand med de sociala investeringarna. Projektet på Rosengård Centrum är ett bra exempel på detta. Vi kommer utveckla biblioteket till en offentlig mötesplats där vi vill ge barn och ungdomar en plats att gå till efter skolan – en plats som ger trygghet och meningsfull fritid. Anna Heide, affärsutvecklingschef.

byggentreprenörer om att samtliga parter måste bidra till att hålla den utfästa budgeten. På så vis hindras fördyrande åtgärder som omritningar och omtag vilket håller nere byggkostnaderna och i slutändan även hyrorna. I förlängningen leder detta till att Trianon kan möjliggöra ett boende i nyuppförda fastigheter för grupper som tidigare inte haft ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion.

Ett annat exempel på insatser för att garantera låga hyror är kostnadseffektiva renoveringar enligt grundmodell (se sidan 35). Renoveringarna är helt behovsstyrda och görs där det verkligen behövs och där hyresgästen godkänt att sådan renovering genomförs. Det leder till renoverade lägenheter med begränsade standardhöjningar som generellt ger en höjning på endast 900–1 000 kronor i månaden, något som är sällsynt i Malmö. Renoveringen blir socialt hållbar på sikt och hyresgästen kan bo kvar. Det årliga målet är att 50 lägenheter ska renoveras enligt denna modell, och under 2019 blev utfallet 83 st. Det är framför allt vid succession som sådan här renovering initieras, även om kvarboende också kan få genomfört renovering på frivillig basis. Trianon har också här en arbetsmodell som medför att kostnaderna hålls nere.

Trianon bygger även med det statliga investeringsstödet för att öka möjligheterna för att fler ska kunna efterfråga en ny hyresrätt. Under 2018 påbörjades byggnationen av 144 nya lägenheter (färdigställda 2020) enligt denna modell, vilket är långt över det satta målet om 100 lägenheter. Hittills har Trianon kvalificerat sig för det statliga investeringsstödet i projekten i Lindängen och Oxie. Även under 2020 kommer det nya investeringsstödet att användas för kommande nyproduktion.

Trianon har även som målsättning att bidra till att minska hemlöshet. För att ge bostadslösning till hemlösa och även arbeta för att hjälpa dessa till långsiktiga hyreskontrakt lämnar Trianon lediga lägenheter till Malmö stad. Efter ett år är målet att kontraktet ska kunna överföras på hyresgästen, vilket är ett tryggt tillvägagångssätt för både individen och för Trianon. Hittills har 98 procent av sådana hyreskontrakt övertagits av hyresgästen med utmärkt utfall.

Social miljö

Renovering och uppgradering av den fysiska utemiljön och gemensamma utrymmen som garage och trapphus – exempelvis genom bra belysning och anläggning av grönområden för rekreation – ökar känslan av välbefinnande hos de boende. Under 2019 har Trianon renoverat utemiljöerna på Hermodsdal och Lindängen. På Hermodsdal har Trianon efter dialog med boende skapat gemenskapsytor på innergården genom bland annat fler sittplatser, grillyta, belysning och stenytor. Grönytor och en lekplats ska också öka trivselen och ge möjlighet till lek och rörelse. På Lindängen har Trianon gjort omfattande upprepningar av buskage för trivsammare ytor. En ny miljöstation byggdes och ytterbelysningen kompletterades som en trygghetsåtgärd.

För att öka den sociala sammanhållningen och öka trygghetskänslan deltar Trianons personal i riktade insatser och initiativ som exempelvis nattvandringar och mötesplatser för barn och ungdomar. Insatserna sker i samarbete med andra samhällsaktörer, fastighetsbolag, förenings- och näringsliv, räddningstjänst, polis och skolor.

Under 2019 påbörjades planeringen av en fördubblad yta som tillbyggnad för biblioteket i Rosengård. Biblioteket kommer att utökas med 1 000 kvm där barn och unga kan träffas och engagera sig i meningsfulla fritidsaktiviteter. Trianons mål är att både öka den ekonomiska potentialen av fastigheten, men även att bidra till att stärka lokalsamhället och skapa en mer trivsam miljö i hjärtat av stadsdelen.

Fokus 2020

- Fortsätta upprätthålla en hög byggtakt som fler har råd att efterfråga. Byggstarta Hyllie, Sorgenfri och Rosengård.
- Uppfylla målen i den hållbara obligationen som gavs ut 2019 och utveckla detta arbete.
- Ett ökat fokus på miljömässiga hållbarhetsåtgärder.

SAMARBETEN OCH PROJEKT 2019

Stiftelse med MKB för social hållbarhet

Under 2019 beslutade Trianon att tillsammans med MKB Fastighets AB (Malmö kommunala bostadsbolag) bilda en allmännyttig stiftelse som ska investera i och stödja insatser för ökad trygghet och social hållbarhet i Malmö. Genom att bilda en gemensam stiftelse vill bolagen etablera ett långsiktigt och konkret samarbete i områden där de är verksamma i Malmö, med speciellt fokus på Lindängen och Rosengård. Verksamheten kommer att fokusera på barns och ungdomars uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter i socioekonomiskt utsatta områden, i första hand via stöd till civilsamhälle och idéburna organisationer.

Bostäder för alla

Bostäder för alla är ett Vinnovafinansierat projekt som ska undersöka förutsättningarna för en ny finansieringsmodell som ska göra det möjligt för hushåll som saknar sparkapital till kontantinsatsen, men som har möjlighet att betala räntor och avgifter, att köpa och äga sitt boende. På så sätt kan fler nyproducerade bostäder tillgängliggöras även för medel- och låginkomsttagare. Projektet syftar till att hitta lösningar för integration och stadsutveckling och är ett brett samverkansprojekt mellan Trianon, PEAB, SEB, AB Grenspecialisten, Malmö stad och Malmö universitet. Pilot för projektet är Rosengård där Trianon ska uppföra 180 lägenheter varav hälften är bostadsrätter och hälften hyresrätter.

Sharing Cities Sweden

Med finansiering från Vinnova arbetar Trianon tillsammans med Malmö stad för att hitta nya affärsmodeller för en hållbar delningsekonomi. Utgångspunkt i projektet är Sege Park där Trianon kommer bygga cirka 80

hyreslägenheter. Inom projektet kommer en bemannad delningshubb att etableras som ska erbjuda möjlighet för de boende att dela mer och äga mindre. Inom projektet finns planer för en mobilitetspool med elbilar, el- och lådcyklar. Projektet har dock stött på utmaningar i utvecklingsprocessen och har drabbats av förseningar. En av utmaningarna är att hitta delningstjänster som kan kopplas till en affär eller som kan bli affärsmässiga. Samtidigt ska de vara anpassade till 900 hushåll och uppemot 13 byggaktörer. För Trianon är långsiktighet en förutsättning för att initiera sådana lösningar.

Jämlik hälsa

Partnerskapet Jämlik hälsa – hälsofrämjande innovation i samverkan är ett initiativ från Malmö universitet där Trianon ingår som en av fjorton aktörer från näringsliv, offentlig sektor, idéburen sektor samt medborgare boende i området Lindängen. Bakgrunden till initiativet är behovet av att utveckla nya arbetssätt för att motverka det faktum att hälsa blir alltmer ojämnt fördelad i befolkningen. Syftet är att utveckla långsiktiga hälsofrämjande interventioner utifrån medborgarnas egenupplevda behov för att jämna ut levnadsklyftor mellan malmöbor.

HAI

HAI, som står för Hållbar Avkastning på sociala Investeringar, är en värdeberäkningsprocess för stadsutvecklingsprojekt i Sverige som ska synliggöra sociala och miljömässiga värden jämte mer traditionella ekonomiska värden. Projektet finansieras av Vinnova. Trianon bidrar till projektet med forskningsdata från projektet i Rosengård som innefattar nya bostäder, lokaler samt utbyggnad av biblioteket.

Sponsring

Strävan efter engagemang i samhällsfrågor i Malmö påverkar många delar av Trianon och är en viktig del av bolagets kultur. Trianon sponsrar aktivt organisationer som på olika sätt arbetar med barn och ungdomar, företrädesvis i de egna bostadsområdena. Sponsringen anpassas efter centrala respektive lokala förutsättningar.



Föreningslivet ger barn och ungdomar en meningsfull fritid. Det är också en miljö där de kan få trygghet, gemenskap och stabilitet. Det är därför det är så viktigt för oss att stötta föreningslivet i våra områden. Olof Andersson, VD

Tabellen visar de verksamheter och projekt som Trianon sponsrat under 2019

ORGANISATION	VERKSAMHET
FC Rosengård	Partnerskap kring aktivt föreningsliv och meningsfull fritid för ungdomar.
MKK Simskola	Trianon bekostar simskola på Lindängsbadet för barn som bor i bolagets fastigheter.
Stadsmissionen	Stöd till hemlösa ensamstående mammor. Ett antal lägenheter hyrs ut till Stadsmissionen.
Rädda Barnen	Stöd till projektet Hav och Skog som bygger på att barn ska få uppleva naturen.
BK Olympic	Stöd till ungdomar för en aktivare livsstil på Lindängen.
Amfiteatern	Sponsring av barnteater/familjeföreställningar under sommartid (Sommarscen i Lindängsparken).
Nattvandrarerna	Nattvandring på Lindängen.
FC Champions	Fokus främst på flickors engagemang i fotboll.
Aktiv skola	Sponsring av bland annat utbildningsfilm och föreläsningsturné för att skapa en tryggare skola och skolmiljö på Lindängen.

Mål för social hållbarhet

MÅL	AKTIVITET PER ÅR	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Bygga fler hyreslägenheter	Producera 100 nya lägenheter till rimlig hyra som kan efterfrågas av låg- och medelinkomsttagare	144 lägenheter (byggstart 2018, färdigställda 2020)	128 lägenheter
Minska arbetslöshet i våra områden	Via sociala klausuler ställa krav på våra entreprenörer att 5 arbetslösa personer ska komma i projekt- eller tillsvidareanställning Skapa 20 sommarjobb till ungdomar boende i Trianons områden.	1 person 12 ungdomar	1 person 18 ungdomar
Minska hemlösheten i Malmö	Bidra med 5 % av bolagets uppsagda lägenheter till Malmö stad för att motverka hemlöshet i Malmö.	7,5%	33%*
Låg omflyttningsgrad	Tillhandahålla en renoveringsmodell som möjliggör kvarboende för hyresgäster även efter renovering.	14 % i det totala beståndet	11 % i det totala beståndet
50 lägenheter/år renoverade enligt Renovering grundmodell.	Genomföra behovsstyrda samt endast av hyresgästen godkända renoveringar, vilket leder till begränsade standardhöjningar.	88 st	62 stycken

*2018 påverkades av ett samverkansavtal med Malmö stad.

HÅLLBAR RESURSANVÄNDNING

ÖKAT FOKUS PÅ MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

FASTIGHETSÄGARE OCH FASTIGHETS-FÖRVALTARE HAR ETT STORT ANSVAR – MEN OCKSÅ EN STOR MÖJLIGHET – ATT GÖRA SKILLNAD NÄR DET KOMMER TILL PÅVERKAN PÅ MILJÖ OCH KLIMAT. FÖR TRIANON ÄR DET EN SJÄLVKLARHET ATT SOCIAL OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET MÅSTE GÅ HAND I HAND, OCH GENOM ATT HITTA HÅLLBARA OCH LÅNG-SIKTIGA LÖSNINGAR SKAPAS VÄRDE FÖR BÅDE HYRESGÄSTER, MILJÖN OCH SAMHÄLLET. UNDER ÅRET HAR MILJÖARBETET INTENSIFIERATS OCH KONKRETISERATS, BLAND ANNAT GENOM EMISSIONEN AV DEN HÅLLBARA OBLIGATIONEN, OCH STORT FOKUS LIGGER PÅ RESURSEFFEKTIVITET OCH ÅTGÄRDER FÖR ENERGIEFFEKTIVISERING.

Styrning och uppföljning

Klimat och miljö är en integrerad del i Trianons hållbarhetsstrategi, och med emissionen av den hållbara obligationen under 2019 har miljömålen konkretiserats ytterligare. Under 2020 kommer en koncernövergripande miljöpolicy för tydligare styrning på miljöområdet att tas fram och därtill även rutiner för granskning av efterlevnad.

I alla byggnadsprojekt använder Trianon material som lever upp till gällande miljö- och hälsokrav. I de fall där Trianon bygger med statligt investeringsstöd når energianvändningen i alla bostäder upp i nivå med Miljöbyggnad Silver.

Energieffektiviteten och vattenanvändningen i varje fastighet utvärderas regelbundet för att identifiera vidare insatser samt för att identifiera vilka insatser som kan leda till förändrade och förbättrade beteenden hos hyresgästerna.

Ett intensifierat miljöarbete

Trianon fortsätter att investera i projekt som bidrar till att vatten- och energianvändningen i fastighetsbeståndet minimeras samt att den energi som används kommer från förnybara källor. Bolaget fokuserar också på vatten- och energieffektiviseringar som samtidigt ger kostnadsbesparingar.

Då mer klimatsmarta material och byggprocesser ofta är dyrare än konventionella står målet om mindre klimatpåverkan ibland i konflikt med målet om prisvärda bostäder. Trianon har haft som huvudlinje att prioritera det mest prisvärda alternativet, men ser ett behov av att intensifiera arbetet med att hantera denna målkonflikt. När det kommer till renoveringar och byggnation med klimatsmarta material är huvudlinjen att alltid skapa produkter som slutkonsumenten har råd med. Trianon tillämpar nivån ”Miljöbyggnad Silver” i nyproduktion, vilket gör det möjligt att kombinera både miljöprofil med en rimlig slutkostnad.

Expansionstakten och de ökade kraven från intressenter gör dock att miljöåtgångarna trappas upp och att ett ökat fokus läggs vid minskad klimatpåverkan och hållbara byggprocesser.

Effektiviseringar med de boende i centrum

För Trianon handlar miljöarbete och energieffektivisering till stor del om att göra väl genomtänkta avvägningar samt att skapa medvetenhet om det egna ansvaret bland de boende. Exempelvis görs inte stora investeringar som tilläggsisolering per automatik utan beroende på behov, och likaledes görs inte rutinmässiga renoveringar där allt byts ut efter samma modell, vilket tar onödiga resurser i anspråk. Alla renoveringar föregås av noggranna bedömningar och även samtal med de boende för att utvärdera de föreliggande behoven och förväntningarna. Renoveringsåtgärderna görs sedan med aktiva materialval och inköp av energieffektiva vitvaror vilket innebär besparingar av energi.

Vattenbesparande åtgärder genomförs i beståndet där det är lämpligt. I all nyproduktion installeras individuell mätning av varmvatten. Kunden ges därmed möjlighet att påverka både sin användning och kostnad vilket i sin tur leder till ökad medvetenhet om den egna konsumtionen. Individuella varmvattenmätare finns i år i 665 lägenheter och ytterligare 144 lägenheter kommer att utrustas med det under 2020. På så vis ökar möjligheten för hyresgästerna att påverka sin egen klimatpåverkan. I Lindängen har Trianon dessutom infört ett Tvättotek – en stortvättstuga – i stället för att installera tvättmaskin i varje enskild lägenhet. Även där betalar hyresgästerna endast för sin egen användning.

Ytterligare ett steg mot minskade boendekostnader för hyresgäster i Trianons nyproducerade lägenheter är att istället för att varje lägenhet ska ha ett elabonnemang med dyra fasta avgifter, installeras undermätare till respektive lägenhet. På så vis behövs bara ett elabonnemang för fastigheten.

I Sege Park pågår arbetet med att bygga en delningshubb där syftet är att minska det ekologiska fotavtrycket för de boende genom att erbjuda lösningar för att dela mer och äga mindre. Delningstjänster som mobilitetspool, verktygspool, cykelverkstad och returhus förväntas medvetandegöra de boende om sitt eget ansvar och sina egna möjligheter att aktivt delta i klimatförbättrande åtgärder.

Avfallshantering

Tillsammans med VA SYD i Lindängen driver Trianon projektet Returen där bemannade containrar ställs ut i anslutning till fastigheterna en dag per vecka. På så sätt kan de boende komma med sina grovsopor som sedan sorteras på plats. Förutom att sorteringen förbättras leder projektet till minskad brandrisk eftersom antal grovsopor som ställs i gemensamma utrymmen minskar.

Förnybar el

För Trianon är det en självklarhet att all el ska vara förnybar och därför är all el som köps in producerad med vattenkraft. Därtill drivs ett arbete med att installera solceller på fastigheter i befintligt bestånd. I dagsläget finns solceller installerade bland annat på taken i Vårsången och på de nya husen i Lindängen. Under 2019 har det stora projektet varit att påbörja installationen av solceller på fastigheten Entrés tak och under 2020 ska samma åtgärd införas i Rosengård. Samarbetet sker tillsammans med E.ON.

Fokus 2020

Under 2020 kommer en miljöpolicy tas fram. Ytterligare satsningar görs för att öka andelen förnybar energi och användningen av solceller. Det kontinuerliga arbetet med energieffektivisering fortsätter och affärsmodeller söks för att till exempel kunna utveckla de delningstjänster vi redan börjat planera för.

INVESTERING I OMSTÄLLNINGEN TILL FÖRNYBAR ENERGI

I slutet av 2019 tecknade Trianon avtal med E.ON om att köpa en viss mängd el från en solcellspark i skånska Billeberga. Lantbrukaren Jörgen Mattsson på Elvireborgs gård tillhandahåller mark för den nya solcellsparken.

Jörgen har ett stort engagemang för förnybar energi och äger själv en mindre solcellsanläggning sedan tidigare. Därför tvekade han inte på att bygga ännu en solcellspark.

– När den här möjligheten dök upp var det självklart för mig att ta den. I framtiden kommer vi att behöva mer el från förnybara källor för att möjliggöra elektrifieringen och klimatomställningen. Det här projektet ligger verkligen rätt i tiden, säger Jörgen Mattsson, ägare Elvireborgs gård.

Genom avtalet skapar Trianon möjligheter för en konkret investering i omställningen till förnybar energi som är lokalt producerad.



Jörgen Mattsson, Elvireborgs gård.



MINSKAD ELKONSUMTION

3%

Mål 2 % per år

Utfall 2019: 44 kWh/kvm
Utfall 2018: 45 kWh/kvm

Anläggningar som har ägts under hela 2018 och 2019 alternativt som det funnits förbrukningsuppgifter för under dessa år, har räknats in.



FÖRNYBAR EL

145 000 kWh/år

Mål: installera solceller med motsvarande 100 000 kWh/år

Utfall 2019: 5 anläggningar
Utfall 2018: 3 anläggningar

Av de två nya anläggningarna är en förvärd och en installerad om 145 000 kWh/år.



MINSKAD VÄRMEFÖRBRUKNING

2%

Mål 1% per år

Utfall 2019: 119 kWh/kvm*
Utfall 2018: 122 kWh/kvm*
*Uthyrningsbar yta

Den normalårskorrigerade värmeförbrukningen i beståndet för 2019 uppgick till 119 kWh/kvm. Anläggningar som har ägts under hela 2018 och 2019 alternativt som det funnits förbrukningsuppgifter för under dessa år, har räknats in.

DE SOM GÖR DET MÖJLIGT

MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER

TRIANON ÄR ETT VÄRDERINGSSTYRT BOLAG SOM LÄGGER STOR VIKT VID ATT SKAPA EN HÅLLBAR ARBETSMILJÖ OCH ETT HÅLLBART FÖRETAGSKLIMAT. AMBITIONEN ÄR ATT SKAPA EN TRYGG OCH INKLUDERANDE ARBETSPLATS SOM PRÄGLAS AV FÖRTROENDE, RESPEKT OCH PRESTIGELÖSHET. TRIANON VÄRNAR OCKSÅ OM ATT SKAPA HÅLLBARA RELATIONER MED LEVERANTÖRER – RELATIONER SOM BYGGER PÅ TRANSPARENS, ÖPPENHET OCH TILLIT.

Styrning och uppföljning

Trianon har idag drygt 60 medarbetare och arbetsmiljöarbetet koordineras av HR-chefen. Arbetet sker enligt svensk lag och enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Under året har de policydokument som uppdaterades och togs fram 2018 (arbetsmiljöpolicy, mångfaldspolicy, jämställdhetspolicy, trafiksäkerhetspolicy samt riktlinjer för hantering av kränkande särbehandling) börjat implementeras och kommuniceras i organisationen.

Det finns också en omfattande personalhandbok med lagar och specifika regler samt omfattande information kring exempelvis arbetstider, försäkringar, semester och förmåner. Under 2020 kommer en Uppförandekod för medarbetare att tas fram som tydliggör hur vi beter oss mot varandra för att få en trygg och trivsamt arbetsplats. Dessutom kommer under 2020 en whistleblowerfunktion tas fram. En rutin för eventuella diskrimineringsärenden finns.

När det gäller Trianons relation till våra leverantörer så ställs högra krav på arbetsvillkor och säkerhet. Därför har en Uppförandekod för samarbetspartners tagits fram under 2019.

Uppföljning sker dels genom regelbundna möten med leverantörer, fastighetsskötare och övriga medarbetare, dels genom en årlig medarbetarenkät. Alla skador och tillbud ska rapporteras till ledningen. Under 2019 har Trianon infört regler om systematisk rapportering kring skador, där varje tillbud följs upp för att förhindra att liknande skada sker igen.

Värderingar och kultur

Det arbete som inleddes 2018 för att stärka och grunda bolagets värderingar har fortsatt och utvecklats under 2019. Arbetet har fokuserats på att ge värdeorden engagemang, nytänkande och mod konkret innebörd hos medarbetare och har följts upp områdesvis under hösten.

Trianons organisation är snabbfotad och flexibel med korta beslutsvägar och stark entreprenörsanda. Stor vikt läggs vid medarbetarnas egna ansvar och engagemang. Under året har en enkät genomförts i samarbete med företagshälsovården för att mäta hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsplats. Resultatet visar att medarbetarna upplever att de har ett stimulerande och omväxlande arbete och trivs på sin arbetsplats. Man upplever även att man får bra stöd från både kollegor och chefer samt att det finns ett väl fungerande samarbete i hela organisationen.

Trianon har även tagit fram ett introduktionsprogram för nyanställda. Syftet med programmet är att de nya medarbetarna ska få en god överblick av företaget och förstå innebörden av värderingar och värdeord. Programmet är en viktig del för att säkerställa att alla behandlas lika och ett sätt för bolaget att tidigt förankra värderingar och skapa relationer.

Arbetsmiljö och riskbedömningar

Arbetsmiljöarbetet drivs systematiskt. I samarbete med företagshälsovården genomförs kontinuerligt insatser för att garantera en god och säker arbetsmiljö. Samtliga medarbetare har under året genomgått en ergonomiutbildning samt en HLR-utbildning. Alla medarbetare som har personalansvar har deltagit i en grundläggande arbetsmiljöutbildning och samtlig personal inom fastighetsskötsel har gått en halvdags arbetsmiljöutbildning. I utbildningen poängteras vikten av att en kontinuerlig översyn av arbetsmiljön ska ingå i det dagliga arbetet.

Trianon har identifierat säkerhetsfrågan för personalen som en stor risk och därför har alla medarbetare som har kontakt med hyresgäster och entreprenörer fått gå en utbildning i säkerhet och konflikthantering.

Riskbedömningar gällande arbetsmiljö och säkerhet har gjorts i alla Trianons områden och det pågår insatser för att åtgärda de identifierade riskerna. 2019 års riskbedömning mynnade ut i en handlingsplan där det fastställdes att olika aktiviteter ska genomföras för att minimera hälsorisker på arbetsplatsen. Ur årets riskanalyser har vissa risker identifierats som utmynnat i framtagning av nya mindre policys, bland annat ensamarbete och stick- och skärsår.

Kompetensutveckling

Trianon är en öppen och värderingsstyrd arbetsplats som skapar utrymme för sina medarbetare att genom eget ansvar vara delaktiga i utvecklingsfrågor. Bolaget välkomnar medarbetarnas egna idéer och ser all utveckling som positiv. Den enskilde medarbetarens kompetensutveckling diskuteras och bestäms i samråd med närmaste chef. Vid de årliga utvecklingssamtalen tas en handlingsplan fram och där tas önskemål och behov om utbildningar och kurser upp. Bolaget erbjuder även interna karriärvägar för att kunna behålla duktiga medarbetare. Trianon uppmuntrar aktivt arbetsrotation och att medarbetare vidareutvecklas genom att söka nya arbetsområden.

Jämställdhet

Trianons organisation präglas av hög jämställdhet då det finns en jämn fördelning av kvinnliga och manliga medarbetare. Sett till områdesmässig fördelning finns det dock insatser att göra. På huvudkontoret

är övervägande andel kvinnor, medan det bland fastighetsskötarna finns en övervägande manlig dominans. Trianon arbetar på olika sätt för att bidra till ökad jämställdhet gällande könsbalansen. Ett exempel är att bolaget aktivt uppmuntrar kvinnor att söka fastighetsskötartjänster.

Hälsa

Hälsokontroller genomförs bland medarbetarna vartannat år. I kontrollen undersöks faktorer som fysisk aktivitet, livsstil och psykiskt välbefinnande. Resultaten utvärderas med företagshälsovården och eventuella åtgärder vidtas.

Alla medarbetare uppmuntras till friskvård och rörelse. Trianon bidrar aktivt till god hälsa genom ett friskvårdsbidrag och gemensamma aktiviteter. Sjukfrånvaron* var under året 3,1% procent (5,7 %) och antalet arbetsskador var 1 (1).

Ansvarsfull leverantörskedja

Det finns en stor medvetenhet hos Trianon om de risker som finns i branschen rörande mänskliga rättigheter (exempelvis kring rättvis ersättning, arbetsvillkor och tvångsarbete) och man värnar om alla som arbetar i bolagets leverantörskedja. För att säkerställa att de mänskliga rättigheterna efterlevs är bolaget noga med att enbart arbeta med etablerade och seriösa partners som lever upp till gällande regler och krav. Kontinuerliga dialoger förs vid upphandlingar av material, renoveringsprojekt och nyproduktion för att säkerställa att leverantörerna kan garantera goda arbetsvillkor, säkerhet vid byggen samt att ingen av deras anställda arbetar utan kontrakt. För att ytterligare stärka kraven på sina leverantörer har Trianon under 2019 utarbetat en Uppförandekod för samarbetspartners och under 2020 ska bolagets samtliga samarbetspartners förbinda sig att verka i enlighet med densamma.

Trianon avser att ta fram en indikator för området under 2020.

Fokus 2020

En utbildning i krishantering är planerad för ledningsgruppen 2020.

* Sammanlagd sjukfrånvaro i timmar i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid i timmar.



Att vi har en hållbar arbetsplats för vår personal är en förutsättning för hela vårt hållbarhetsarbete.
Ann Eriksson, HR-chef

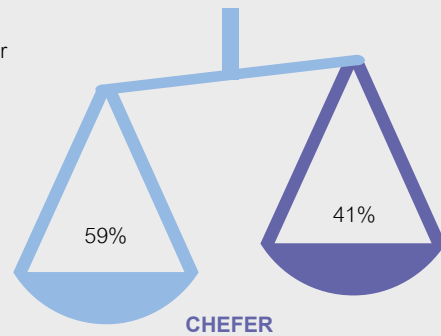
GENOMSnittLIGT ANSTÄLLDA	2019	2018	ÅLDERSFÖRDELNING %	2019	2018
Antal anställda	59	46	upp till 29 år	6	8
varav män	35	24	mellan 30-49 år	58	61
varav kvinnor	24	22	50 år och äldre	36	31

FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, SAMTLIGA ANSTÄLLDA



FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, CHEFER

■ kvinnor
■ män



ANTAL ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT 2019-12-31



FRISK TAL

97% (94)

Totalt antal timmar minus antal sjuktimmar i förhållande till antalet arbetade timmar under året.

SJUKFRÅNVARO

3,1% (5,7)

Sjukfrånvaron under året i förhållande till arbetstiden.

TRIANONS MÅL OCH UTFALL FÖR MEDARBETARE OCH ORGANISATION 2019:

MÅL:	2019	MÅL
Anställda boende i bolagets fastigheter	27%	25%
Introduktionsprogram för nyanställda	95%	100%
Frisktal	94%	97%
Trivsel	100%	100%

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Fastighets AB Trianon (publ),
org.nr 556183-0281.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 28–41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 25 mars 2020
Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

Anders Persson
Auktoriserad revisor

TRIANONS 10 HÅLLBARHETSMÅL

I MAJ 2019 EMITTERADE TRIANON EN HÅLLBAR SOCIAL OCH GRÖN OBLIGATION TILL ETT VÄRDE AV 400 MILJONER KRONOR. DE 10 HÅLLBARHETSMÅLEN ÄR RAMVERKET FÖR DET KONKRETA ARBETET I BOLAGET. UTFALLET EFTER DET FÖRSTA ÅRET KOMMER ATT RAPPORTERAS SEPARAT UNDER VÅREN 2020.

BESKRIVNING AV MÅL

RESULTAT EFTER 5 ÅR



Ramverket är direkt kopplat till ett flertal av FN:s globala mål.

BESKRIVNING AV MÅL

RESULTAT EFTER 5 ÅR

6

Öka tryggheten i området genom både fysiska och sociala trygghetsskapande åtgärder

7

Satsa på barn och unga genom samarbete med föreningar, idrottsklubbar, läxläsning, m.m.

8

Lämna lediga lägenheter till Malmö stad för att bidra till minskad hemlöshet

9

Bygga nya lägenheter med rimlig hyra så att låg och medelinkomsttagare har råd att flytta in i

10

Genomföra energibesparande åtgärder i socioekonomiskt utsatta områden

10%
PER ÅR

**NÅ EN OMFLYTTNINGSTAKT
PÅ TIO PROCENT I
OMRÅDENA**

100

**LÄGENHETER SKA LÄMNAS
TILL MALMÖ STAD**

500

**NYA LÄGENHETER MED
RIMLIGA HYROR**

**REDUCERAD
ENERGIKONSUMTION¹⁾**

1) Minskad elförbrukning i befintligt bostadsbestånd med 2% per år, minskad värmeförbrukning i befintligt bostadsbestånd med 1% per år, samt att ha installerat solceller i bef. bestånd med en kapacitet på 100,00 kWh / år